



SOCIETATEA COMERCIALA

PROIECT
BOTOSANI

S.R.L.

Adresa: Municipiul Botosan, 710061
Str. Cuza Voda, Nr.2, Bl.7, Sc. F, Mezanin
Telefon/Fax: 0231 - 514965
Reg. Com. : J07/1086/1993
Cod Fiscal : R 4906270
Cont : R010RZBR0000060000532646
Raiffeisen Bank - Botosani

Membri fondatori:

dr.ing. Eugen Tiperciuc; arh. Gavril Todorean; arh. Mihai Tulbure

REGULAMENT DE URBANISM

P U Z

CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE PRODUSE ALIMENTARE

CUPRINS:

- I. DISPOZIȚII GENERALE
 1. Rolul RLU
 2. Baza legală a elaborării
 3. Domeniul de aplicare

- II. REGULI DE BAZĂ privind modul de ocupare al terenurilor
 1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.
 2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
 3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
 4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
 5. Reguli cu privire la echiparea edilitară
 6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

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

- III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ ȘI PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITĂȚILOR

ÎNTOCMIT,

arh. Urb.Tulbure Mihai

REGULAMENT DE URBANISM

CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE PRODUSE ALIMENTARE

Str. I.C Bratianu, nr. 149 A, mun. Botosani

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL R.L.U. AFERENT P.U.Z.

RLU aferent P.U.Z. este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenului proprietate **SC. OVISIM IMPEX SRL. prin adm. Ionescu Simona**, teren pe care se dorește realizarea unei construcții noi tip-hala, adiacent celei existente, dar și modul de utilizare a rețelelor edilitare și a căilor de comunicație din interiorul parcelei în relație cu cele exterioare. Regulamentul însoțește PUZ și planșele aferente acestuia.

Regulamentul este aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local al mun. Botosani și este act de autoritate locală.

Rolul RLU constă în explicitarea și detalierea prevederilor din PUG și PUZ în conformitate cu Regulamentul General de urbanism (RGU), aprobat prin HGR 525 / 27 iunie 1996.

Regulamentul de față conține reguli specifice de urbanism completând și detaliind RLU al mun. Botosani.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

- Legii 50 / 1991, Legea 125 / 1996 privind modificarea și completarea legii 50 / 1991 (publicată în Monitorul Oficial nr. 259 / oct. 1996), Ordonanța de urgență nr. 231 din 2001 privind modificarea și completarea legii 50 / 1991 (publicată în Monitorul Oficial nr. 431 din aug. 2001);
- Legea 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului (publicată în Monitorul Oficial nr. 373 din 10 iulie 2001), cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea de Guvern nr. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (publicat în Monitorul Oficial nr. 149 din iul. 1996);
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Botosani.
- Ghidul de aplicare al RGU aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ , indicativ GM-010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Odata aprobat P.U.Z+R.L.U aferent prin Hotararea Consiliului Local, acesta constituie act de autoritate a administratiei publice locale.

R.L.U. se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe terenul care face obiectul prezentului PUZ. Indeplinirea reglementarilor cuprinse in RLU aferent prezentului PUZ sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENULUI

1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

1.1. Terenuri curti-constructii in intravilan

Planul Urbanistic Zonal propus cuprinde terenul identificat cu NC/CF 66195, categoria de folosinta curti-constructii si arabil, cu functiunea de I. (unitati industriale, depozite si transport), cu regim de inaltime max. de 8.50m, cu amplasament independent pe lot.

1.2. Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Planul Urbanistic Zonal propus nu cuprinde zone cu valoare peisagistica deosebita sau zone naturale protejate.

1.3. Zone construite protejate

Parcela studiata nu se afla in zona de protectie a monumentelor si nu prezinta un caracter special din punct de vedere arhitectural pentru a fi impuse conditii speciale de protectie.

1.4. Resursele subsolului

Planul Urbanistic Zonal propus nu cuprinde terenuri care contin resurse identificate ale subsolului.

1.5 Suprafete impadurite

Planul Urbanistic Zonal propus nu cuprinde suprafete de teren impadurit.

2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

2.1. Expunerea la riscuri naturale

Conform studiului geotehnic elaborat, terenul studiat pentru amplasarea halei nu este supus pericolului inundatiilor si nu ridica probleme de stabilitate.

2.2. Expunerea la riscuri tehnologice

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu sunt zone expuse la riscuri tehnologice.

2.3. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei stabilita prin prezentul PUZ.

2.4. Lucrari de utilitate publica

In urma propunerilor din PUZ nu vor fi necesare schimburi, concesiuni sau alte lucrari de utilitate publica.

3. REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

3.1. Constructiile propuse vor respecta conditiile de amplasare in locatiile strict determinate, prevazute in prezentul PUZ.

3.2. Amplasarea constructiilor fata de axul strazii

Nu este cazul.

3.3. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterala si posterioare

Constructia propusa tip-hala se va amplasa tinand cont de constructia existenta tip-hala de depozitare si de limitele laterale, astfel:

- **Frontal** – situata la distanta de **26.90m** fata de limita de proprietate calea de acces (SUD);
- **Posterior** – situata la **117.95m** fata de limita de proprietate cu Roman Alexandru (NORD)
- **Lateral dreapta** – situata la **10.00m** fata de constructia existenta
 - situata la **55.90m** fata de limita de proprietate cu calea de acces secundara (EST);
- **Lateral stanga** – situata la **5.80m-7.50m** fata de limita de proprietate cu Roman Constantin (VEST).

3.4. Retragera minima fata de aliniament este stabilita prin PUZ la aprox. 7.00m.

3.5. Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela

Distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 3.00m.

Suprafetele construite nu depăşesc limitele minime impuse de RLU pentru realizarea unei constructii.

4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

4.1. Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor de trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie libere în permanență.

4.2. Amplasarea construcțiilor în parcelă va ține cont de următoarele condiții specifice:

a. Amplasarea construcțiilor față de drum se face în conformitate cu avizele obținute de la deținătorii de rețele și cu condiția de securitate a drumului public.

b. Asigurarea gabaritului minimal al căii de circulație, inclusiv al rezervei de dezvoltare și spațiilor de siguranță.

c. Realizarea unei compoziții volumetrice armonioase a clădirilor spre domeniul public, inclusiv prin alinierea construcțiilor noi cu clădirile de pe parcelele vecine.

d. Asigurarea distanțelor minime de protecție a celorlalte activități față de factorii potențiali de risc și/sau de poluare.

e. Rezolvarea pe suprafața parcelei a cerințelor funcționale inclusiv a celor complementare, cum ar fi: parcaje, garaje, accese pentru autovehicule și pentru pietoni, rețele de utilități tehnologice subterane și aeriene ș.a., fără a greva domeniul public.

4.3. Pe parcelă accesul carosabil și pietonal din spațiul public va fi realizat direct din str. I.C Bratianu (DN29D) Botosani-Stefanesti, drum asfaltat, cu latimea carosabilului de aproximativ 8.00m in dreptul zonei studiate .

Amenajările speciale din spațiul public necesare siguranței circulației pietonale și a accesului în parcelă se stabilesc și se realizează de CL care poate impune contribuția financiară a beneficiarului în condiții de interes. Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiei publice si a parcajului public. Se recomanda gruparea parcajelor.

5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

5.1. **Racordarea la rețelele tehnico – edilitare existente** din parcelă se va face în felul următor:

a. în urma studiilor de redimensionare a fiecărui tip de rețea tehnico – edilitară în parte, avizate și aprobate conform actelor normative.

b. în urma avizelor care demonstrează posibilitatea tehnică și de utilizare pentru racordarea la următoarele tipuri de rețele:

- **apă potabilă:** la limita proprietatii exista retea de alimentare cu apa potabila, astfel incat obiectivul proiectat poate fi racordat prin extinderea retelei existente pe amplasament.
- **canalizare:** Apele uzate menajere vor fi colectate prin intermediul conductelor si evacuate spre caminele de canalizare exterioare care se vor monta la min. 1.50m fata de constructie.

Apele uzate colectate vor fi evacuate catre reseaua stradala de canalizare existent in zona.

- **energie electrică:** Reteaua din zona are capacitatea necesara pentru a prelua consumul necesar obiectivului proiectat;
Retelele se realizeaza cu cabluri subterane.
- **retea publica pentru telefonie**
Se prevede racordarea la reseaua existenta in zona;
Racordul se va asigura intr-un camin subteran; traseele cablurilor TC subterane vor fi paralele cu drumurile de acces, in zone verzi pe aceeasi parte cu cele ale instalatiilor electrice de distributie.
- **Gospodarie comunală**
Sortarea, evacuarea si depozitarea se va face in pubele individuale;
Se vor respecta avizele si contractele cu cei ce asigura colectarea acestora.

Toate costurile legate de utilitati (apa, canal , electrice , telefonie) vor fi suportate de beneficiar.

c. rețelele tehnico – edilitare de orice natură, situate în spațiul public din teritoriul intravilan vor fi realizate subteran; racordurile de la rețelele tehnico – edilitare la rețelele interioare parcelei vor fi realizate deasemeni subteran.

5.2. Realizarea de rețele tehnico – edilitare noi, extinderea sau redimensionarea unor rețele existente se vor face pe baza studiilor de fezabilitate și pe baza PUZ aprobat fiind investitii proprii a persoanelor interesate .

6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

6.1. Caracteristicile parcelei studiate:

Suprafata parcelei studiate cu NC/CF 66195 este de 11634.00mp.

6.2. Aspectul exterior al cladirilor

Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate. Aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni, cu conditia realizarii unor ansambluri compozitionale care sa tina seama de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatie de co-vizibilitate.

6.3. Inaltimea cladirilor

Inaltimea la cornisa a cladirilor nu va depasi inaltimea maxima admisibila de 10m, respectiv regimul de inaltime P, P +1E, P +2E. Se admit nivele parțiale (demisol, subsol), cu conditia incadrării in inaltimea la cornisa reglementata.

7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

7.1. Spatii libere si spatii plantate

Vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente plantate cu rol decorativ dar si de protectie in suprafata de 5908.90m, conf. prezentului PUZ.

7.2. Se propune sistematizarea verticala a terenului pentru racordarea la amenajarile existente si propuse.

7.3. imprejmuiri

Realizarea împrejuririlor pe toate limitele parcelei trebuie să respecte prevederile Codului Civil și ale normativelor de rezistență a construcțiilor.

Construcțiile vor fi amplasate la cel puțin 2,00 m față de proprietatea vecină. Astfel vor fi evitate discuțiile privind amplasarea ferestrelor.

Înălțimea împrejuririi nu va depăși înălțimea de 1,8 m și va fi executată in sistem transparent din plasă de sârmă sudata tip METRO.

Portile de acces pe proprietate se vor deschide spre interiorul parcelei, **nu** catre strada .

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ ȘI PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITĂȚILOR

1. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – zona de unitati industriale, depozite si transport, cu regim de inaltime max. de 10.00m.

Pe terenul studiat se prevad urmatoarele subzone functionale, si anume:

- Subzona destinata locurilor de parcare;
- Subzona detinata terenului arabil neconstruit;
- Subzona destinata platformei de depozitare a deseurilor.

2. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE TERENULUI

Procent maxim de ocupare a terenului - **P.O.T. va fi de 21%**

Coeficient maxim de utilizare a terenului **C.U.T. va fi de 0.20.**

**BILANȚ TERITORIAL AL PARCELEI
PROPUNERI PUZ**

Suprafața totală a zonei (PUZ): 11634,00 mp. din care:

Parcela		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
SC. OVISIM IMPEX SRL.					
Suprafata totala a parcelei	St	11.634,00	100	11.634,00	100
Suprafata construita la sol	Ac	1608.00	13.82	820.00	7.04
Suprafata desfasurata	Adc	1608.00	13.82	2428.00	20.86
Circulatii pietonale si carosabile		4496.40	38.64	3297.10	28.34
Spatii verzi amenajate		5529.60	47.52	5908.90	50.78
POT existent = 13.82%		POT propus = 21.00%			
CUT existent = 0,13		CUT propus = 0,20			

Intocmit,
Arh. Tulbure Mihai