

S.G.H'ART

Str. Victoriei nr. 1, et. II
tel. 0745 646 734

Botoșani

J07/528/2004

C.U.I. 16877143

STUDIO S.R.L.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant

PUZ + RLU – Introducere în intravilan a terenului S = 7.165,00 mp

A. CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

- 1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul zonei studiate. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor.
- 1.2. Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului urbanistic general al municipiului Botoșani (piese scrise și desenate).
- 1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale în conformitate cu prevederile Legii nr. 50 republicată.
- 1.4. Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care aceasta nu contravine prevederilor Regulamentului general de urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic general și implicit ale Regulamentului local de urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare -aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.
- 1.5. Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului în cauză se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului urbanistic de zonă și Regulamentului local de urbanism - aprobat, este necesară elaborarea unei noi documentații, conform prevederilor legale.

2. Baza legală

Prezentul regulament a fost elaborat în baza:

- Legea nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare, privind "Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor".
- Ghid elaborare PUZ 010/2000.
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996 și revizuit în 2002
- Ghidul de aplicare al RLU, aprobat prin ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 GM 007/2000.

3. Domeniul de aplicare

- 3.1. La realizarea construcțiilor se vor avea în vedere reguli de baza privind ocuparea terenului cuprinse în acte normative, care statuează utilizarea și ocuparea terenurilor funcție de zonele funcționale.
- 3.2. Planul urbanistic de zona împreună cu Regulamentul local de urbanism - aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului studiat.

B. CAPITOLUL II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ÎN ZONA STUDIATĂ

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

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenul în studiu este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege și de prezentul Regulament. Utilizarea funcțională a terenurilor s-a reprezentat grafic în P.U.Z. prin planșa de Reglementări - Zonificare funcțională.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică, etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

4.2. Reguli pentru asigurarea protecției sanitare a zonei

Colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului:

- Îndepărtarea apelor uzate – menajere se va face prin rețeaua de canalizare a apelor uzate.
- Este interzisă răspîndirea neorganizată direct pe sol (parc, strazi, alei, locuri riverane, etc) sau în bazinele naturale de apă a apelor uzate menajere. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.
- Precolectarea reziduurilor menajere stradale se face în coșuri de gunoi urbane și menținute în bună stare, amplasate în lungul aleilor pietonale. Administratorul ansamblului rezidențial "Alfa Land" va asigura pre-colectarea și evacuarea reziduurilor stradale.
- Rampele de depozitare controlată a reziduurilor menajere și stradale se amplasează pe terenuri avizate de organele teritoriale de specialitate, în nici un caz pe malul apelor, la distanță de zonele de locuit, conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/04.02.2014.

Aprovizionarea cu apă potabilă

Rețeaua de apă potabilă care va alimenta parcul pentru plimbare/mișcare în aer liber va fi branșată la rețeaua de apă a ansamblului rezidențial "ALFA LAND".

Salubritate - generalități

Atât în scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public se pune tot mai accentuat problema îmbunătățirii serviciului de salubritate.

Colectarea deșeurilor menajere rezultate în urma activităților desfășurate în zona de loisir precum și cele stradale se va face la nivel de zonă sau subzonă prin pubele moderne, cu roțile sau cu saci din material plastic. Soluționarea problemelor legate de salubritate se face în funcție de zonificarea funcțională prevăzută în documentațiile urbanistice. Se vor evita depozitățile întâmplătoare ale gunoierului, în zonele verzi plantate, în albia iazului, etc. În caz contrar se vor lua măsurile necesare, faptele în cauză fiind sancționate drastic conform legilor în vigoare.

Intervențiile serviciului de salubritate vor urmări corelarea orelor de depozitare și colectare cu utilaje specializate. De asemenea, activitățile de salubritate vor evita să creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze imaginea civilizată.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmărită îndeaproape, aducându-i-se îmbunătățiri prin adoptarea soluțiilor rezultate în urma studiilor recente sau aplicând experiența țărilor avansate.

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

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă conform articolului 10 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform articolului 11 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face în baza prevederilor articolului 12 din R.G.U. Asigurarea echipării tehnico - edilitare se va face conform articolului 13 din R.G.U. Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei conform articolului 14 din R.G.U. Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin documentațiile de urbanism și precizați în Certificatul de urbanism (vezi art. 15 și Anexa nr. 2 din R.G.U.). Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate și conforme cu art. 16 din R.G.U.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conform anexei nr. 3 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor în zona drumului public – *nu este cazul*.

În sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

6.1. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile de urbanism și stabilită prin Certificate de urbanism, conform art. 23 din R.G.U.

- Aliniament - linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc)
- Regim de aliniere - linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate sau alinate în următoarele situații:

- pe aliniament sau
- retras de la aliniament în următoarele cazuri:
 - a) înscriere în regimul de aliniere existent;
 - b) lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă (spre interiorul parcelei);
 - c) obținerea unor distanțe (benzi) de protecție: 4 - 6m;
 - d) facilitarea creării unor piețe, degajamente, alveole în preajma unor construcții cu circulație pietonală intensă;
 - e) obținerea lățimii minime a frontului la stradă, în cazul parcelelor de formă geometrică neregulată.

6.2. Distanțe minime obligatorii fata de limitele laterale si fata de limita posterioara a parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil:

- 2.00 m - dacă sunt ferestre sau uși;
- 0,60 m - dacă nu sunt ferestre sau uși,

precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (vezi art. 24 din R.G.U.).

6.3. Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă; distanțe minime obligatorii

Distanțele între clădirile nealăturate pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism.

Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte ($H/2$) dar nu mai puțin de 3m.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă:

- există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor (vezi art. 25 din R.G.U.);
- se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției (vezi art. 26 din R.G.U.).

Rețeaua de drumuri precum și retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuează direct sau indirect acest domeniu: Legea nr. 37/1975 și Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență - C 242/1993.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice P.U.G. și P.U.Z.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara.

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire a capacității rețelelor edilitare se vor realiza de beneficiar, în întregime.

Rețelele tehnico - edilitare aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

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

Se vor menține actualele parcele.

În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante, etc) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

Aceste condiții se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate cât și celor neregulate.

10. Reguli cu privire la amplasarea spațiilor verzi și împrejurimi

Spațiile verzi și plantate

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției conform Anexei nr. 6 din R.G.U.

Împrejurimile Se vor respecta următoarele reguli:

- gardurile dintre proprietati pot fi realizate cu o înălțime de 1,60 – 1,80 m din materiale transparente sau opace și cu elemente de vegetație.

C. CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCTIONALA

Teritoriul studiat ce face obiectul PUZ-ului are o suprafata de 7.165,00 mp, este proprietate privata și aparține soților Gheorghe și Mioara CIUBOTARU.

Reglementările zonei se pot studia și în planșa aferentă Regulamentului Urbanistic. Pe baza acestui regulament se va elibera autorizatia de construire.

D. CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

1. Secțiunea I – utilizare funcțională

1.1. Articolul 1 – utilizari admise

Pentru terenul aferent PUZ se statuează utilizarea și ocuparea terenului funcție de următoarele zone și subzone funcționale:

P ZONA DE PARCURI, RECREERE

cu subzona funcțională ale zonei funcționale:

Pp cu o suprafață de **7.165,00 mp**, subzona parcuri, grădini de cartier, scuaruri;

Funcțiunile dominante ale zonelor și subzonelor funcționale sunt diferențiate, după cum urmează:

- a. pentru subzona **Pp** sunt predominante activitățile de odihnă și de relaxare în condiții de mediu adecvate precum și asigurarea calității locuirii în spațiile urbane învecinate. În această subzonă se încadrează spații plantate care, în funcție de specific, se împart în următoarele tipuri:
 - spațiile plantate cu caracter de unicitate;
 - spații plantate obișnuite: grădini, scuaruri, plantații de aliniament pe străzi, insule și fâșii plantate în spațiul stradal ș.a.;

1.2. Articolul 2 - utilizări permise cu condiții

Funcțiunile complementare admise ale subzonelor funcționale sunt diferențiate, după cum urmează:

- a. pentru subzona **Pp**: IS – c/ps dimensionate adecvat și integrate corect.

1.3. Articolul 3 – interdicții de utilizare

Funcțiunile interzise în subzonele funcționale sunt următoarele:

- a. toate funcțiunile care nu constituie funcțiune de bază în subzona respectivă, cu excepția funcțiunilor complementare admise stabilite în fiecare subzonă;
- b. principiul interdicției unei funcțiuni se aplică dacă în relație directă, o funcțiune nu susține și nu potențează funcțiunea de bază existentă în zonă.

2 Sectiunea II: condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor

2.1. Articolul 4- caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Principala arteră de circulație în zonă o constituie strada ȘOSEAUA IAȘULUI, aceasta fiind o porțiune în cadrul intravilanului a DN28B / Botosani – Iași, cu un profil transversal ce asigură două benzi pe sens de urcare (intrarea în Botoșani) și un singur sens pe direcția de coborâre (ieșirea din Botoșani), cu trotuare de o parte și de alta a părții carosabile.

Din această arteră principală de circulație (Șoseaua Iașului) sunt asigurate accesele carosabile și pietonale la toate parcelele din zonă.

Parcela care se va introduce în intravilan are forma relativ dreptunghiulară, cu laturile de 85,00m x 102,00m în suprafață de **7.165,00 mp**, constituindu-se într-un singur **UTR**.

2.2. Articolul 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament

În cazul prezentei documentații, aliniamentul nu este prezent în apropierea propunerii de amplasare a construcțiilor de loisir.

2.3. Articolul 6 - amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Regimul de aliniere al clădirilor este reprezentat în planșa de reglementări urbanistice.

Aliniamente posterioare: aliniamentul posterior (*nord estul proprietatii*) este poziționat la distanța minimă de **4,90m** față de limita proprietatii;

Aliniamente laterale - sunt de minim **4,60m** spre limita din dreapta (*sud estul proprietății*) și **20,00m** spre limita din stânga (*nord vestul proprietății*).

2.4. Articolul 7 – circulații și accese

Se va solicita de administrația locală, în cadrul documentațiilor de eliberare a autorizației de construire, planul de sistematizare verticală a întregii zone, urmărindu-se în mod special următoarele:

- asigurarea unor înălțimi de trepte exterioare de maxim 15cm;
- asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platformele cu circulații pietonale sau carosabile și canalizarea acestora;
- interzicerea dirijării apelor pluviale spre parcele învecinate;

2.5. Articolul 8 – staționarea autovehiculelor

Staționarea vehiculelor se va face în interiorul parcelei și/sau în parcare special amenajată la intrarea în ansamblul rezidențial "ALFA LAND" care are o capacitate de cca. 40 locuri. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare. Parcare amenajată în apropierea zonei de loisir va avea o capacitate de **min. 26 locuri**.

Staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții și instalații cât și în timpul funcționării clădirii se va face în afara drumurilor publice.

2.6. Articolul 9 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Înălțimea la streșină sau atic a construcțiilor de loisir va fi cea prevăzută prin planul de Regulament:

- minim 3,50 m și maxim 6,50 m.

2.7. Articolul 10 - aspectul exterior al clădirilor

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene, fiind subordonat cerințelor și prestigiului investitorilor și al zonei.

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate.

Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor.

2.8. Articolul 11 – condițiile de echipare edilitară

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele.

Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit rețele electrice aeriene. Nu se admit tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe.

Se va asigura în mod special evacuarea prin rigole a apelor pluviale de pe suprafețele de teren neconstruite spre canalizare. Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor de pe acoperișuri, copertine și de pe terenul amenajat să se facă la un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate.

2.9. Articolul 12- spații libere și spații plantate

Suprafețele libere și plantate vor respecta bilanțul teritorial propus. Spațiile exterioare, inclusiv cele pentru circulația pietonală, se vor amenaja ca spații verzi (parc de agrement, recreere) pe cât posibil în baza unor studii de amenajare peisagistică, indiferent de suprafața acestora. Se va evita impermeabilizarea exagerată a terenului pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor.

2.10. Articolul 13- Imprejmuiri

Gardurile dintre proprietăți pot fi realizate cu o înălțime de 1,60 – 1,80 m din materiale transparente sau opace și cu elemente de vegetație, în funcție de opțiunile proprietarilor.

Imprejmuirile pot fi dublate de gard viu. Nu se admite utilizarea sub nici o formă a sârmei ghimpate, tablei sau a împrejmuirilor din zidărie.

3 Secțiunea III: posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

1.1 Articolul 14 - Procent maxim admisibil de utilizare a terenului (POT)

- **UTR59 – zonă de parcuri, recreere** - Procentul de Ocupare a Terenului va fi maxim **15%**.

Se va admite de administrația locală construcția de imobile noi cu depășirea POT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aproba în Consiliul Local al mun. Botoșani.

1.2 Articolul 15 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- **UTR59 - zonă de parcuri, recreere** - Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi maxim **0,15**.

Se va admite de administrația locală construcția de imobile noi cu depășirea POT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aproba în Consiliul Local al mun. Botoșani.

1.3 Articolul 16 - modificări ale PUZ

Orice modificare a PUZ- ului se face numai în cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa și numai prin avizarea noii teme de proiectare și a sa în Consiliul Local al mun. Botoșani și cu acordul proiectantului.

4 Secțiunea IV: recomandări speciale pentru deținătorii de terenuri sau imobile în zona PUZ - ului

Se vor întocmi planuri topografice separate și studii geotehnice la obiect pentru fiecare parcelă.

Întocmit

arh. Mihai **TULBURE**