

S..C. NEO STYLE S.R.L. BOTOSANI	CONSTRUIRE BLOC LOCUINTE COLECTIVE S+P+4E (5E retras), AMENAJARE PARCARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANŞAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ŞANTIER STR. VICTORIEI NR. 20, BOTOŞANI	Nr. Pr. 394 / 2021
	BENEFICIAR: S.C. UNITED DEVELOPMENT SOLUTIONS S.R.L. Str. OCTAV BĂNCILĂ nr. 82, Oraş FLĂMÂNZI, Jud. BOTOŞANI	FAZA : PUZ / RLU

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE BLOC LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4E (5E retras), AMENAJARE PARCARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANŞAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ŞANTIER

conf. Avizului de oportunitate nr. 24 / 04.11.2021 și
Avizul C.T.A.T.U. nr. 139 din 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.

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

Regulamentul local de urbanism aferent **PLAN URBANISTIC ZONAL** pentru „**P.U.Z – Construire bloc locuințe colective S+P+4E (5E retras), conf. Avizului de oportunitate nr. 24 din 04.11.2021**” cuprinde Prescripții și Reglementări ce se referă la activitatea de construire și amenajare a terenului cuprins în perimetrul propus al P.U.Z.

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

Regulamentul Local de Urbanism se aplică, în cazul de față la terenul - **proprietatea S.C. UNITED DEVELOPMENT SOLUTIONS S.R.L. Botoșani, N.C./CF nr. 57135; N.C./CF nr. 58246**, în suprafață de **2.123,00mp** din măsurători , teren ce are formă neregulată, cu o latură paralelă cu Str. Victoriei pe partea nord-estică.

Suprafața totală a terenului aflat în studiu este de **2.250,00mp** din acte și **2.123,00 mp** din măsurători, aflat în intravilanul Municipiului Botoșani, conform C.F., situat în zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare – (LI) cu funcțiunea dominantă de locuire conform CU.

În prezent, terenul este construit conform extras de carte funciară pentru informare.

După probarea P.U.Z. construcțiile existente pe amplasament se vor desființa.

La momentul actual imobilul studiat (teren) aparține societății S.C. UNITED DEVELOPMENT SOLUTIONS S.R.L. din Botoșani și a fost dobândit prin C.V.C. nr.4813 din 22.08.2019 – se notează promisiunea de constituire a dreptului de suprafață sub condiție suspensivă cu obligația de ”a face” din data de 20.05.2021

între Bîldea Alin, Bîldea Emil și S.C. United Development Solutions S.R.L., cu durata de 12 luni având posibilitate de prelungire până la maxim 24 de luni.

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 bloc locuințe colective S+P+4E (5E retras) conf. Avizului de oportunitate nr. 24 din 04.11.2021** stau:

- Legea 350/2001 - Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul;
- Determinarea limitelor construcției 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 (*împrejmuirii*) 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.
- 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 durata minimă de însorire de 2 ore pentru cel puțin una din încăperile de locuit, într-o zi de referință (21 feb. sau 21 oct.)
- 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 453 din 20.12.2019.
- 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: 57135, Cf nr: 58246.

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 5) va avea următoarele repere:

Zona studiată prin P.U.Z. în suprafață de 2.123,00mp din măsurători este cuprinsă în cadrul cvartalului de locuințe Miorița, între străzile:

- N-E – Strada Victoriei
- S-E – Str. Dimitrie Negreanu
- S-V – Str. Războieni și Str. Armeană
- N-V – Str. Ion Pilat

Terenul studiat este delimitat astfel de vecinătăți:

- Nord-Vest – Punct Termic și bloc de locuințe colective S+P+4E.
- Nord-Est – Strada Victoriei – domeniul public Mun. Botoșani.
- Sud-Est – Blocuri de locuințe colective S+P+4E
- Sud-Vest – Aleea de incintă și Punct Colectare Deșeuri Menajere – domeniul public Mun. Botoșani.

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.

Utilizări funcționale

Utilizări admise

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

Înălțimea maximă a construcției propuse – este conform prevederilor din PUGB și RLUB corespunzător categoriilor de funcțiuni propuse, similar cu art. 7.4.22 din RLUB – și poate fi maxim P+5E.

Zone de protecție și interdicție de construire

Zone de protecție

Terenul studiat în cadrul P.U.Z. se situează în partea centrală a Municipiului Botoșani, conform planșei de încadrare în localitate, în zona Cartierului Miorița, în proximitatea arterei importante a orașului – Strada Ion Pilat.

Amplasamentul propus, prin măsurile de retragere pe verticală a nivelului 5 și respectarea distanțelor necesare, influențează în mod pozitiv zona studiată.

Se vor respecta distanțele impuse de legile în vigoare față de clădirile învecinate, 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 propusă se păstrează o distanță mai mare de 15,00m față de clădirile învecinate.

Zone de interdicție de construire

Pe terenul analizat nu este instituită interdicția de construire.

Pentru rețelele existente pe amplasament 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, sănătate cu caracter ambulatoriu, culturale, de învățământ, locuri de joacă pentru copii, de cult;
- parcaje aferente funcțiunilor propuse;
- infrastructura edilitară necesară dezvoltării zonei.

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

LMu – 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.

IS (cu excepția ISsp)

I1 – exclusiv unități industriale, depozite și transport (**cu excepția unităților poluante**)

Pp – parcuri, grădini de cartier, scuaruri

CCp – circulația pietonală majoră și piețe civice

– zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală.

Funcțiuni interzise

Nu sunt admise următoarele funcțiuni : LMr, ISsp, I (unități poluante), A, Pcs, GC+TE (necesare altor folosințedecât cele din subzonă), CC (cu excepția CCp).

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 patrimoniu construit și natural.

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.

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. 139 / 18.10.2021 și a avizului de inițiere (oportunitate) nr. 24 din 04.11.2021 s-au prevăzut următorii indici urbanistici:

P.O.T. propus 30,03%, maxim 32%

C.U.T. propus 1,871, maxim 2,00

Zonă verde - minim 10%, propus 10,92%

- Regim de înălțime maxim propus la S+P+4E+(5E retrs):

H maxim propus S+P+4E - 15,00m (la atic - de la teren sistematizat).

H maxim propus S+P+5E - 18,10m (la atic - de la teren sistematizat).

Parcări auto în incinta proprietății 53 de locuri din care :

– 34 locuri pe teren – 2,50m x 5,00m + 1loc de 3,50m x 5,00m ptr. dizabilități.

– 18 locuri în subsol – 2,50m x 5,00m.

- **La 42 apartamente - min. 1 loc/ap. – rezultă 42 locuri de parcare.**
- **Pentru spații comerciale, sunt prevăzute câte un loc de parcare la 200mp / spațiu - suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400mp.**

Conform Hotărâre nr. 525 republicată* din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Publicată în Monitorul Oficial Nr. 856 din 27 noiembrie 2002, Anexa 5 – Parcaje:

- pct. 5.1 – Construcții administrative – un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400mp,
- pct. 5.3 – Construcții comerciale – sau câte un loc de parcare pentru 10 - 40 salariați;

- rezultă la un număr de 6 spații comerciale / birouri cu o suprafață desfășurată pe fiecare unitate de până la 200mp un număr de maxim 6 locuri de parcare.

Propuse 10 locuri.

- **Pentru persoanele cu dizabilități este prevăzut 1 loc de parcare.**

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Amplasarea față de aliniamentul străzii

Aliniamentul propus prin P.U.Z. pentru bloc, se propune în raport cu Str. Victoriei.

Blocul propus se va realiza în aliniere cu clădirilor existente, pe zona de parter.

Retragerea de la stradă în interiorul parcelei va fi de minim 4,50m.

Lateral 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.

În spațiul dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se admite realizarea nici unei construcții.

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

Amplasarea construcției se va realiza la o distanță de minim H/1 (distanța minimă egală cu înălțimea clădirii propusă) față de celelalte obiective.

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 la limita proprietății în raport cu retragerile clădirii propuse:

- **Frontal:** – aliniere propusă sa făcut în raport cu blocul de locuințe colective S+P+4E din partea laterală dreaptă a amplasamentului, cu retragere de minim **4,50m** față de limita de proprietate și 7,20m la Str. Victoriei, pentru a respecta coerența și caracterul frontului stradal.

- Lateral:

- Retrageri laterale minime la limita proprietății:

- necesar 1/3 din H bloc propus, S+P+4E - 15,00m / 3 = **5,00ml**

S+P+5E retras – 18,10m / 3 = **6,03ml**

- Propus 11,50ml pe latura de nord-vest.
- Propus 13,30ml pe latura de sud-est.

- Retrageri laterale minime față de clădirile învecinate P+4E:

- necesar 1/1 din H bloc propus S+P+4E - 15,00m;

la 5E (retras) - 18,10m.

- Propus 15,20ml pe latura de nord-vest la P+4E și 18,15ml la P+5E pe zona fără calcan. (respectă distanța de 1/1 din H)
- Propus 15,40ml pe latura de sud-est la P+4E și 18,20ml la P+5E. (respectă distanța de 1/1 din H)

- Posterior :

- Retrageri posterioare la limita proprietății:

- necesar 1/2 din H bloc propus, respectiv 15,00m / 2 = 7,50ml.

- Propus minim - 7,20ml la max. 7,90ml; (respectă parțial reglementările PUG);

- Retrageri posterioare minime față de clădirile învecinate:

- necesar 1/1 din H bloc propus S+P+4E - 15,00m; la 5E (retras) - 18,10m.
- propus față de clădirea P (calcan) - 23,36ml. (respectă distanța de 1/1 din H) ;

H bloc propus :

- la P+4 - la atic H max. 15,00m față de C.T.S.
- la P+5 - la atic H max. 18,10m față de C.T.S.

- Conform R.L.U.B. se respectă distanțele de amplasare în parcelă prin soluția adoptată.
- 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.

Față de clădirile având nivelul de stabilitate la foc IV distanța este 15,00m.

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

6.3. Orientarea față de punctele cardinale

Zona are o orientare bună față de punctele cadinale, permițând noii clădiri de locuințe propusă, 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 durata 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 platformei din incintă la strada Victoriei, stradă cu sens dublu, de categoria a III-a – colectoare, cu un carosabil de circulație cu lățime de 7,35m și trotuare de 1,50m - 2,70m.

2) Aleea din incintă propusă, se va conecta la traseul cu sens dublu din Strada Victoriei și cu o ieșire înspre Strada Războieni.

Lățimea platformei carosabile propuse în interiorul incintei va fi de 5,50m cu locuri de parcare de 5,00m și cu acostamente de 1,00m până la 2,65m.

Obiectivul se va realiza pe cheltuiala investitorului.

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 53 locuri, din care 42 pentru locuințe, 10 pentru comerț, birouri și 1 loc pentru persoane cu dizabilități.

4) Sensuri unice, semaforizări etc.

Intersecția străzii Victoriei cu Strada Ion Pilat este semaforizată.

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

5) Organizarea circulației.

Strada Victoriei, Strada Dimitrie Negreanu și Strada Războieni sunt străzi existente, recent lărgite și modernizate, prevăzute cu trotuare pe una sau două laturi.

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 5,50m lățime și parcaji de 2,50m x 5,00m. În subsol locurile de parcare sunt de 2,50m x 5,00m.

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

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

- Trotuarele de acces la locuințe, spații, vor fi cu dimensiuni de 1,00m la 2,65m.

- La spațiile comerciale se prevăd rampe de acces pietonal între trotuar și carosabil pentru persoane cu dizabilități.

7.2. Accese pietonale

- Autorizarea executării construcției și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigura accesul pietonal, 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 handicap 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 construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, de gaze și energie electrică.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Clădirea propusă se va 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 clădire.

- 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) 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 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.

Este necesară crearea unei rezerve de apă pentru stingerea incendiilor.

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 de canal, 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 și sunt direcționate la canalizarea orașului.

Apele pluviale provenite de pe suprafețele carosabile 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, 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.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor.

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. și ale H.G. 525/1996.

9.1. Înălțimea construcției

Regimul de înălțime propus este de:

- S+P+4E - înălțimea maximă la atic, nu va depăși 15,00 m față de cota teren sistematizat.
- P+5E - înălțimea maximă la atic, nu va depăși 18,10 m față de cota teren sistematizat.

9.2. Aspectul exterior al construcției

a) Autorizarea executării construcției este permisă numai dacă aspectul exterior propus 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 clădirilor. Nu este cazul, clădirea propusă fiind 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 32%

C.U.T. – max. propus 2,00.

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

10.1. Parcaje

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

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 53 locuri de parcare din care - 42 de locuri aferente unui număr egal de apartamente. Pentru spațiile comerciale, birouri sunt prevăzute 10 locuri de parcare + 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.

Este obligatorie amenajarea și plantarea cu gard viu de protecție a zonei situate între platforma de depozitare a deșeurilor menajere și accesul la subsol.

Se vor menține parte din arborii existenți pe proprietate.

10.3. Împrejurimi

Având în vedere gabaritul terenului propus pentru urbanizare, împrejurimile pe toate laturile terenului sunt opționale.

În cazul realizării unor împrejurimi, acestea se vor realiza prin plantarea de gard viu și materiale transparente (plasă de sârmă tip METRO) cu o înălțime de maxim 1,40m, amplasate integral de la limita de proprietate spre interiorul parcelei.

În cazul realizării unor împrejurimi noi, acestea se vor realiza de comun acord cu proprietarii învecinați (acolo unde este cazul).

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

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

Pe terenul studiat se prevăd subzone funcționale și anume:

- 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 de birouri.
- spații tehnice aferente funcțiunii de bază
- circulații – alei carosabile și pietonale
- spații verzi.

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 delimitate de limite fizice existente: axul strazilor, limitele parcelelor.

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	2.123,00	100
Construcții	637,50	30,03
Spații verzi	232,00	10,92
Circulații auto, parcaje	1.064,40	50,14
Circulații pietonale, terase, trotuare	189,10	8,91
Indici urbanistici:		
POT (procent de ocupare a terenului)	propus 30,03% - max. 32,00% $S_c \approx 637,50mp$	
CUT (coeficient de utilizare a terenului)	propus 1,871 - max 2,00 $S_{cd} \approx 3.972,50mp;$	
REGIM DE ÎNĂLȚIME (maxim la atic)	P+4E 15,00m; P+5E 18,10m. de la cota teren sistematizat.	

- H parter propus la spațiile comerciale, este propus de 3,50m 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, păstrându-i în același timp funcțiunea dominantă – aceea de locuire (LI).
- 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).
- 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.

Certificatul de Urbanism ce se va elibera ulterior, va 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 de 5 ani.

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

- Să asigure integrarea noi funcțiuni (Llu1) și a clădirilor 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 reglementelor 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. ACTIV PROINVEST S.R.L. din Botoșani.
- Terenul, construcția și amenajările se vor administra în regim privat.

Întocmit:

Arh. Mircea Curteanu

Coordonat:

Urb. Arh. Dan Octavian Botez