



ARHIVISION STUDIO S.R.L. 400657 CLUJ-NAPOCA • STR. G.V.
BIBESCU NR. 37D, AP. 2 • TEL. 0743 / 082 681 • REG.COM.
J12/106/2017 • CIF 36924401 • EMAIL: arhivision.studio@gmail.com
URBAN FORM S.R.L. 400657 CLUJ-NAPOCA • STR. G.V.
BIBESCU NR. 37D, AP. 1 • TEL. 0743 / 157 353 • REG.COM.
J12/74/2023 • CIF 47420973 • EMAIL : contact@urbanform.ro

Nr.: P.U.Z. 2023-017-
M.T.G.
Proiect: 017 / 2023
Faza: P.U.Z. / VOL II
REGULAMENT LOCAL
DE URBANISM
Elaborat: 01 / 2024
Revizia: 0

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
(P.U.Z.) PENTRU „CONSTRUIRE ETAJ 4
RETRAS”
MUN BOTOȘANI, STR. IRIȘILOR, NR.7, JUD.BOTOȘANI**

**VOLUMUL II: REGULAMENT LOCAL DE
URBANISM**

A.FISA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRĂRII	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) PENTRU „CONSTRUIRE ETAJ 4 RETRAS” - MUN. BOTOȘANI, STR. IRIȘILOR, NR.7, JUD. BOTOȘANI
NUMĂRUL VOLUMULUI	II
DENUMIREA VOLUMULUI	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
DENUMIREA BENEFICIARULUI	S.C. AMERICAN INVEST GROUP S.R.L. Municipiul Botosani, strada Primaverii, nr. 14, scara E, ap.2, județul Botosani;
DENUMIREA PROIECTANTULUI	URBAN FORM S.R.L. / ARHIVISION STUDIO S.R.L
NUMĂRUL DE ORDINE AL DOCUMENTAȚIEI	17 / 2023
DATA PREDĂRII	2024

B. LISTA SEMNATURILOR:

PROIECTANT GENERAL:

ARHIVISION STUDIO S.R.L.

ADMINISTRATOR: arh. Bogdan Costinescu

PROIECTAT ARH.: arh. Pinteza Rad

DESENAT: arh. Bogdan Costinescu

PROIECTANT URBANISM:

URBAN FORM S.R.L.

ADMINISTRATOR: arh. urb. Patricia Miron

SEF PROIECT: arh. urb. Patricia Miron

COORDONATOR URBANISM: arh. urb. Patricia Miron

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

STUDIU GEOTEHNIC

PROIECTANT: S.C. GEOFORAJ S.R.L., ing. Juravle Vasile



ARHIVISION STUDIO S.R.L. 400657 CLUJ-NAPOCA • STR. G.V.
BIBESCU NR. 37D, AP. 2 • TEL. 0743 / 082 681 • REG.COM.
J12/106/2017 • CIF 36924401 • EMAIL: arhivision.studio@gmail.com
URBAN FORM S.R.L. 400657 CLUJ-NAPOCA • STR. G.V.
BIBESCU NR. 37D, AP. 1 • TEL. 0743 / 157 353 • REG.COM.
J12/74/2023 • CIF 47420973 • EMAIL : contact@urbanform.ro

Nr.: P.U.Z. 2023-017-
M.T.G.
Proiect: 017 / 2023
Faza: P.U.Z. / VOL II
REGULAMENT LOCAL
DE URBANISM
Elaborat: 01 / 2024
Revizia: 0

C. CUPRINS:

A. FISA PROIECTULUI.....	2;
B. LISTA SEMNATURII.....	3;
C. CUPRINS.....	4;
D. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.....	5

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAP. 1 - DISPOZIȚII GENERALE

1. - Rolul Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.)

1.1. Prezentul R.L.U. însoteste Planul Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE ETAJ 4 RETRAS" – Str. Aleea Irișilor nr. 7, Mun. Botoșani, completează și detaliază Reglementările din P.U.Z. fiind o piesa de bază în aplicarea acestuia.

1.2. Prescripțiile cuprinse în prezentul R.L.U. - permisiuni și restricții - sunt obligatorii pe întregul teren aflat în studiul P.U.Z. de față. În acest caz R.L.U. se aplică pentru terenul cu nr. cadastral 70164 și nr.70165, în suprafață totală de 4530,00 mp., situat în Mun. Botoșani, U.T.R. nr. 49, Str. Aleea Irișilor nr. 7, zona cornișă S-V a municipiului.

Imobilul teren și construcții este proprietatea privată a Alexiei-Maria Ilascu, în urma contractului de donație autentificat nr. 2480 / 25.05.2023, fiind valabil DREPTUL DE SUPERFICIE în favoarea S.C. "AMERICAN INVEST GROUP" S.R.L. - Botoșani prin Contractul de Superficie autentificat nr. 6185/10.10.2019 (pentru o perioadă de 10 ani cu drept de prelungire). Dreptul de superficie s-a constituit pentru construirea de imobile și amenajarea terenului.

1.3. Rolul R.L.U. constă în aplicarea și detalierea prevederilor din P.U.Z., în conformitate cu Regulamentul Local de Urbanism al Mun. Botoșani, pentru zona din care face parte terenul aflat în studiul P.U.Z.

1.4. Prevederile R.L.U. trebuie să asigure corelarea intereselor investitorului cu cele ale colectivității, respectarea proprietății private și apărarea interesului public, să fie corelate cu evoluția legislației cu caracter general și a legislației de specialitate care sunt definatorii pentru activitatea de urbanism și de amenajare a teritoriului.

2. - Baza legală a elaborării R.L.U.:

- Legea 350/2001 - Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul;
- Legea 525/1996 - pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism – republicată;
- Ghid GM-007-2000 aprobat prin ORD. MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;
- Ghid GM-010-2000 aprobat prin ORD. MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Ord nr. 119/04.02.2014 - Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și Ord. nr. 994/2016
- Ord. nr. 2701/2010 - Consultarea Populației;
- Aviz de Oportunitate nr. 1/09.01.2024;
- P.U.G. și R.L.U. Mun. Botoșani;
- P.U.Z. Irișilor nr. 11/2015;
- P.U.Z. Irișilor nr.7 aprobat cu HCL nr. 143 / 2021;

3. - Domeniul de aplicare:

3.1. - Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia devine act de autoritate al administrației publice locale.

3.2. - R.L.U. care însoțește P.U.Z. cuprinde reglementările obligatorii pentru autorizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul aflat în studiul P.U.Z. de față.

3.3. - **Limita zonei de studiu privind integrarea obiectivului în țesutul urban existent** a fost stabilită prin Certificatul de Urbanism și a fost evidențiată în toate planșele P.U.Z. de față.

Această zonă cuprinde:

- partea de N-V a U.T.R. nr. 49 - delimitată de Str. Aleea Irișilor și Str. Mihail Kogălniceanu - din care face parte terenul care a generat prezentul P.U.Z.;

- partea de Est a U.T.R. nr. 50 - "Intrarea Sucevei" - care este delimitată de U.T.R. 49 prin Str. Aleea Irișilor;
Subzone funcționale în U.T.R. 50: I.S., LMu1, LMu2, 11, Pp, Pcs, GC+TE, CCr, CCp, PSp;
Funcțiunea dominantă în U.T.R: 50: Psp.;
- partea de Sud a U.T.R. nr. 40 - "Curcubeului" - care este delimitată de U.T.R: 49 prin Str. Mihail Kogălniceanu.
Subzone funcționale: I.S., LMu1, LMu2, Llu1, Llu2, A, Pp, CCr, CCp;
Funcțiunea dominantă: Llu1.

3.4. - Fond construit în limita terenului care a generat prezentul P.U.Z.

• PARCELA DE REFERINȚĂ - TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z. de față - este formată dintr-o parcelă distinctă cu nr. CAD 70165, inclusă în C.F. nr. 70165 a Mun. Botoșani și o parcelă dezmembrată pentru largire drum de acces cu nr.cad.70164 înscrisă în CF nr.70164, cu o suprafața totală de 4530,00 mp. și se delimitează astfel:

- Vest: Str. Aleea Irișilor-domeniul public;
- N-V: terenuri curți construcții cu imobile locuințe P, P+M și anexe gospodărești aferente - prop, privată;
- N-E: două tipuri de proprietate:
 - prop, de stat - Depozit și Stație E.ON;
 - prop, privată - terenuri libere, neproductive.
- S-E și S-V: - terenuri curți construcții cu imobile locuințe P+1, P+M, anexe gospodărești - prop, privată;
- terenuri libere, neproductive - prop, privată.

• CARACTERUL ZONEI:

Conform P.U.G. și R.L.U. Botoșani, HCL nr.143/28.04.2021 și a Certificatului de Urbanism nr. 562/22.09.2023 terenul studiat se află:

- U.T.R. nr. 49 - BUCOVINA INTRARE:

-se menține funcțiunea dominantă existentă în UTR 49: LMu1;
-funcțiuni complementare admise: IS, LMu2, Pp, CCr, PSp,
-funcțiuni interzise: LMrel, LMre2, LMrf1, LMrf2, Llu1, Llu2,11,12, A, Pcs, CCf, S.
- în ultimii 15 ani teritoriul acestui U.T.R. s-a remarcat printr-o reală tendință de dezvoltare urbană; pe lângă realizarea unui fond construit nou, de calitate superioară, durabil reprezentat de zone noi de locuințe LMu1, LMu2 pe terenuri care au beneficiat de reglementări urbanistice, s-a realizat și o subzonă nouă de locuințe colective Llu1 - cu blocuri P+3 sau D+P+3+M niveluri.

3.5. - Corelarea cu alte reglementări urbanistice în vigoare

Reglementările urbanistice și cel edilitare propuse pentru obiectivul P.U.Z., din punct de vedere al zonificării funcționale, delimitarea edificabilului, asigurarea utilităților etc. s-au făcut în conformitate cu prevederile R.G.U., a R.L.U. Botosani și a P.U.Z. aprobat prin HCL nr.143/28.04.2021.

Se propune menținerea funcțiunii existente Llu1, stabilite prin HCL 143/2021.

În zona studiată, până la data întocmirii prezentei documentații, nu au fost aprobate sau elaborate alte documentații de urbanism pentru vecinătățile directe cu obiectivul.

3.6. - Zone de protecție și interdicție de construire. Zone protejate.

Pentru zona de studiu există interdicție temporară de construire până la întocmirea documentației de urbanism P.U.Z. și R.L.U. aferentă obiectivului propus.

Zona Cornișa de S-V a municipiului, din care face parte și terenul studiat a fost considerată zonă cu interdicție temporară de construire până la stabilizarea versanților, conform R.L.U.Bt. Art. 849 pag. 49.

Servituti care generează interdicția de construire pe suprafețe din terenul studiat:

- în partea de N-E a parcelei se află **culoarul de siguranță al liniei electrice aeriene LEA 110 kW** (37,00 m lățime); acest culoar traversează parcela pe o porțiune considerabilă din latura sa estică.

- Zona mediană a parcelei este traversată de **zona de protecție canal colector subteran pentru canalizare menajeră (ovoid O1800 mm)** situat la adâncimea de 8,50 m; lățimea acestei zone de protecție este de 15,00 m.

***Cele 2 servituti au diminuat edificabilul parcelei față de potențialul ei, capacitățile propuse au fost prezentate în Studiul de Oportunitate: suprafețe construite, amenajări exterioare etc.**

Terenul studiat nu se află în zonă protejată.

CAP. 2 - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- In zona adiacentă terenului aflat în studiul P.U.Z. nu s-au identificat:
 - zone protejate (parcuri naturale, rezervații naturale, rezervații ale biosferei, monumente ale naturii etc.)
 - zone cu valoare peisagistică (peisaj unicat sau rare);
 - zone construite protejate (Patrimoniul cultural național construit, Rezervații de Arhitectură și Urbanism, zone de protecție a monumentelor istorice).
- **Se menține funcțiunea existența Llu1, exclusiv pentru locuire și nu este, prin natura activităților umane care se desfășoară în ea, generatoare de noxe, care să afecteze calitatea factorilor de mediu sau să fie necesare măsuri speciale de protecție a acestor factori.**

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

Terenul din studiul P.U.Z.:

- nu este supus la riscuri naturale (alunecări de teren, scurgeri de torenți, inundații);
- nu este expus la riscuri tehnologice determinate de procese industriale sau agricole care prezintă pericol de explozie, incendiu, radiații, poluarea aerului, apei sau a solului;
- există toate condițiile de asigurare corespunzătoare a echipării tehnico-edilirae;
- prin funcțiune propusă este asigurată compatibilitatea funcțiunilor din zonă;
- construcțiile propuse vor trebui să îndeplinească parametri tehnici corespunzători categoriei de importanță, clasei de importanță conform P100-1/2013;
- procentul de ocupare al terenului și înălțimea maximă a construcțiilor propuse trebuie să se încadreze în prevederile R.L.U.Botosani.

6. - Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:

Construcțiile prevăzute în P.U.Z. vor respecta:

- **orientarea față de punctele cardinale**, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:
 - asigurarea însoririi (inclusiv aport tehnic);
 - asigurarea iluminatului natural;
 - asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant (confortul psihologic);
 - asigurarea cerințelor specifice legate de funcțiunea clădirii.
- **amplasarea față de drumuri publice:**
 - Regimul de aliniere menținut pentru Corpul C3 este de 40,00 m.**
 - Regimul de aliniere menținut pentru Foișor P. este de 23,65 m.**
- **amplasarea în interiorul parcelei:**
 - Pentru Corpul C1 și Corpul C2:**
 - aliniamentul posterior minim 5,65 m

- aliniamentul lateral dreapta= minim 6,50 m;
- aliniamentul lateral stânga= minim 5,60 m.

Pentru Corpul C3:

- aliniamentul posterior minim 5,90 m;
- aliniamentul lateral dreapta= minim 5,50 m;
- aliniamentul lateral stânga față de Corpul C2= minim 19,30 m;

Pentru Foișor:

- aliniamentul posterior 6,30 m și 7,10 m până la Locuința P+1 învecinată;
- aliniamentul lateral stânga (până la Corpul C3)= 12,50 m.

S-au respectat distanțele minime de siguranță față de construcții conform tabel 2.2.2. din Normativ P118/1999.

Se mentin distantele conform P.U.Z. aprobat cu HCL nr.143/28.04.2021

7. - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Pentru parcela aflată în studiul P.U.Z. prin modul de organizare arhitectural-urbanistic propus sunt respectate condițiile obligatorii de autorizare privitoare la accesul carosabil și accesul pietonal direct din spațiu public conform Art. 7.3.1.16 - R.L.U.B1

7.1. - Autorizația de construire este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumul public, direct și nu mai îngust de 3,50 m.

În acest sens **Aleea Irișilor** cu o platformă a drumului de dimensiuni variabile de la 5,00 m până la 6,00 m și un carosabil propus de 4,00 m cu trotuar de 0,5 m ... 1,50 m, pentru care s-au prevăzut a se realiza 2 locuri de depășire de: unul de 6,00 m x 2,75 m (lângă intersecția Aleea Irișilor - M. Kogălniceanu) și al doilea loc de depășire la intrarea în incinta privată, pe terenul proprietate, cu lățimea de aprox. 4,00 m pe deschiderea la stradă a terenului respectiv de 24,70 m pe lungime (loc suplimentar de depășire de 94,00 mp / Nr.Cad 70164) **asigură accesul optim auto și pietonal al locatarilor viitoarei investiții și accesul autospecialelor de intervenție, în caz de incendiu.**

Accesul la drumul public se va face conform avizului dat de Comisia de Sistematizare a circulației.

7.2. - Asigurarea locurilor de parcare

Parcajele au fost asigurate pe parcelă funcție de **numărul de 46 de apartamente estimat**, prin suplimentarea unui număr de 5 locuri, rezultând astfel:

- 40 locuri de parcare supraterană cu dimensiuni nominale de 2,50 x 5,00 m;
- 10 locuri de parcare subterană cu dimensiuni nominale de 2,50 x 5,00 m;
- 1 loc parcare persoane cu handicap: 3,00 m x 6,00 m

Total locuri parcare în incintă= 51 locuri parcare.

7.3. - Căi de acces în incintă

- Aleile carosabile de incintă au dimensiuni de 5,50 m și 6,00 m pe zona accesului principal + parcare; de 4,00 m pentru accesul la parcare subterană (acces auto secundar) și 3,00 m pentru alee semicarosabilă de incintă, ocazională, prevăzută în spatele corpurilor C1 și C2 (acces special de intervenție), unde au fost amenajate 7 locuri de parcare;
- Accesurile pietonale sunt prevăzute a se realiza în incinta privată prin:
 - trotuare adiacente carosabilului l= 1,50 m;
 - alei pietonale de incintă l= 1,00 ... 1,50 m;
 - platforme și rampe acces pentru persoane cu handicap locomotor (min. 1,10 m lățime cu pantă max. 8%).

8. - Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară:

Construcțiile propuse prin studiul P.U.Z. de față se vor racorda la toate rețelele publice existente în zonă pentru:

- alimentare cu apă;
- canalizare menajeră și canalizare pluvială;
- alimentare cu energie electrică;
- alimentare cu gaze naturale;
- telecomunicații.

Se recomandă ca aceste rețele edilitare să se realizeze subteran.

Apele meteorice și cele de pe suprafețele carosabile vor fi dirijate spre cămine colectoare apoi către rețeaua de canalizare publică; este interzisă dirijarea acestor ape spre domeniul public sau spre parcelele vecine.

Postul de transformare și firidele de bransament, contorizare vor fi securizate prin împrejmuire sau includere în clădiri.

Este interzisă dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electricitate, telefonie etc.) în incinta privată.

8.2. - Proprietate publică asupra rețelelor edilitare.

Rețelele de apă, canalizare, gaze, energie electrică, telecomunicații și drumuri publice sunt proprietatea publică a municipiului.

8.3. - Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții;

Forma și dimensiunile parcelei, împreună cu natura terenului (energie medie de relief pantă de aprox. 6,40 %) a permis studierea unei variante de amplasare a imobilelor de locuit în trepte succesive, ascendente de pe zona accesului principal și secundar spre latura posterioară a incintei; terenul permite realizarea mai multor construcții, cu relații spațiale și volumetrice specifice construcțiilor pe versanți.

9. - Reguli cu privire la înălțimea și aspectul exterior al construcțiilor. Indicatorii urbanistici.

9.1. - Înălțimea construcțiilor:

Regimul de înălțime propus este D+P+3E+Et.4 rertras; pentru toate cele trei corpuri s-a prevăzut un nivel Demisol, ca soluție optimă pentru asigurarea unui confort sporit al locatarilor privind intervenția și supravegherea permanentă a conductelor de utilități. Acest spațiu subteran nu este spațiu util.

Față de cota terenului sistematizat h max. la atic imobile locuinte colective= **17,32 m**;
H max. streășină Foișor P.= **2,50 m**; h max. coamă Foișor P.= **3,35 m**.

9.2. - Aspectul exterior al construcțiilor:

Aspectul exterior al clădirilor se poate stabili cu mare rigurozitate, cu justificările necesare cu precădere zonele de patrimoniu construit precum și acolo unde concepția urbanistică o impune.

În cazul P.U.Z. de față volumele construite vor fi simple și armonios alcătuite astfel încât să ofere o imagine de ansamblu ușor de integrat în țesutul urban existent din care va face parte, imagine premergătoare pentru dezvoltarea ulterioară a construcțiilor din zonă, în context cu tendințele arhitecturii contemporane privitoare la funcțiunea de locuire.

Toate fațadele vor fi tratate cu aceeași importanță.

Sunt interzise imitațiile stilistice clasice, străine zonei sau utilizarea de materiale improprii: plăci ondulate de azbociment sau tablă de aluminiu strălucitoare pentru acoperișuri, imitații de materiale etc.

Culoarea dominantă pentru construcțiile propuse (cele 3 imobile de locuinte colective) va fi albă, iar cea complementară va fi aleasă din paletarul de culori recomandat prin "Regulamentul privind identitatea cromatică a clădirilor din Mun. Botoșani".

9.3. - Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare:

- **EXISTENT (HCL nr. 143/2021):**

P.O.T. existent aprobat cu HCL 143/2021 = 20,20%

C.U.T. existent aprobat cu HCL 143/2021 = 1,1 ;

Regim de inaltime existent aprobat cu HCL 143/2021 = D+P+3E;

P.O.T. max. admis = 27,00%

C.U.T. max. admis = 1,2 ;

- **PROPUS:**

P.O.T. mentinut = 20,20%

C.U.T. propus = 1,14 ;

Regim de inaltime propus = D+P+3E+4Et.retras;

Conform Art. 32 alin (7) din Legea 350/2001 depășirea C.U.T. din zonă este admisă numai dacă C.U.T. max. propus depășește C.U.T. inițial cu max. 20%. în documentația de față C.U.T. max. propus este 1,14 și se încadrează în prevederile legale, reprezentând o depășire de 10%.

Pentru subzona **LMu1**, conform R.L.U. Botosani indicatorii urbanistici sunt::

P.O.T. max. admis = 35,00 %;

C.U.T. max. admis = 1,0;

Niv. max. admis = 3;

Pentru subzona **LIu1**, conform Art. 74.24 din R.L.U.B1:

P.O.T. max. admis = 38,00 %;

C.U.T. max. admis = 1,2;

Niv. max. admis = 3,2;

10. - Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri,

10.1. Se vor amenaja spații verzi plantate (plantații de arbori și arbuști pentru stabilizarea terenului, gazon, plantații decorative) adiacente construcțiilor propuse astfel încât suprafața acestora să ajunga la aprox.30% din suprafața terenului.

10.2. Împrejmuirea terenului se va realiza pe toate laturile sale prin respectarea următoarelor condiții:

- h max. la stradă = 1,50 m cu gard transparent metalic;
- h max. laturi = 2,00 m - gard transparent, local gard opac (metalic);
- h. max. > 2,20 m în cazuri excepționale pentru împrejmuiri antiefracție (gard opac).

CAP. 3 -ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. - Unități și subunități funcționale - generalități

Pe terenul aflat în studiul P.U.Z., s-a modificat funcțiunea existența din subzona funcțională **LMu1** în subzona funcțională **LIu1**, cu respectarea prevederilor ce decurg din acestea.

Pe acest teren se prevăd subzone funcționale ca:

- subzona accesuri carosabile și pietonale;
- subzona construcții cu construcții de locuit și anexe ale acestora;
- subzona spații verzi;
- subzona amenajări specifice locuințelor colective.

11.1. - Utilizări admise:

- lucrări de construire locuințe colective cu regim mic de înălțime fără spații comerciale la parter;
- asigurarea spațiilor tehnice aferente funcțiunii de locuire;
- asigurarea echipării tehnico-edilitare aferente funcțiunii de locuire
- asigurarea circulațiilor carosabile și pietonale specifice;
- spații verzi amenajate și spațiu joacă copii.

11.2. - Utilizări admise cu condiții: - nu este cazul.

11.3. - Utilizări interzise:

- sunt interzise alte utilizări în afara celor descrise la alineat 11.1.;
- orice lucrare de amenajare și sistematizare verticală care să afecteze terenurile învecinate sau domeniul public.

CAP. 4 - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR SI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE - Llu1

12.1. - Funcțiunea:

- LI este zonă rezidențială cu clădiri de tip urban cu mai mult de 3 niveluri (peste 10,0 m) și este împărțită în 2 subzone funcționale:
 - Llu1 - subzonă funcțională exclusiv rezidențială cu locuințe și funcțiuni complementare de tip urban;
 - Llu1 - subzonă funcțională predominant rezidențială de tip urban.
- în funcție de talia și structura ansamblului propus, de modul de realizare al clădirilor și de proprietatea asupra terenului, subzonă Llu1 propusă face parte din categoria ”grupări de talii diferite, structurate în insule sau fragmente de insulă, constituite din clădiri de locuințe colective realizate pe parcele aflate în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice”.
 - a) Funcțiunea dominantă în subzonă Llu1 este **LOCUIREA COLECTIVĂ**.
 - b) Funcțiuni complementare admise în Llu1 - pe parcele distincte: LI, I.S. (cu excepția ISsp), I (nepoluante), Pp, GC+TE, CCp, LMu.
 - c) Funcțiuni interzise în Llu1:
 - pe parcele distincte: LMr, ISsp, I (nepoluante), A, Pcs, CC cu excepția CCp;
 - pe parcelele cuprinse între blocurile de locuințe se interzice orice funcțiune urbană cu excepția celor de la b).

12.2. - Utilizarea funcțională. Condiții de conformare și amplasare.

Pentru terenul din studiul P.U.Z. se prevăd următoarele:

12.2.1. -în subzonă EDIFICABIL Llu1 se propune realizarea unui ansamblu insular de locuințe colective care să cuprindă:

- 3 BLOCURI LOCUINȚE **D+P+3+Et.4 retras (demisol + parter + 3etaje + etajul al-4-lea retras)**, denumite Corp C1, C2 și C3.
 - Corpurile C1 și C2 sunt cuplate și amplasate spre latura N-E posterioară a terenului, în amonte.
 - Corpul C3 este independent și a fost amplasat spre laturile S-E ale terenului, în aval.
 - Corpurile C2 și C3 sunt decalate fiecare în parte la % nivel.

Cele 3 imobile de locuințe colective totalizează 46 de apartamente structurate în

apartamente de 2 și 3 camere: 21 ap. de 2 camere și 23 ap. de 3 camere:

- Corpul C1: 1 ap. de 2c + 13 ap. de 3c = 14 ap. (3 ap. pe nivel/ 2 ap la Et.retras);
- Corpul C2: 16 ap. de 2 c și 2 ap. de 3 c = 18 ap. (4 ap. pe nivel / 2 ap.la Et. retras);

- Corpul C3: 4 ap. de 2 c + 10 ap. de 3 c = 14 ap. (3 ap. pe nivel / 2 ap. la Et. retras).

S.C. mentinuta / 3 corpuri = 914,56 mp.

S.C.D. propusa / 3 corpuri = 5159,60 mp.

- **FOIȘOR P.** - anexă cu destinația spațiu comun estival pentru locatarii ansamblului, amplasat peste parcajele subterane: S.c.d.: 27,63 mp.
- **PARCAREA SUBTERANĂ** pentru 10 autoturisme, amplasată sub parcare suprațerană din zona accesului în incintă: S.c.d.: 210,00 mp.
Suprafața edificabilă propusă nu va depăși 35,00% din suprafața terenului din studiu.
- **Suprafața construcțiilor propuse nu va depăși 27,00% din suprafața terenului din studiu.**

12.2.2. - în subzona ACCESURI CAROSABILE ȘI PIETONALE s-au prevăzut:

- alei carosabile:
- parcare suprațerană 41 locuri;
- parcare subterană 10 locuri;
- alei pietonale, trotuare de protecție, rampe, platforme;
- **Suprafața accesurilor nu va depăși 38% din suprafața terenului din studiu.**

12.2.3. - în subzona amenajărilor specifice locuințelor colective s-au prevăzut:

- spațiu joacă copii de aprox. 80 mp., împrejmuit;
- platformă pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere de aprox. 30,00 mp., împrejmuită cu zid și amplasată pe zona accesului în incintă.
- **Suprafața amenajărilor specifice blocurilor propuse nu va depăși 3% din suprafața terenului din studiu.**

12.2.4. - în subzona spații verzi plantate s-au prevăzut lucrări de plantare și înierbare a terenului adiacent construcțiilor, circulațiilor și amenajărilor specifice, a căror suprafață **să nu depășească 30% din suprafața terenului din studiu.**

CAP. 5 - UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

Terenul aflat în studiul P.U.Z. de față, caracterizat printr-o singură activitate principală pe parcelă și anume cea a LOCUIRII COLECTIVE, face parte din U.T.R. nr. 49 și se menține ca fiind o subzonă funcțională a acestei U.T.R. - subzona Llu1 - fără a modifica structura U.T.R.-urilor existente în cadrul P.U.G. Botoșani.

Se propune menținerea funcțiunii stabilite prin HCL 143/2021: **Llu1**, se majorează indicatorul de densitate C.U.T de la **1,10** (aprobat cu HCL 143/28.04.2021) la valoarea **1,14** și regimul de înălțime de la **D+P+3E** la **D+P+3E+Et.4 retras**.



ARHIVISION STUDIO S.R.L. 400657 CLUJ-NAPOCA • STR. G.V. BIBESCU NR. 37D, AP. 2 • TEL. 0743 / 082 681 • REG.COM. J12/106/2017 • CIF 36924401 • EMAIL: arhivision.studio@gmail.com
URBAN FORM S.R.L. 400657 CLUJ-NAPOCA • STR. G.V. BIBESCU NR. 37D, AP. 1 • TEL. 0743 / 157 353 • REG.COM. J12/74/2023 • CIF 47420973 • EMAIL : contact@urbanform.ro

Nr.: P.U.Z. 2023-017-M.T.G.
Proiect: 017 / 2023
Faza: P.U.Z. / VOL II
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
Elaborat: 01 / 2024
Revizia: 0

CAP. 6 - CONCLUZII

• **P.U.Z. si R.L.U. de față** , întocmit pentru ”**CONSTRUIRE ETAJ 4 RETRAS**” - Str. Aleea Irișilor nr. 7 Botoșani, **respectă prevederile P.U.G. și R.L.U.Bt. privind funcțiunea, indicatorii de densitate a construirii, înălțimea maximă admisă, precum și modul de organizare al terenului, în context cu țesutul urban existent.**

După aprobarea P.U.Z. și R.L.U. de față, certificatul de Urbanism care se va elibera pentru CONSTRUIRE va cuprinde toate elementele prescripțiilor din R.L.U. pentru acest obiectiv,

Odata cu aprobarea documentatiei aceasta devine act de autoritate al administratiei locale, capatand valoare juridica cu o valabilitate de 5 ani.

Verificat,
arh.urb. Patricia Miron
Proiectant Urbanism
S.C. **URBAN FORM S.R.L.**

Intocmit,
arh. Bogdan Costinescu
Proiectant general
S.C. **ARHIVISION STUDIO S.R.L.**

