



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent

CONSTRUIRE HALA PARTER (PRESTARI SERVICII MECANICA FINA) SI IMPREJMUIRE TEREN

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este structurat în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și ghidul de aplicare a Regulamentului General de Urbanism (R.G.U.), aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000, alte norme și normative în vigoare la data elaborării.

CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmui.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

Unități și subunități funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE



I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor, pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării RLU, aferent PUZ, stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT. nr. 21/N/10.04.2000;
- Reglementările cuprinse în PUG municipiul Botoșani – județul Botoșani și în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG municipiul Botoșani, pentru zona ce face obiectul PUZ;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se aplica terenului care face obiectul PUZ, delimitat în planșa de reglementări urbanistice pentru PUZ – Construire hala parter (prestări servicii mecanică fină) și împrejmuire teren, str. Doboșari nr. 36, CF 50396, municipiul Botoșani, județul Botoșani, după cum urmează:

- Strada Doboșari - la Nord, Nord-Vest
 - domeniul public al statului român – Pârâul Luizoiaia - la Sud-Vest
 - Teren proprietate privată – CF 65562 - la Sud-Est
-
- Suprafața teren generator PUZ = 700 mp (713 mp din măsurători).



II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Orice intervenție în zona reglementată prin prezentul Regulament Local de Urbanism va avea în vedere respectarea legislației din domeniul protecției mediului și din domeniul spațiilor verzi.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea indicilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin documentațiile de urbanism în vigoare. Se va avea în vedere asigurarea retragerilor minime necesare accesului echipajelor de intervenție. De asemenea, se va avea în vedere amenajarea spațiilor libere minerale și plantate.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Retragerile minime propuse sunt următoarele:

- Retrageri minimă față de aliniament 5.00 m.
- Retrageri minimă față de limita laterală – 2.00 m.
- Retrageri minimă față de limita posterioară – 3.00 m.

La clădirile amplasate pe aceeași parcelă distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul carosabil trebuie să fie de minim 3.00 m lățime.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Este obligatorie racordarea noilor construcții la infrastructura tehnico-edilitară existentă: rețea electrică, apă.

Canalizarea apelor uzate menajere și apelor meteorice se va face printr-un bazin vidajabil, se va monta un separator de produse petroliere pe rețeaua de canalizare a apelor puviale.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Vor fi considerate construibile parcelele cu suprafață minimă de 200 mp și front la stradă de minim 10.0 m.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Împrejurimile vor fi transparente pe stradă (soclu opac de 0,30 m). Spre spațiul public



(stradă, scuar), spațiile verzi vor fi amenajate ca grădini de fațadă decorative. Spațiile verzi amenajate vor fi plantate cu minim 1 arbore / 100 mp.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

Zone și subzone funcționale

Conform art. 37 – R.G.U. prin destinația unui teren sau a unei construcții, se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planul de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Zonificarea funcțională a teritoriului este pusă însă în evidență atât în analiza stadiului actual de dezvoltare cât și în partea de reglementări, unde sunt evidențiate zonele funcționale ce determina obiectul studiului.

Delimitarea zonelor funcționale în cadrul documentației are rol hotărâtor în modul de utilizare a terenului.

Funcțiunea predominantă în U.T.R.

Lmu1 – subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) cu clădiri de tip urban

Funcțiunea propusă pe parcelă:

IS – zonă de instituții publice și servicii de interes general



IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

ZONA IS – Zonă de instituții publice și servicii de interes general

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

- Structură funcțională complexă, generată de diversitatea activităților economice de tip terțiar:
 - (a) administrative – birouri, sedii de companii etc
 - (b) financiar-bancare
 - (c) comerciale, showroom, alimentație publică
 - (d) servicii cu acces public, servicii profesionale de prestări servicii
 - (e) locuire
- Parterele orientate spre spațiile publice vor avea, de regulă, funcțiuni de interes pentru public.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Alinierea clădirilor este obligatorie. Retragera față de aliniament va fi de **5.00 m**.
- Pentru parcelele de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile vor fi amplasate izolat pe parcelă și se vor retrage față de limitele laterale cu o distanță minimă de **2.00 m**.
- Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **3.00 m**.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **3.00 m**.

ARTICOLUL 7 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Accesul carosabil va avea lățimea de minimum 3.00 m.
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile pentru personal și vizitatori, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.



- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

ARTICOLUL 8 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei, în parcaje amenajate la sol.
- Suprafețele reglementate ca spații verzi la punctul 12. Spații libere și spații plantate nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spații de parcare.

ARTICOLUL 9 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- **Regimul de înălțime: P – parter.**
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată de la cota de acces în clădire la cornișă, nu va depăși 5,30 m.

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă.
- Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

ARTICOLUL 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Clădirea se vor racorda la rețelele edilitare publice;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.).
- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din domeniul public. Alternativ, se pot prevedea puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, organizate în edicule independente, caz în care distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m. Distanța până la cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 10 m.

ARTICOLUL 12 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15 % din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Spațiile verzi amenajate vor fi plantate cu minim 1 arbore / 100 mp;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.
- Se recomandă, din considerente ecologice, utilizarea speciilor de plante locale, adaptate condițiilor climatice specifice.

ARTICOLUL 13 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile orientate către spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,30 m și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
- Spre spațiul public se poate opta pentru neînchiderea aliniamentelor cu împrejmuiți, caz în care limita de proprietate va fi marcată prin diferențierea pavajelor sau prin vegetație / gard-viu.
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor la aliniament va fi de 1,50 m;



- Împrejmuirile vor putea fi dublate cu garduri vii;
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,00 m înălțime.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelelor;
- Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 36.00 %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 0.36 (mp. ADC / mp teren)

S.C. PROIECT BOTOȘANI S.R.L.,



ÎNTOCMIT,

arh. urb. Mihai TULBURE

