

P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL

**CONSTRUIRE DEPOZIT MATERIALE DE CONSTRUCȚII
STRADA DRUMUL TĂTARILOR, NR. 81**

INTRAVILAN BOTOȘANI – NC/CF 66545

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BOTOȘANI

Investitor: NICULESCU VASILE

Proiectant: S.C. DANIRAZ PROIECT S.R.L.

**Coordonator Urbanism,
arh. TULBURE MIHAI**

P.U.Z.
PLAN URBANISTIC ZONAL
VOLUMUL II
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
AFERENT P.U.Z.

Proiect Nr. 31/ 2019

Denumire: Construire depozit material de construcții
intravilan NC / CF 66545

Amplasament: Intravilan – strada Drumul Tătarilor, nr. 81,
mun. Botoșani
intravilan NC / CF 66545

Faza: P.U.Z.

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BOTOȘANI

Investitor: NICULESCU VASILE

- **piese desenate**(*planșe, cartograme, scheme, grafice etc.*)

Sintezele studiilor de fundamentare, reprezintă extrase grafice sau scrise ale problemelor analizate anterior sau analizate concomitent cu elaborarea P.U.Z., menite să susțină propunerile urbanistice.

Studiile de fundamentare privesc stabilirea intravilanului și imobilelor, delimitarea zonelor protejate, stabilirea zonelor cu posibilități de autorizare a construirii, precum și a zonelor cu interdicții, obiectivele publice etc.

Memoriul general cuprinde tratarea în detaliu, sub aspect cantitativ și calitativ a problemelor principale rezultate din analiza evoluției zonei în corelație cu evoluția municipiului, cu evidențierea disfuncționalităților, a opțiunilor și a reglementărilor ce se impun pentru rezolvarea acestora.

Regulamentul Zonal de Urbanism explică și detaliază sub forma unor permisiuni și/sau restricții Planul Urbanistic Zonal, în vederea urmării aplicării acestuia.

Piesele desenate pe suport topografic la scara 1: 500 ilustrează în principal următoarele:

- situația existentă și disfuncționalitățile, cu determinarea priorităților rezultate pentru teritoriul din localitate.
- reglementări rezultate atât pentru teritoriu cât și pentru localitate, precum și stabilirea obiectivelor de utilitate publică.

3. Domeniu de aplicare a R.L.U.

- 3.1. R.L.U. aferent P.U.Z. cuprinde interdicții și reglementări obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor într-o zonă din intravilanul municipiului Botoșani
- 3.2. Zonificarea funcțională este stabilită în funcții de categoriile activităților umane desfășurate și de ponderea acestora în teritoriul studiat, de omologarea funcțională a parcelelor, de configurația naturală a terenului, de caracteristici geotehnice, precum și de caracterul de operaționalitate propus a se obține.

Cap. 2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI DE BAZA

- 4.1 Se identifică în cadrul zonei studiate 1 tip de activități principale, care împart teritoriul astfel:
- Teren pentru construcții de locuințe și funcțiuni complementare

Conform PUG BOTOSANI zona este situata in U.T.R. nr. 57 – LMu1 - ZONA REZIDENTIALA cu cladiri P, P+1, P+2 (inaltime maxima 10,00m), subzona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) cu clădiri de tip rural cu echipare edilitară de tip urban.

Categoriile urbanistice menționate reprezintă suprafețe de teren delimitate în teritoriul studiat pe care se exercită servituți de diferite tipuri. Aceste servituți se transpun în condiții specifice pentru destinația terenurilor stabilită prin P.U.G. și pentru autorizarea construirii, în cadrul reglementărilor pentru subzonele funcționale ale R.L.U. aferent.

Utilizare functionala:

Utilizari admise: Locuinte si functiuni complementare cu regim de inaltime maxim P, P+1, P+2 in regim izolat.

Zone de protectie si interdictie de constructie - pana la elaborare PUZ

Zone de protectie - nu este cazul

Zone de interdictie de construire Nu sunt permise constructiile in afara zonei de aliniere, si 5,00 de la limita posterioara a proprietatii de pe latura estica, pe latura nordica cladirea la calcan are o retragere de 6,00 obligatorie.

Imprejmuirea terenului există din panouri de plasa metalica. Pentru cablu LEA 20kV ingropat zona de protectie, respectiv de interdictie de construire este de 60cm de ambele parti.

Utilizari interzise - Activitati productive poluante -Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta.

- Montarea pe fatadele constructiilor a panourilor de afisaj sau reclama

- Constructii provizorii

- Statii de spalare auto

5. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Amplasarea fata de aliniament

Retragerea fata de aliniamentul existent va fi:

- fata de latura nordica cladirea se afla la o distanta de **6,00 m**, cu perete calcan fara ferestre si se invecineaza cu proprietatea Hritcu Elena pe o lungime de 89,00 m

- fata de latura sudica cladirea se afla la o distanta de **6,46 m** si se invecineaza cu proprietatea Voiniciuc D pe o lungime de cca 109,00 m.

- fata de latura estica cladirea se afla la o distanta de **5,00 m**, cu perete calcan fara ferestre si se invecineaza cu proprietatea Hritcu Elena pe o lungime de 34,95 m

Imprejmuirea terenului există din panouri de plasa metalica.

Cladirea este propusa la o distanta de 5,00 m fata de limita de proprietate din est si 6,00 m fata de limita de proprietate din Nord.

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniu privat si domeniu public (drum, trotuar). Regula stabilirii inaltimii maxime a constructiilor in raport cu distanta fata de orice punct al fatadei de pe aliniamentul opus ($H < D$), deriva din necesitatea respectarii normelor de igiena (insorire, protectia impotriva zgomotului si nocivitatilor rezultate din circulatie si transport cat si securitate a constructiilor). In spatiul dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se admite realizarea nici unei constructii.

Asigurarea in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai in conditiile in care se respecta:

-distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prezentului regulament.

-distanțe minime necesare intervențiilor în caz de incendiu stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

6. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

-Autorizarea executării lucrărilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drum public, direct sau prin servitute, dar nu mai îngust de 3,50m. Drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

-În mod excepțional se pot autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor enunțate mai sus, cu avizul unității teritoriale de pompieri

-Orice acces la drumul public se va face conform avizului și autorizației speciale de construire eliberată de administratorul acestuia.

Accese pietonale

-Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale, potrivit importanței și destinației construcției

-Prin accese pietonale se înțeleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public care pot fi: trotuare sau după caz pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, conform legii.

-Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Utilizări permise

- Construcțiile și amenajările la care se asigură accesele pietonale, precum și construcțiile de accese și cai pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accese pietonale. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

7. Reguli privind echiparea tehnico-edilitara

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de energie electrică.

Asigurarea echipării edilitare

a) Autorizarea executării construcțiilor care prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

b) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea în prealabil prin contract a obligației efectuării în parte sau total a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Utilizări permise

Orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Utilizări interzise

Orice construcții care, prin dimensiuni, desinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați. Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli de bază, rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.

Realizarea de rețele edilitare

a) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

b) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar. Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice se pot finanța și de către un investitor sau beneficiar interesat, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale; lucrările edilitare astfel realizate aparțin domeniului

public și se administrează potrivit legii. Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau de beneficiarul interesat. Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții precum și a Normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice. Realizarea extinderilor sau a măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice central de specialitate și a serviciilor publice descentralizate din județ, precum și de către regiile de specialitate subordonate consiliilor locale (în funcție de importanța lucrărilor și de condițiile de realizare sub aspect juridic și financiar).

Alimentarea cu apă a construcțiilor ce vor fi amplasate în zona ce face obiectul PUZ se va face din rețeaua existentă. Evacuarea apelor uzate menajere de pe amplasament se va face prin record la rețeaua de canalizare din zonă. Apele pluviale convențional curate colectate de pe acoperișuri prin jgheaburi și burlane se vor descărca liber pe spațiul verde sau după caz în rețeaua de canalizare din zonă. Apele pluviale posibil impurificate de pe drumul de incintă vor fi colectate prin intermediul căminelor de colectare ape pluviale prevăzute cu grătar și o rețea de canalizare pluvială realizată din conducte PVC KG D 200 mm, și deversate în rețeaua de canalizare existentă. În același timp, se va avea în vedere și posibilitatea utilizării unor surse de energie alternativă, nepoluantă.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

a) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului, dacă legea nu dispune altfel.

b) Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

c) Lucrările prevăzute la alin. (a, b) indiferent de modul de finanțare intră în proprietatea publică.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, termice, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate. Lucrările de extindere sau de mărire a capacității, rețelelor edilitare publice existente, precum și executarea drumurilor de acces se realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Alimentarea cu energie electrică a amplasamentului se va face prin LEA 20kV realizată din rețeaua existentă de la limita parcelei iar racordul efectiv se va realiza în baza unui proiect de bransament avizat de către distribuitorul de energie electrică.

8. Reguli cu privire la forma, dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute) - asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare - forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor

- înălțimea construcțiilor

- înălțimea maximă a construcțiilor va fi 1,5 nivele.

Aspectul exterior al construcțiilor

a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

b) Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

c) Este interzisă utilizarea azbocimentului, a tablei strălucitoare din aluminiu pentru acoperirea cladirilor și anexelor.

9. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje , spații verzi și împrejurimi

Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Pentru această zonă se vor crea minim 24 locuri de parcare pentru a fi conform Regulamentului general de urbanism. În interiorul parcelelor vor fi amenajate locurile de parcare și garare, numărul acestora fiind în conformitate cu funcționalitatea parcelei respective.

Spații verzi și plantate

Autorizarea de construcție va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Spațiile neconstruite și neocupate de accese carosabile, pietonale și parcaje vor avea câte un arbore la fiecare 25,00 mp. Suprafața spațiilor verzi va depăși 10% din suprafața terenului. Pe latura de sud, nord și est împrejurirea va fi precedată de plantații de protecție în lungul împrejuririi existente, realizate din perdea de arbori combinat cu arbuști.

Împrejurimi

În condițiile prezentului regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

- împrejurimi spre stradă, împrejurimi transparente cu înălțimea maximă de 1,80 m din care un soclu opac de 0,60 m

Împrejmuiri opace spre limitele separatoare ale parcelelor pentru protecția intruziunilor, separarea unor servicii funcționale sau asigurarea protecției vizuale putând avea înălțimea de maxim 2,00 m.

10. Reguli cu privire la P.O.T. și C.U.T.

Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezentul regulament.

Procentul de ocupare al terenului: - maxim 22,81% pentru funcțiuni complementare

Coeficientul de utilizare al terenului: - maxim 0,228 pentru funcțiuni complementare

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca, coeficientul de utilizare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezentul regulament.

Cap. 3. Zonificare funcționala

11. Unitati si subunitati functionale

PUG BOTOSANI: UTR 57 –L.M.U.1

Situatia in teritoriul administrativ. Suprafata UTR: 313.6 ha

Tipuri de subzone functionale in UTR. 57

Cap. 4. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

IS- ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

I - ZONA DE UNITATI UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITE SI TRANSPORT

LMu1 - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2, CU CLADIRI DE TIP URBAN, EXCLUSIV REZIDENTIALA (LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE)

LMu2 - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2, CU CLADIRI DE TIP URBAN, EXCLUSIV REZIDENTIALA (PREDOMINANT REZIDENTIALA)

LMre1 - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2, CU CLADIRI DE TIP URBAN, EXCLUSIV REZIDENTIALA (EXCLUSIV REZIDENTIALA)

I1 - ZONA DE UNITATI EXCLUSIV UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITE SI TRANSPORT

A - ZONE DE UNITATI AGRICOLE SI SERE

Pp - ZONA DE PARCURI, GRADINI DE CARTIER, SCUARURI

Pcs - COMPLEXE SPORTIVE

GT+TE - ZONA DE GOSPODARIRE COMUNALA

CCr - CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI CONSTRUCTII AFERENTE

TAG - ZONA CU TERENURI AGRICOLE

TA - RAURI, LACURI NATURALE SAU ARTIFICIALE, BALTI NATURALE

Cap. 5. Unitati teritoriale de referinta

Conform PUZ se impune schimbarea zonei functionale existente (pozitionata in UTR 57) din LMu1 - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2, CU CLADIRI DE TIP URBAN, EXCLUSIV REZIDENTIALA (LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE) **zona cu funcțiune I – zonă de unități industriale, depozitare și transport cu funcțiunea complementară ISsp.**

Zona funcțională I va avea funcțiune complementară admisă Ipsp - constructii pentru alte prestari de servicii cu unicitate pe parcela. Parcela își menține funcțiunea inițială (Agromec, SMT, unitate de întreținere și depozitare utilaje și materiale de construcții, birouri). Pe parcelă sunt interzise LMrf1, LMrf2, I2, A, CCf, S, TAG (cu excepția zonelor de la 8.57.3), conform prevederilor RLUB la nivel de zone și subzone, PUZ reglementează zona I (art. 7.6.3), amplasarea construcțiilor în interiorul fiecărei parcele se va realiza conform aliniamentelor cerute prin certificatul de urbanism (posterior min. 5,00 m), amplasarea construcțiilor în interiorul fiecărei parcele se va realiza conform regulilor specifice fiecărei subzone funcționale prin P.U.Z. + R, care vor stabili laturile parcelelor pe care este posibilă realizarea pereților orbi (calcane) – Nord și Est și laturile parcelelor față de care clădirile trebuie să aibă în mod obligatoriu fațade – Vest, accesul carosabil în interiorul fiecărei parcele trebuie să se facă în mod obligatoriu direct din spațiul public și să fie dimensionat astfel încât să satisfacă toate nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă în funcție de capacitatea clădirilor. Accesele carosabile trebuie organizate astfel încât să sublinieze reprezentativitatea funcțiunilor și a clădirilor de pe parcelă.

Nu sunt afectați indicatorii urbanistici aferență zonei (conform art. 7.6.4.).

Proiectul nu poate fi reutilizat, multiplicat, înstrăinat fără acordul proiectantului. Nerespectarea acestui aliniat atrage sancțiuni utilizatorului (încălcarea dreptului de autor).

Întocmit,

arh. TULBURE MIHAI