

S..C. NEO STYLE S.R.L. BOTOSANI	CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE 2S+P+10E CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER , AMENAJARE PARCARE, AMENAJĂRI EXTERIOARE , RACORD UTILITATI , ORGANIZARE DE SANTIER (propus 2S+P+8E+9E retras) STR. CALEA NAȚIONALĂ NR.78, BOTOȘANI	Nr. Pr. 389 / 2021
	INVESTITOR: S.C. TADAS CONSTRUCT S.R.L. BOTOȘANI, Str. Pușkin nr. 23	faza : PUZ

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant PUZ

Urmare a cererii de C.U. prin care s-a solicitat un regim de înălțime 2D+P+10E motivat de conformare și volumetrie s-a întocmit documentația
PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE 2S+P+10E CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER , AMENAJARE PARCARE, AMENAJĂRI EXTERIOARE , RACORD UTILITATI , ORGANIZARE DE SANTIER (propus 2S+P+8E+9E retras).
 Corelat cu - "Avizului de oportunitate nr. 22 / 04.11.2021" și "Aviz CTATU nr. 140 / 18.10.2021".

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism este sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice zonale și de detaliu precum și a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiată.

Modificarea regulilor aprobate în cazul parcelei studiate se face cu aprobarea acesteia de către C.L.M.B. ca urmare a schimbării condițiilor exterioare de natură să inducă modificări în interiorul zonei. Aceste modificări sunt propuse prin PUZ la solicitarea beneficiarului pentru modificarea destinației parcelei cu modificarea densității construirii pe parcelă (POT și CUT) existente la momentul actual.

Acesta stabilește în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora.

Regulamentul local de urbanism afereant **PLAN URBANISTIC ZONAL** pentru „**P.U.Z – Construire locuințe colective 2S+P+8E+9E retras, conf. Avizului de Oportunitate nr. 22 din 04.11.2021**” cuprinde Prescripții și Reglementări ce se referă la activitatea de construire și amenajare a imobilului cuprins în perimetrul propus al P.U.Z.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism afereant cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică, în cazul de față la terenul - **proprietatea S.C. TADAS CONSTRUCT S.R.L. Botoșani, C.F. nr. 63247, CAD nr. 63247 în suprafață de 2.080,00 mp**, teren ce are formă neregulată, cu o latură paralelă cu Str. Nicolae Iorga pe latura nord-vestică și cu Calea Națională pe latura nord-estică. Din considerente constructive și funcționale, construcția propusă se va realiza cu două subsoluri ce se vor amenaja cu parcări, spații tehnice și adăpost ALA.

Suprafața totală a terenului aflat în discuție este de **2.080,00 mp** situat în intravilanul Municipiului Botoșani, conform C.F., cu funcțiunea pe lot de zonă de instituții

publice și servicii de interes general – (ISc) cu funcțiunea dominantă a zonei (Llu1) conform CU și PUG.

- În Certificatul de Urbanism și Extrasul de C.F. se notează interdicție de construire și demolare GARANTI BANK S.A.
- În acest sens beneficiarul a obținut de la GARANTI BANK S.A. acordul cu nr. 510005 din 13.12.2021 prin care banca își dă acceptul în vederea elaborării P.U.Z. pentru construirea de locuințe colective 2S+P+8E (9E retras) cu spații comerciale la parter, amenajare parcare, amenajări exterioare, racordare utilități, organizare șantier.

Zona pe care se află lotul studiat, în prezent este un teren construit cu pantă de 2,10% de la vest la est.

Imobilul (clădiri și teren) este întabulat cu funcțiunea de Complex Comercial, Chioșc și Chioșcuri.

La momentul actual imobilul studiat (clădiri și teren) aparține societății S.C. TADAS CONSTRUCT S.R.L. din Botoșani .

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Aplicarea prevederilor din Regulamentul Local de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal - **Construire locuințe colective 2S+P+8E+9E retras, conf. Avizului de oportunitate nr. 22 din 04.11.2021** stau:

- Legea 350/2001 - Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul;
- Determinarea limitelor construcțiilor propuse până la asigurarea distanțelor minime față de clădirile învecinate și stabilirea înălțimilor se va face în conformitate cu prevederile R.G.U. art. 14 (*asigurarea compatibilității funcțiunii*), art. 23 (*amplasarea față de aliniament*), art. 24 (*amplasarea în interiorul parcelei*), art. 25 (*accesele carosabile*), art. 26 (*accese pietonale*), art. 31 (*înălțimea construcțiilor*), art. 32 (*aspectul exterior al construcțiilor*), art. 33 (*parcaje*), art. 34 (*spații verzi și plantate*) și art. 35 (*împrejmui*) aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a R.L.U.B. art. 7.4. (LI);
- Regulamentul Local de Urbanism al Mun. Botoșani, cu precădere art. 7.4.1.; 7.4.5.; 7.4.8.; 7.4.15.; 7.4.22.; 7.6.23; 7.6.26.
- Ordinul nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătatea publică privind modul de viață al populației, art. 2 și art. 3.
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001 actualizată
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, reactualizată
- Legea 137/1995 privind protecția mediului, reactualizată
- P.U.G. Botoșani și Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HCL 180/25.11.1999 prelungit cu HCL 376/21.12.2015.
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținut cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordin MLPAT nr.176/N/16.08.2000

- Ordinul nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului
- Planuri Urbanistice aprobate în zonă (PUZ, PUD)
 - Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.
 - Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcției, în limita parcelei reglementate :
 - Cf. nr: 63247, CAD nr: 63247.
 - Limita zonei studiate este figurată în planșele anexate Planului Urbanistic Zonal.
 - Zonificarea funcțională a teritoriului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de Reglementări.
 - Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale obiectivelor ce se vor aplica.

3. Domeniul de aplicare

Limita teritoriului studiat (UTR 14) va avea următoarele reperi:

Zona studiată prin P.U.Z. în suprafață de 2.080,00mp este cuprinsă în cadrul cvartalului de locuințe Inelul Pod de Piatră, între străzile:

- Strada Calea Națională – la nord-est;
- Strada Nicolae Iorga – la nord-vest;
- B-dul. Mihai Eminescu la sud-vest; și
- Strada Nicolae Grigorescu la sud-est.

Fondul construit existent se prezintă astfel:

- o Nord-Vest – domeniul public - str. Nicolae Iorga - C.F. 53733 și peste drum locuințe particulare P.
- o Sud-Vest – teren neântabulat și neconstruit aflat în domeniul privat al primăriei Municipiul Botoșani. În planul doi Autogara Priscom.
- o Sud-Est – proprietate privată - Centrul Comercial "ASIA SCHOPING" – S+P+2E, C.F. 63117. Clădirea este edificată parțial pe limita de proprietate. În planul doi zona Bazar.
- o Nord-Est – domeniul public – Calea Națională - C.F. 53767 și peste drum, blocuri de locuințe colective S+P+8E cu spații comerciale la parter.

Corelarea cu alte reglementări urbanistice în vigoare:

Determinarea limitelor construcțiilor propuse până la asigurarea distanțelor minime față de clădirile învecinate și stabilirea înălțimilor se va face în conformitate cu prevederile R.G.U. art. 23, art. 24 și art. 31, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a R.L.U.B. art. 7.4. (LI) și ale Codului Civil privind distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;

Se va ține cont de prevederile P.U.G. (Plan Urbanistic General) Botoșani și se vor corela reglementările pe zonele de interferență cu prevederile P.U.Z. în vigoare.

În zona studiată nu au fost elaborate recent alte documentații de urbanism pentru vecinătățile directe cu P.U.Z.-ul propus.

Utilizări funcționale

Utilizări admise:

Locuințe și funcțiuni complementare cu regim de înălțime mediu, peste 10,00m.

Art. 31 – Înălțimea construcțiilor din R.G.U. (H.G. nr. 525/ 1996) în integrabilitatea lui, prevede următoarele:

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
- (2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.
- (3) **Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.**

Art. 31 din "GHIDUL PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM" – indicativ G.M.-007-2000 aprobat prin ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000, **care explică și detaliază modul de aplicare a Art. 31 din R.G.U.**, recomandă aplicarea acestor prevederi în corelare cu Art. 32 din R.G.U. (H.G. nr. 525/ 1996) referitor la ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR care stipulează că:

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (2) 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.

Analizând contextul urbanistic al zonei de amplasament situat în zona centrală a municipiului, din punct de vedere al înălțimii construcțiilor, al expresiei volumetrice și al expresiei arhitecturale, constatăm următoarele:

- În zona centrală domină clădirile înalte cu regim de înălțime cuprins între P+6 și P+8.
- Zonele mai importante sau capetele de perspectivă sunt susținute cu clădirile cele mai înalte.
- Pe latura de est a străzii CALEA NAȚIONALĂ, la intersecția cu strada ION PILAT, clădirile de colț au regimul de înălțime de P+7 ÷ P+8.
- Amplasamentul care face obiectivul planului urbanistic zonal, situat la intersecția străzii NICOLAE IORGA cu CALEA NAȚIONALĂ, constituie cap de perspectivă pentru ambele direcții de parcurs ale străzii CALEA NAȚIONALĂ și ale străzii ION PILAT.

Având în vedere argumentele prezentate mai sus, considerăm ca fiind favorabilă imaginii urbane din zonă, realizarea pe amplasament a unei clădiri mai înalte, cu regimul de înălțime P+8E+9E retras, urmărind ca prin înălțime, expresie volumetrică și arhitecturală să susținem CAPUL de perspectivă prin următoarele mijloace arhitecturale:

- Amplasarea porțiunii de clădire mai înaltă (P+9) în zona de colț a amplasamentului.
- Sublinierea verticalității clădirii prin pachetul de balcoane, bordat pe laterala balcoanelor cu pile din zidărie, amplasat întors pe colțul clădirii.

Zone de protecție și interdicție de construire

Zone de protecție:

- **Pentru amplasamentul studiat se impune un regim special datorită faptului că imobilul este situat în zona de protecție a unui monument istoric izolat:**

a) – Casa Ciulei – azi Laboratorul de Medicină Legală, aparținând Primăriei Mun. Botoșani – cod BT-II-m-B-01893; este situată pe partea stângă a Str. Nicolae Iorga la nr. 3, în sensul de parcurgere Calea Națională spre B-dul. M. Eminescu, respectiv pe latura de sud-vest a terenului studiat.

Construcția propusă nu influențează negativ vizual clădirea monument.

- Se respectă parțial distanța impusă de legile în vigoare față de clădirea vecină, ce corespunde gradului II de rezistență la foc astfel:

- Conform normativ P118/1 – 1999, cap. 2, art. 2.2. – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ȘI CONFORMAREA LOR LA FOC, pct. 2.2.2. și tabelul 2.2.2. la clădirile cu gradul II de rezistență la foc, distanța minimă trebuie să fie de 6,00m.

În raport cu construcția învecinată S+P+2E, se păstrează o distanță cuprinsă între 1,80m la calcan și 5,50m până la maxim 21,70m în rest.

Pentru că distanța față de Complexul Comercial "Asia Shopping City" este mai mică decât cea necesară se vor lua măsuri compensatorii, ce se vor stabili prin proiect și scenariu de siguranță la foc.

- **Conform Codului Civil se respectă distanțele obligatorii față de limita de proprietate atât suprateran cât și subteran.**
- **Conform R.L.U.B. se respectă parțial distanțele de amplasare în parcel, cu luarea măsurilor compensatorii .**

Celelalte clădiri aflate în zona amplasamentului studiat nu sunt influențate de construcția propusă.

- Situația prevăzută corespunde cazurilor în care, prin ridicarea unei construcții noi în vecinătatea imediată a unei construcții existente, pot fi cauzate acesteia prejudicii privind rezistența mecanică și stabilitatea, securitatea la incendiu, igiena, sănătatea și mediul ori siguranța în exploatare. Cauzele acestor situații pot fi, de exemplu, alipirea la calcan, fundarea la o cotă mai adâncă decât cea a tălpii fundației construcției existente, afectarea gradului de însorire.

În cazul de față situația corespunde cu alipirea la calcan și fundarea la o cotă mai adâncă decât cea a tălpii fundației construcției existente.

Pentru protejarea construcției existente pe parcursul edificării noii clădiri, inițiatorul acestui proiect a comandat efectuarea unor documentații care să precizeze condițiile în care se poate realiza construcția propusă și măsurile necesare.

În acest sens atașăm P.U.Z. următoarele documentații:

1. – **EXPERTIZĂ TEHNICĂ – cerința A1 – Clădire existentă S+P+2E (Asia Shopping City – Calea Națională nr. 78A, Botoșani).**
2. – **EXPERTIZĂ TEHNICĂ – cerința Af – realizarea unei excavații și influența excavației asupra clădirilor învecinate.**
3. – **PROIECT SPRIJINIRE EXCAVAȚIE – aferent "CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE 2S+P+8E+9E retras, CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER , AMENAJARE PARCARE, AMENAJĂRI EXTERIOARE , RACORD UTILITATI , ORGANIZARE DE ȘANTIER".**

Zone de interdicție de construire

Interdicția temporară de construire până la aprobare PUZ și RLU aferent.

Pentru rețelele existente pe amplasament nu se impune zonă de protecție, respectiv de interdicție de construire și devierea acestora după aprobarea P.U.Z.

Funcțiuni admise

- construirea de locuințe colective cu un regim mediu de înălțime (*sunt considerate clădiri înalte cele la care înălțimea pardoselii ultimului nivel folosibil este peste 28,00m*) ;
- funcțiuni compatibile și complementare zonei de locuit: comerț, servicii, activități administrative, financiar bancare, sănătate cu caracter ambulatoriu, culturale, de învățământ, locuri de joacă pentru copii;
- parcaje aferente funcțiilor propuse;
- infrastructura edilitară necesară dezvoltării zonei.

Conform planului de Reglementări anexat documentației, funcțiunile permise sunt următoarele:

- IS** – zonă de instituții publice și servicii de interes general;
- LMu1 și LMu2** – zonă rezidențială cu clădiri până la 10,00m exclusiv rezidențială.
- Llu1** – zonă rezidențială cu clădiri peste 10,00m exclusiv rezidențială de tip urban.
- Llu2** – zonă rezidențială cu clădiri peste 10,00m predominant rezidențială de tip urban.
- I1** – exclusiv unități industriale, depozite și transport (cu excepția celor existente);
- Pp** – parcuri, grădini de cartier, scuaruri.
- CCr** – căi de comunicație rutieră și construcții aferente.

Funcțiuni interzise

- LMre – Subzonă funcțională rezidențială cu clădiri de tip rural și cu echipare de tip urban;
- LMrf – Subzonă funcțională rezidențială cu clădiri de tip rural fără echipare de tip urban:
Zonă de unități industriale, depozite și transport (cu excepția celor existente);
- I1 – exclusiv unități industriale, depozite și transport (cu excepția celor existente);
- I2 – predominant unități industriale, depozite și transport combinate cu subzona funcțională Lmu sau IS;
- A – zona de unități agricole și sere;
- Pcs – complexe sportive;
- CCf – căi de comunicație feroviară și construcții aferente
- S – zonă cu destinație specială.

Prevederile Planului Urbanistic Zonal și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odată aprobate, constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prezenta documentație se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Botoșani și propunem a avea o valabilitate de **5 ani**.

Reglementări fiscale specifice – zonă de impozitare „A”.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Suprafața care face obiectul prezentului PUZ nu deține fond construit din patrimoniul național ce va fi protejat și nu deține patrimoniu natural.

Amplasarea noii investiții în raport cu clădirea monument istoric se va face conform avizului emis de **Direcția Județeană de Cultură Botoșani** ca urmare a aprobării documentației în **Comisia de Monumente**.

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

Toate lucrările de construire pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 republicată, privind calitatea în construcții.

5.1. Protecția față de poluare și alte riscuri

Pentru construirea obiectivului propus și a instalațiilor aferente, în zonă se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri ce pot rezulta din activitatea desfășurată.

5.2. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea lucrărilor de construire poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitor.

În convenția nr. 24 din 23.09.2014 se precizează că – pentru apă-canal s-a emis Avizul definitiv nr. 219367 din 22.08.2014 prin care S.C. GEASIM S.R.L. urmează să se racordeze la conductele de apă, respectiv canalizare, ale S.C. TADAS CONSTRUCT S.R.L.

După aprobarea P.U.Z. și realizarea proiectului de autorizare, rețeaua de apă-canal se va reconfigura conform soluției propusă de distribuitor, cu menținerea convenției încheiată între cei doi proprietari.

5.3. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării lucrărilor de construire se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcțiilor propuse și funcțiunea dominantă a zonei ce face obiectul P.U.Z.

5.4. Procentul de ocupare a terenului și înălțimea construcțiilor propuse

Autorizarea executării lucrărilor de construire se face cu condiția ca:

Conform - avizului favorabil CTATU nr. 140 / 18.10.2021 și a avizului de inițiere (oportunitate) nr. 22 din 04.11.2021 s-au prevăzut următorii indici urbanistici:

P.O.T. propus - 40%.

C.U.T. propus - 3,84.

Zonă verde + Loc de joacă - minim 10%, propus 13,22%.

- *Regim de înălțime maxim propus la 2S+P+8E+9E retras:*

H maxim propus - 28,10m la 2S+P+8E de la CTS;

30,70m la 2S+P+9E retras de la CTS și

32,50m de la CTS la casa scării + spații tehnice.

- Necesarul de locuri de parcare se stabilește conform R.L.U.B. -

Regulamentul local de urbanism. La art.7.4.25.- se prevede pentru construcții de locuințe, minim 1 loc / apartament.

- *Apartamente propuse - 85.*

- *Spații comerciale – 773,00mp suprafață construită împărțită în 4 spații de max. 199,00mp.*

Pentru spații comerciale, conform Anexa nr. 5, art. 5.3.1. din H.G. 525/1996. Regulamentul General de Urbanism, se prevede un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată de spații comerciale - pentru o suprafața desfășurată de 200 ÷ 400 m².

Rezultă la 4 spații comerciale cu Scd = maxim de 199,00mp / spațiu 4 locuri din care 1 loc ptr. persoane cu dizabilități.

Total necesar locuri de parcare = 89.

- În interiorul parcelei vor fi soluționate locurile de parcare, numărul acestora fiind în conformitate cu funcționalitatea parcelei, distribuite astfel:
- Număr de parcări subterane = **73 locuri** (ptr. locuințe) parcare tip P1 din care un loc pentru persoane cu dizabilități.
- Număr de parcări supraterane = **16 locuri** pe teren, din care:
 - 12 locuri ptr. locuințe;
 - 4 locuri ptr. comerț din care 1 loc ptr. persoane cu dizabilități .

Total propus locuri de parcare = 89.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Amplasarea față de aliniament

Stabilirea alinierii frontale și a distanțelor față de aliniamentul parcelei a avut în vedere:

- asigurarea distanțelor minime pentru accesul la garajele subterane,
- asigurarea suprasețelor minime pentru realizarea plantațiilor pe parcelă,
- asigurarea obținerii unei zone edificabile care permite încadrarea în POT,
- încadrarea în specificul zonei în ce privește așezarea clădirii față de aliniament,
- asigurarea obținerii imaginii urbane dorite.

Alinierea propusă prin P.U.Z. pentru noua investiție, se propune în raport cu construcțiile existente de pe Calea Națională.

Frontal - blocul de locuințe colective propus, se va realiza retras cu minim 1,00m fata de limita de proprietate și aliniament.

Laterală stânga - spre clădirea învecinată S+P+2E:

- ✓ minim 1,80m la calcan; și 5,50m până la maxim 21,70m în rest.
- ✓ la nivelul subsolurilor retragerea va fi de minim 0,50m față de fundațiile clădirii învecinate și de minim 0,60m (*conform cod civil*) față de limita de proprietate, cu luarea măsurilor de siguranță (conform expertiză tehnică anexată). Ambele dimensiuni trebuie respectate.
 - se respectă parțial distanța de minim 1/3 din H la limita proprietății (*necesar min. 10,23m*).

Lateral dreapta - retragerea față de Strada Nicolae Iorga este:

- ✓ minim 5,00m la limita proprietății.

Posterior – retraferea față de parcela proprietate domeniul privat al Primăriei;

- ✓ minim 11,95m până la 14,20m la limita proprietății;
 - se respectă parțial distanța de 1/2 din H (*necesar min. 13,85m*).

Lateral stânga și posterior se va amplasa cu respectarea distanțelor minime impuse de codul civil în corelare cu distanțele față de construcțiile învecinate.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai în condițiile în care se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prezentului regulament.
- distanțe minime necesare intervențiilor în caz de incendiu stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

6.2. Amplasarea în interiorul parcelei și în raport cu limitele dintre parcele

Stabilirea condițiilor de constructibilitate pe parcelă este determinată de criteriile urbanistice ale zonei și de parametrii geotehnici caracteristici acesteia.

Criteriile urbanistice ale zonei care au determinat categoria de constructibilitate a parcelei sunt următoarele:

- Funcțiunea urbanistică dominantă stabilită în zonă în UTR 14 - R.L.U.B.
- Amplasarea clădirii pe parcelă (edificabil, regimul de construire, alinierea clădirii, retrageri).
- Modul de construire de-a lungul unei străzi.

Distanțele între clădirile situate pe parcelele vecine s-au stabilit în funcție de distanțele minime care asigură confortul locuirii (protecția fonică, însorirea încăperilor, asigurarea iluminatului natural și a ventilației naturale) precum și de necesitățile de acces carosabil pe parcelă.

Amplasarea construcțiilor se va realiza la o distanță de minim H/1 (distanța minimă egală cu înălțimea clădirii propusă) față de clădirile de locuit învecinate.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai în condițiile în care se respecta:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prezentului regulament.

Retrageri obligatorii propuse:

- frontal: față de limita proprietății - min. 1,00m;
- lateral stânga: față de clădirea S+P+2E;
 - ✓ minim 1,80m la calcan; și 5,50m până la maxim 21,70m în rest.
 - ✓ la nivelul subsolurilor retragerea va fi de minim 0,50m față de fundațiile clădirii învecinate și de minim 0,60m (*conform cod civil*) față de limita de proprietate, cu luarea măsurilor de siguranță (conform expertiză tehnică anexată). Ambele dimensiuni trebuie respectate.
 - se respectă parțial distanța de minim 1/3 din H la limita proprietății (*necesar min. 10,23m*).
- lateral dreapta: retragerea față de Strada Nicolae Iorga este:
 - ✓ minim 5,00m la limita proprietății.
- posterior: retraferea față de parcela proprietate domeniul privat al Primăriei;
 - ✓ minim 11,95m până la 14,20m la limita proprietății;
 - se respectă parțial distanța de 1/2 din H (*necesar min. 13,85m*).

Conform P118_1_1999, art. 2.2.2., tabelul nr. 2.2.2, distanța minimă de siguranță față de clădiri având nivelul de stabilitate la foc II este de 6,00m.

Distanțele pot fi mai mici doar dacă se prevăd măsuri compensatorii.

6.3. Orientarea față de punctele cardinale

Zona are o nord-est, nord-vest și sud-est, sud-vest - față de punctele cardinale, permițând noilor clădiri de locuințe propuse, respectarea normelor sanitare cu privire la însorirea minimă obligatorie.

Obiectivul urmărit a fost acela de a se respecta normativul NP 057-02, Anexa 3.4 (D)1.1. din ORDINUL nr. 1383 din 24.09.2002 al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței, privind durată minimă de însorire de 2 ore pentru cel puțin una din încăperile de locuit, într-o zi de referință (21 feb. sau 21 oct.) care se va corela cu alin.

1 al art. 3 al Ordinului 119/2014 și anume "Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1,½ ore la solstițiu de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate".

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

7.1. Amplasarea față de drumuri publice

Accese carosabile

- Autorizarea executării lucrărilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drum public, direct, dar nu mai îngust de 3,50m.
- Drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Accesul la drumul public se va face conform avizului dat de comisia de sistematizare a circulației.

Se vor lua următoarele măsuri:

1) Racordarea străzii din incintă (existentă) la Str. Nicolae Iorga, stradă de categoria a III-a – de tranzit, cu un carosabil de circulație propus cu lățimea de 9,00 m (pe zona limitrofă parcelei studiate) prin supralărgirea cu aproximativ 2,00m necesară fluidizării circulației în zonă și trotuare de 2,30 m la 2,40m.

2) Lățimea străzii propuse în interiorul incintei va fi de 5,50m până la 6,80m și va avea acostamente de 1,50m. Rampa de acces la subsol va fi de minim 5,00m lățime și pantă de maxim 18%. Pe primii 4,00m panta va fi de 5%.

Investiția se va realiza pe cheltuiala investitorului, atât în ce privește incinta cât și supralărgirea străzii și amenajarea trotuarului pe domeniul public.

Apele meteorice vor fi colectate prin intermediul gurilor de scurgere ce vor fi prevazute pe parcelă, ele fiind apoi deversate în rețeaua municipală de canalizare.

3) Asigurarea locurilor de parcare.

În interiorul parcelei vor și soluționate locurile de parcare, numărul acestora fiind în conformitate cu funcționalitatea parcelei respectiv 89 locuri, din care 85 pentru locuințe, 4 pentru comerț.

4) Sensuri unice, semaforizări etc.

Strada Nicolae Iorga are sens dublu de circulație.

Intrarea și ieșirea din zona studiată va presupune manevre care să asigure fluența circulației și va fi semnalizată corespunzător.

5) Organizarea circulației.

Strada Nicolae Iorga și Calea Națională sunt străzi existente, lărgite și modernizare, prevăzute cu trotuare având lățimea de 2,30 și 5,00 m pe ambele laturi ale străzilor.

În zona drumurilor publice se pot autoriza construcții și instalații aferente acestora, de deservire, de întreținere și exploatare, parcaje, rețele edilitare, cu condiția ca lucrările menționate să nu afecteze aspectul urbanistic, arhitectural și coerența fluxului funcțional.

- Sistemul rutier propus în cadrul incintei – de minim 5,50m lățime și parcaji de 2,50m x 5,00m.

- În subsol dimensiunea parcărilor va fi de 2,50m x 5,00m iar a căilor de rulare de minim 5,00m pentru unghiuri de parcare de 90° (conform Art. 38 din normativul NP 127/2009).

- Prevederea unui traseu de circulație auto la parcaje supraterane și subterane, conform studiu de circulație, anexat la documentație.

- Trama stradală propusă va avea profilul transversal **tip**, conform normelor tehnice.

- Trotuarele, terasele, de acces la locuințe, spații, vor fi cu dimensiuni de la 1,50m până la 2,40m.

7.2. Accese pietonale

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

- Prin accese pietonale se înțeleg căile 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 dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcției va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, de gaze și energie electrică, cu respectarea convenției nr. 24 din 23.09.2014 care precizează că – pentru apă-canal s-a emis Avizul definitiv nr. 219367 din 22.08.2014 prin care S.C. GEASIM S.R.L. urmează să se racordeze la conductele de apă, respectiv canalizare, ale S.C. TADAS CONSTRUCT S.R.L.

După aprobarea P.U.Z. și realizarea proiectului de autorizare, rețeaua de apă-canal se va reconfigura conform soluției propusă de distribuitor, cu menținerea convenției încheiată între cei doi proprietari.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Clădirea propusă se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai după devierea, protejarea sau desființarea rețelelor existente pe amplasament și proiectarea unor soluții noi de branșare, adecvate obiectivului propus.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor, parțial sau în întregime, după caz.

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor.

- Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații să se realizeze subteran.

- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electricitate, telefonie, etc.).

8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

8.4. Alimentarea cu apă, canal

Pentru asigurarea necesarului de apă potabilă (apă rece, apă caldă de consum și pentru incendiu) se va obține de la deținătorul de utilități avizul de principiu pentru racordul de apă, prevăzându-se de către acesta și punctele de racord necesare.

În vederea alimentării cu apă a obiectivului propus se va elabora un proiect de extinderi, branșament apă-canal, corelat cu proiectul de extindere și branșament furnizat de S.C. NOVA APASERV S.A. Botoșani.

Situația propusă

a. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă rece menajeră a parcelei se va face prin intermediul unui branșament de apă propus din PEHD, legat la rețeaua publică .

La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție pentru lucrările propriu-zise se va obține soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Regimul de funcționare a folosinței de apă:

Funcționarea instalațiilor în zona studiată va fi permanentă. Timpul de funcționare va fi de 24 ore/zi, 365 zile/an.

Apa pentru stingerea incendiilor:

Debitul de apă pentru stingerea din exterior a incendiilor se va asigura din rețeaua de apă potabilă propusă a se executa. Hidranții de incendiu se vor amplasa la distanța de maximum 100 m unul față de celălalt.

La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție pentru lucrările propriu-zise se va prezenta soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului.

b. Canalizare

Evacuarea apelor menajere se va face prin rețeaua interioară de canal în rețeaua publică de canalizare prin intermediul unui racord, legat la conducta publică .

La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție pentru lucrările propriu-zise se va prezenta soluția evacuării apelor menajere și pluviale care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului.

Apele pluviale provenite de pe construcția propusă se colectează prin intermediul unor conducte pluviale amplasate în ghene și direcționate la canalizarea orașului.

Apele pluviale provenite de pe parcare suprațerană se direcționează prin pante către gurile de preluare la rețeaua publică de canal.

c. Debite de ape pluviale (conf. SR 1846-2:2007):

8.5. Alimentarea cu energie termică

Se propune pentru obiectivul nou independența energetică privind furnizarea căldurii și a apei calde de consum prin centrale proprii de apartament și spații comerciale. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan / curent electric, furnizat prin racordul la rețeaua urbană existentă în zonă.

8.6. Rețea de gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la stația de reglare măsurare existentă în zonă. De la aceste stații se alimentează consumatorii prin intermediul unei rețele de gaze naturale de presiune redusă.

8.7. Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin branșarea la rețeaua publică existentă, conform unui proiect de specialitate.

8.8. Telecomunicații

Pentru obiectivul propus pe amplasamentul studiat se prevede dotarea cu rețele de telecomunicații, internet și cablare, printr-un racord la rețelele existente. Dotarea zonei se va realiza în baza unui proiect elaborat de către o firmă specializată. Racordul se va asigura într-un cămin subteran, de unde se vor asigura racorduri subterane în cabluri, până la centralele noilor obiective.

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

Forma terenului studiat este neregulată.

Amplasarea construcției propuse în incintă, față de limitele de proprietate se va face cu respectarea prevederilor R.L.U.B., Cod Civil și ale H.G. 525/1996.

9.1. Înălțimea construcției

Regimul de înălțime maxim propus este de:

- 2S+P+8E - H maximă la atic, nu va depăși 28,10 m față de cota teren sistematizat.
- 2S+P+9E retras - H maximă la atic, nu va depăși 30,70m față de CTS.
- La casa scării (acces pe terasă) – H maxim la atic – 32,50m față de CTS.

9.2. Aspectul exterior al construcției

- a) Autorizarea executării construcției este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acesteia 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 clădirilor.
Construcția propusă este cu acoperiș în terasă.
- d) Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice sau imitarea stilurilor istorice.
- e) Sunt interzise imitațiile de materiale.

Culorile dominante pentru fațadele construcțiilor vor fi alese din paletarul de culori al „Regulamentului privind identitatea cromatică a clădirilor din Municipiul Botoșani”.

9.3. Procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului

P.O.T. – max. propus 40%

C.U.T. – max. propus 3,84

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

10.1. Parcaje

Parcajele sunt spații amenajate la sol sau în subsolul clădirii pentru staționarea autovehiculelor pe diferite perioade de timp. Autorizarea executării lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile R.L.U. aferent P.U.Z.

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate.

Parcarea autovehiculelor pe trotuare sau spații verzi este interzisă.

Situația propusă:

Se propun 89 locuri de parcare din care:

- 12 de locuri supraterane și 73 de locuri subterane, exclusiv în cadrul proprietății, aferente unui număr egal de apartamente, respectiv 85.

Pentru spațiile comerciale, sunt prevăzute 4 locuri de parcare din care 1 loc pentru persoane cu dizabilități.

10.2. Suprafața spațiilor verzi și plantate

Este obligatorie amenajarea și plantarea zonei destinate spațiului verde aferentă zonei rezidențiale propuse.

Este obligatorie amenajarea și plantarea cu arbori ornamentali de aliniament la Str. Nicolae Iorga a spațiului verde aferent circulațiilor carosabile.

10.3. Împrejmui

Având în vedere gabaritul terenului propus pentru urbanizare, împrejmuirile pe toate laturile terenului sunt opționale. Se propun împrejmui spre proprietățile particulare învecinate.

Acestea se vor realiza din beton (ziduri de sprijin) cu o înălțime de maxim 1,80m, amplasate integral de la limita de proprietate spre interiorul parcelei.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Zonă destinată locuirii colective (LI), cu respectarea prevederilor ce decurg din această funcțiune.

Pe terenul studiat se prevăd următoarele subzone funcționale:

- subzona acces carosabil și pietonal.
- subzona destinată clădirii de locuit cu subfuncțiunile aferente.
- subzona destinată spațiilor verzi.

11. Unități și subunități funcționale

11.1 – Utilizări admise

- lucrări de construire locuințe colective, spații comerciale.
- spații tehnice aferente funcțiunii de bază.
- spații destinate parcării auto și a adăpostului ALA în subteran.
- circulații – alei carosabile și pietonale.
- spații verzi, loc de joacă pentru copii.
- platformă deșeuri menajere.

11.2 – Utilizări admise cu condiții

- nu este cazul.

11.3 – Utilizări interzise

- Orice utilizare, altele decât cele admise la punctul 1.
- Sunt interzise lucrări de sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitățile teritoriale de referință (U.T.R.) sunt instrumente operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ și se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională și sunt delimitate de limite fizice existente, axul străzilor, limitele parcelor, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 „Dispoziții generale”, cât și prescripțiile prevăzute în „Regulamentul de Urbanism la nivelul Unităților Teritoriale de Referință”.

P.O.T. (procentul de ocupare al terenului) reprezintă raportul procentual dintre suprafața construită (S_c) și suprafața terenului (S_t) pe care se amplasează construcția supusă autorizării.

$$POT = S_c (mp) / S_t (mp) \times 100$$

C.U.T. (coeficientul de utilizare al terenului) reprezintă raportul dintre suprafața desfășurată a tuturor clădirilor existente și propuse pe un teren și suprafața terenului.

$$CUT = S_d (mp) / S_t (mp)$$

Pentru amplasamentul studiat se propune următorul bilanț și indici:

Bilanț teritorial la parcela studiată:		
Situație propusă	Situație propusă mp	%
Teren studiat	2.080,00	100
Edificabil	1.202,00	57,79
Construcții	832,00	40,00
Spații verzi + loc de joacă copii	275,00	13,22
Circulații auto, rampe, parcaje, P.G.	715,50	34,40
Circulații pietonale, terase, trotuare	224,50	10,79
Amenajare circulații publice	33,00	1,59
Indici urbanistici:		
POT (procent de ocupare a terenului)	propus max. 40% <i>Sc ≈ 832,00mp</i>	
CUT (coeficient de utilizare a terenului)	propus 3,84 <i>Scd ≈ 7.987,00mp;</i>	
REGIM DE ÎNĂLȚIME (maxim la atic, cornișă)	2S+P+8E - 28,10m la atic de la CTS; 2S+P+9E retras - 30,70m la atic de la CTS; - 32,50m la casa scării acces la terasa acoperiș de la cota teren sistematizat.	

- H parter propus la spațiile comerciale prevăzute, este variabil de la 3,20m la 4,50m de pe placă pe placă, pentru o bună înscriere pe teren. La locuințe H nivel curent este de 2,80m de pe placă pe placă.

V. CONCLUZII - măsuri în continuare

- În concluzie propunerile urbanistice ale documentației respectă sub toate aspectele prevederile P.U.G. Botoșani și R.L.U.B. privind: funcțiunea, indicatorii urbanistici de densitate, înălțimea construcției și modul de organizare a terenului, în contextul urbanistic al zonei.

- Materializarea propunerilor prezentului proiect va contribui la dezvoltarea zonei, schimbându-i în același timp funcțiunea pe parcelă din ISc în – aceea de locuire (Llu2).

- Referitor la asigurarea utilităților în zonă, nu se va crea nici o disfuncționalitate, dacă în zonă se va racorda obiectivul propus, (doar pe o perioadă mică de timp).

Pe proprietatea învecinată, pentru construcția existentă (*înainte de începerea lucrărilor de construire a noii investiții*) se vor rezolva (**conform convenției nr. 24 din 23.09.2014 în care se precizează că – pentru apă-canal s-a emis Avizul definitiv nr. 219367 din 22.08.2014 prin care S.C. GEASIM S.R.L. urmează să se racordeze la conductele de apă, respectiv canalizare, ale S.C. TADAS CONSTRUCT S.R.L.**) prin repoziționare bransamentele de apă și canalizare.

- Investiția se va realiza integral de către investitor și acest demers va conduce la crearea de noi locuri de muncă pe perioada execuției și ulterior la suplimentarea veniturilor la bugetul Municipiului Botoșani.

Certificatele de Urbanism ce se vor elibera, vor cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Din aceste motive, considerăm propunerile proiectului ca fiind categoric în beneficiul zonei. După aprobarea PUZ, acesta se constituie în act de autoritate al administrației locale și capătă valoare juridică, cu o valabilitate propusă de **5 ani**.

PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL LOCAL de URBANISM aferent sunt concepute având la bază următoarele principii:

- Să asigure integrarea noi funcțiuni (Llu2) și a clădirii propuse pe parcela de referință în structura urbană preexistentă.
- Să nu inducă servituți parcelelor învecinate.
- Să preia pentru parcela de referință, reglementările existente în prezent în R.L.U.B. pentru zona funcțională propusă (LI) și să le detalieze conform configurației clădirilor și amenajărilor propuse.
- Să nu instituie prevederi și/sau reglementări noi, diferite sau contrare prevederilor și regulamentelor aflate în valabilitate, pentru parcelele învecinate.
- Să asigure autorizarea directă a construcțiilor și amenajărilor propuse, condiționat de respectarea regulamentului local de urbanism aferent PUZ și a acelor normative incidente în materie.
- Toate cheltuielile privind realizarea investiției privesc exclusiv investitorul S.C. TADAS CONSTRUCT S.R.L. din Botoșani.
- Terenul, construcțiile și amenajările se vor administra în regim privat.

Întocmit:

Urb. Carh. Rodica Munteanu Iacob

Coordonat:

Urb. Arh. Dan Octavian Botez