



Straight Project & More S.R.L

Strada Poștei nr. 9, cam. 415A-416A, Botoșani

office@str8project.ro

+40 743 756 595

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. – CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL

MUN. DORHOI – STR. C. D. GHEREA NR. 25

**OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE CENTRU
COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE ȘI ACCES, AMENAJARE
MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE TEREN PRIVAT,
ORGANIZARE DE ȘANTIER**

beneficiar:	S.C. LIDL ROMÂNIA MANAGEMENT S.C.S.	
elaborator:	S.C. STRAIGHT PROJECT & MORE S.R.L.	
contract:	3154 / 21.07.2020	
număr proiect:	16 / 2020	
faza de proiectare:	PUZ	revizia: 00
perioada de elaborare:	septembrie 2020	

COLECTIV DE ELABORARE

I.01 PROIECTANT GENERAL

- S.C. STRAIGHT PROJECT & MORE SRL
 - ARH. IONUȚ MATEIUC



I.02 PROIECTANT URBANISM

- S.C. CONCEPT SRL
 - ARH. DAN OCTAVIAN BOTEZ



BORDEROU PIESE SCRISE

Colectiv de elaborare.....	1
I.01 Proiectant general	1
I.02 Proiectant urbanism	1
Borderou piese scrise	2
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.	3
CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE ŞI ACCES, AMENAJARE MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE TEREN PRIVAT, ORGANIZARE DE ŞANTIER.....	3
Capitolul I. Dispoziții generale	3
I.01 Rolul regulamentului local de urbanism	3
I.02 Baza legală	3
I.03 Domeniul de aplicare.....	4
Capitolul II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor	4
II.01 Reguli generale cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	4
II.01.1 Reguli pentru asigurarea protecției sanitare a zonei	4
II.01.2 Reguli pentru etapa de organizare a execuției și construire	4
II.02 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	5
II.03 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor	6
II.03.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.....	6
II.03.2 Amplasarea construcțiilor față de aliniament	6
II.03.3 Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	6
II.04 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și a construcțiilor	7
II.04.1 Forma și dimensiunile terenului	7
II.04.2 Regim de înălțime	7
II.04.3 Aspectul exterior al construcțiilor.....	8
II.05 Reglementările cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuire	8
II.05.1 Parcajele	8
II.05.2 Spații verzi și plantate	8
II.05.3 Împrejmuiri	8
Capitolul III. Zonificarea funcțională	9
Capitolul IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale.....	9
IV.01 Secțiunea II: Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor	12
IV.02 Secțiunea II: Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului	14

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE ȘI ACCES, AMENAJARE MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE TEREN PRIVAT, ORGANIZARE DE ȘANTIER

CAPITOLUL I. DISPOZIȚII GENERALE

I.01 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul zonei studiate

Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General al Municipiului Dorohoi (piese scrise și piese desenate)

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale în conformitate cu prevederile Legii nr. 50

Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care acesta nu contravene prevederilor Regulamentului general de urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic general și implicit ale Regulamentului local de urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului în cauză se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic de zonă și Regulamentului local de urbanism – aprobat, este necesară elaborarea unei noi documentații, conform prevederilor legale.

I.02 BAZA LEGALĂ

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ al municipiului Dorohoi stau:

Legea 50/1991, republicată, completată și modificată cu legea 453/2001 privind "Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor"

Ghidul de elaborare PUZ GM-010-2000

Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996

Ghidul de aplicare al RLU, aprobat prin ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 GM 007/2000

Regulamentul General de Urbanism aferent PUG Municipiu Dorohoi, cu reglementările stabilite prin UTR 9 – Detinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate: zonă locuințe individuale

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism elaborate anterior și aprobate conform legii

I.03 DOMENIUL DE APLICARE

La realizarea construcțiilor se vor avea în vedere reguli de bază privind ocuparea terenului, cuprinse în acte normative care stabilesc ocuparea și utilizarea terenurilor funcție de zonele funcționale

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism – aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului studiat (parcelele precizate în planșa de reglementări urbanistice – planșa PUZ 03).

După aprobarea PUZ, prezentul regulament devine bază legală și actul de autoritate al administrației publice locale.

CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.01 REGULI GENERALE CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Nu există indicii cu privire la existența unor vestigii arheologice pe amplasamentul studiat
Utilizarea funcțională a terenurilor este reprezentată grafic în planșa PUZ 03 – Reglementări urbanistice

II.01.1 REGULI PENTRU ASIGURAREA PROTECȚIEI SANITARE A ZONEI

- Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin rețeaua de canalizare a apelor uzate
- Este interzisă răspândirea neorganizată direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane, etc.) sau în bazinele naturale de apă a apelor uzate menajere
- Precolectarea reziduurilor menajere, stradale se face în recipiente acoperite și menținute în bună stare, amplasate în condiții salubre, în locuri special amenajate
- Administrarea locală va asigura precolectarea și evacuarea reziduurilor stradale
- Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încât să nu producă discomfort vecinilor și să nu impurifice sursele locale de apă

II.01.2 REGULI PENTRU ETAPA DE ORGANIZARE A EXECUȚIEI ȘI CONSTRUIRE

- În perioada de organizare a execuției se vor asigura toate măsurile pentru eliminarea activităților care pot prejudicial calitatea mediului ambient. Materialele ce vor fi puse în opera se vor depozita pe o platformă în afara zonei de execuție
- Pentru prevenirea riscurilor naturale se vor respecta condițiile de fundare din studiile geotehnice și se va acorda o atenție deosebită sistematizării vertical
- Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice se va face către un sistem centralizat de canalizare fără să afecteze proprietățile învecinate
- Apele rezultate din activitățile menajere vor fi deversate în rețeaua de canalizare existent

- Deșeurile menajere vor fi colectate în recipiente speciale și transportate în locuri special amenajate conform legislației în vigoare
- La finalizarea lucrărilor de construire se vor amenaja toate spațiile verzi conform prevederilor PUZ.

II.02 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Orice construcție poate fi realizată doar cu stabilirea, prin contact prealabil a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară – parțial sau total, de către investitor. Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune altfel

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili POT și CUT stabiliți prin prezentul PUZ, ori prin ulterioare Planuri Urbanistice de Detaliu.

Procentul de ocupare a terenului – POT, exprimă limita maximă de suprafață permisă a fi ocupată la sol cu construcții și reprezintă raportul dintre suprafața ocupată la sol (construită) și suprafața terenului considerat POT stabilit pentru o zonă este valabil și obligatoriu pentru fiecare parcelă (teren) aparținătoare zonei.

Practic POT arată cât din suprafață se ocupă cu construcții și cât reprezintă circulații, spații libere ori plantate.

Valorile CUT (coeficient de utilizare a terenului, definit ca fiind raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului considerat) menționate pentru fiecare zonă funcțională, sunt maxime. Ele se stabilesc în mod diferențiat în funcție de parcelă: POT, regim de înălțime, echipare tehnico-edilitară.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării reglementărilor din Regulamentul General de Urbanism:

- Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă conform articolului 10 din R.G.U.
- Autorizarea executării construcțiilor în zonele de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, canalizare, căilor de comunicații și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform articolului 11 din R.G.U.
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare în localitate se va face conform articolului 13 din R.G.U.
- Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei conform articolului 14 din R.G.U.
- Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția respectării indicilor maximi admiși ai POT și CUT stabiliți prin documentațiile de urbanism și precizați în certificatul de urbanism, vezi articolul 15 și Anexa nr. 2 din R.G.U.
- Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate și conforme cu art. 16 din R.G.U.

II.03 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

II.03.1 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- nord 3,00 m (limita proprietate private Bontea Aurica)
- est min. 3,95 m fata de limita proprietate ce se invecineaza cu parcela cu nr. cad. 55987 Mun. Dorohoi domeniu public, proprietate private Ursan Adrian Gabriel,
- est min 10.00 ma fata de limita de proprietate ce se invecineaza cu proprietate privata Aioanei Neculai Gabriel nr. cad. 52492
- sud min 13,50 m fata de limita proprietate ce se invecineaza cu str. Razboieni
- vest min 4,75 m fata de limita proprietate ce se invecineaza cu proprietatea privata Irimescu Sorin, nr. cad. 4230.

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

II.03.2 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile de urbanism și stabilit prin Certificatul de urbanism.

Aliniamentul este considerat ca linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat (ex. Linia casei, linia gardului, a lotului) și acesta este la 22,97 m față de exul străzii Războieni, respectiv 66,28 m față de axul străzii C. D. Gherea.

II.03.3 DITANȚELE MINIME OBLIGATORII FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului civil (2.0 m – H12), precum asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale ale pompierilor.

Amplasarea clădirii pe parcelă este prezentată în planșa PUZ 03 – Reglementări urbanistice. Pentru amplasarea clădirii Complexului Comercial s-a prevăzut o retragere de minim 4,75 m față de limita de proprietate posterioară, minim 3,00 m față de limita de proprietate laterală, minim 17,00 m față de limita de proprietate dinspre strada Războieni.

Autorizarea executării construcțiilor în zona drumului public se poate face cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice pentru:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare

Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);

Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeti sau alte produse petoliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii:

Autorizarea executării lucrărilor de construcții este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice directe sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accesării mijloacelor de stingere a incendiilor (art. 25 din R.G.U.).

Autorizarea execuției construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției (art. 25 din R.G.U.).

Terenul studiat are asigurate accese auto și pietonale din strada Războieni și din strada C. D. Gherea.

Accesul auto pe parcelă se va face diferențiat pentru autoturisme – accesul pentru autoturisme clienți și personal la parcajele prevăzute în PUZ, respectiv acces auto pentru aprovizionare. Pentru autovehiculele ce asigură aprovizionarea se asigură un spațiu necesar pentru manevre și întoarceri.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din planșa PUZ 03 – Reglementări urbanistice.

Intersecția dintre strada Războieni și strada C. D. Gherea, accesele carosabile pe parcelă precum și spațiul de manevră pentru vehiculele ce asigură aprovizionarea se vor realiza conform normativelor în vigoare, urmând a fi detaliate în etapele de proiectare viitoare.

Rețeaua de drumuri precum și retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va afce conform actelor normative care definesc acest domeniu:

- Legea nr. 37/1975 și Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență – C 242/1993.

II.04 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI A CONSTRUCȚIILOR

II.04.1 FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI

Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelor și trama stradală determină caracterul specific al zonei.

În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante, etc.) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil. Aceste condiții se aplică atât parcelor cu forme geometrice regulate cât și celor neregulate.

Forma și dimensiunile terenului studiat corespund amplsării Complexului Comercial, asigurării acceselor carosabile și pietonale din drumul public, realizării locurilor de parcare aferente funcțiunilor propuse precum și a spațiilor verzi – minim 10% din suprafața terenului.

II.04.2 REGIM DE ÎNĂLȚIME

Autorizarea executării lucrărilor de construcții se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice.

Regimul de înălțime va rezulta din înălțimea medie a zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (art. 31 din R.G.U.)

Înălțimea construcției stabilită pe baza criteriilor de funcționalitate, va fi de parter înalt. Se va respecta înălțimea medie a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

II.04.3 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei (art. 32 din R.G.U.)

Se va urmări armonizarea construcțiilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.)

Se va urmări îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor, prin folosirea de materiale noi și moderne, precum și realizarea amenajărilor exterioare cu caracter public.

II.05 REGLEMENTĂRILE CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRE

II.05.1 PARCAJELE

Parcajele aferentă aricăror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public, în conformitate cu prevederile Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor în localitățile urbane – P132-93 și respectarea prevederilor art. 33 și Anexa nr. 5 din R.G.U.

II.05.2 SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

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

Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau căi de circulație să se asigure:

- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren în zonele de protecție și amenajarea de spații verzi plantate pe circa 40% din suprafața de aliniament și clădiri
- Plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp în zona rezidențială și de dotări, cu excepția zonelor cu destinație specială.

Dezvoltarea suprafețelor plantate va cuprinde spații verzi de aliniament, scuaruri, plantații arboricole de protecție către strada Războieni și respectiv C. D. Gherea.

II.05.3 ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta următoarele reguli:

- în cazul clădirilor retrase față de aliniament, se recomandă garduri cu partea inferioară plină de 60 cm, iar cea superioară de 1,60 m, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu)
- gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 2,00-2,20 m din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație, funcție de opțiunile proprietarilor
- se pot adopta, acolo unde este cazul, soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardinere, banchete, panouri publicitare, etc.)- pentru unitățile productive sau care desfășoară activități sau servicii publice, se recomandă garduri cu baza plină la o înălțime de 60 cm spre circulația publică sau garduri opace față de limitele laterale și posterioare, cu înălțime de 2,00-2,20 m pentru asigurare împotriva intruziunilor.

În cazul Complexului Comercial, pentru realizarea împrejmuirilor se vor urmări următoarele reguli:

- se recomandă ca spre arterele C. D. Gherea și Războieni, delimitarea să se facă prin spații plantate arboricol și gard viu sau cu elemente de mobilier urban (jardinere, banchete, panouri publicitare)

- față de limitele vestică, nordică și estică se recomandă realizarea unei împrejmuiri cu soclu și panouri transparente sau opace (după caz) de maxim 2,00 m înălțime.

Indiferent de soluțiile adoptate, propunerea de împrejmuire trebuie să facă obiectul proiectelor de specialitate, întocmite de arhitecți sau peisagiști, ce vor fi supuse aprobării în condițiile legii.

CAPITOLUL III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Conform temei de proiectare s-a solicitat ca pe terenul studiat să se realizeze – CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE ȘI ACCES, AMENAJARE MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE TEREN PRIVAT, ORGANIZARE DE ȘANTIER.

Terenul studiat ce face obiectul PUZ are o suprafață de 6809 mp conform extraselor de carte funciară. Reglementările zonei se pot studia în planșa aferentă Regulamentului Urbanistic. Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizații de construire. Derogarea propusă de prezentul PUZ față de reglementările PUG aprobat, va fi aceea de instituire locală de zonă de dezvoltare pentru construcții cu funcțiuni comerciale și servicii (de mari dimensiuni).

Se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit și al amenajărilor exterioare.

Se interzice autorizarea de unități care prezintă pericol public tehnologic sau a căror poluare depășește limitele admisibile.

Planul urbanistic general încadrează zona de studiu în **UTR nr 9 - zona de locuințe individuale**. În această zonă sunt admise și funcțiuni de instituii publice și servicii de interes general (spații comerciale, prestări servicii, etc.).

CAPITOLUL IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Generalități

Planșele care cuprind delimitarea și repartiția unităților teritoriale de referință în teritoriul fac parte integrantă din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ de față. Secțiunea I: Utilizare funcțională

ART. 1 - Utilizări admise

Utilizări admise pentru **UTR nr. 9** cu următoarele zone și subzone funcționale:

- L.m.e. – zonă locuințe individuale cu regim mic de înălțime
- I.S.e. – școală generală
- C.C.F. – stația C.F.R. Dorohoi
- I.e. – depozite
- - mică industrie
- A.e. – depozite
- L.m.p. – locuințe individuale cu regim mic și mediu de înălțime
- C.I. – zonă de protecție monumente și situri istorice

- I.S.p. – amenajări spații prestări servicii și comerț la parterul locuințelor existente sau propuse, în mod special în zona străzii George Enescu până la intersecția cu strada Mândru Constantin
- C.C.R. – amenajare alei pietonale
- Amenajare intersecții

Aadmise pentru amplasamentul studiat, conform PUZ

- Construcții cu funcțiuni comerciale și servicii (de mari dimensiuni)

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

Orice intervenție se va putea face în conformitate cu studiile de specialitate avizate conform legii.

Prescripții specifice UTR 9

- Se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent
- Se pot autoriza supraetajări sau construcții noi de locuințe parter, P+1, P+2, (eventual cu parter liber pentru funcțiuni complementare – servicii, comerț, etc.)
- Construcțiile propuse vor avea volume simple și un aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmări ca noile construcții să se armonizeze cu clădirile din vecinătate
- Se recomandă ca în zonele de protecție a monumentelor și în zona istorică urbană, prin certificatul de Urbanism, să se solicite explicitarea modului de înscriere a fațadei în fondul existent, prin prezentarea desfășurării a câte trei clădiri de o parte și de alta a fațadei propuse a fi construite sau modificate
- Se interzice construcția în stiluri și imitații stilistice străine zonei protejate, utilizarea materialelor nespecifice regiunii și a materialelor prețioase; imitarea materialelor naturale, utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau a unor materiale pentru construcții provizorii
- În cazul intervențiilor la clădirile existente, se impune realizarea unor relevee desfășurări, iar în cazul schimbării volumetriei și a unor secțiuni perpendiculare pe stradă, desfășurările vor cuprinde întregul tronson al străzii (sau cel puțin în raza de 100 m a monumentelor istorice) în care se înscrie clădirea modificată
- Pentru fațadele comerciale – vitrine – se vor întocmi documentații care să cuprindă plan de situație și releveu al fațadei, fotografiile ale fațadelor învecinate. Forma, materialele și culorile firmelor se vor autoriza, de asemenea, pe baza unei documentații grafice
- În cazul zonelor isorice se vor putea amplsa unități de servicii nepoluante (categoriile profesionale, sociale sau personale) și care să nu implice un trafic auto major

- Aspectul exterior al instituțiilor publice și serviciilor este necesar să se încadreze armonios în situl natural sau construit în care vor fi amplasate, răspunzând în același timp funcțiunii propuse
- Pentru zonele hașurate alb – culoare convențională, s-a stabilit interdicție temporară de construire până la întocmirea documentațiilor urbanistice PUZ sau PUD
- Se pot autoriza lucrări de completare a tramei stradale majore a localității, precum și amenajările intersecțiilor rezultate
- Se pot autoriza investiții în domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate
- Întocmirea documentațiilor urbanistice PUZ sau PUD pentru amplasamente rezervate obiectivelor de utilitate publică pe terenuri private se va face după încheierea procedurii legale aplicate a Legii nr 33/1994 – exproprierea pentru cauză de utilitate publică și stabilire a statutului juridic a terenului. Trecerea terenului din proprietate privată în domeniul proprietății private a unității teritorial administrative se va afce prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confrontului urban prin refaceri de finisaje, amenajări spații verzi, parcaje, mobilier urban (coșuri de gunoi, panouri publicitare, banchete, adăposuri pentru stații de transport în comun, etc.)
- Corelate cu modernizarea străzilor și a intersecțiilor se vor autoriza lucrări de îmbunătățire și completare a echipării tehnico-edilitare
- Construcțiile vor primi autorizări în urma stabilirii soluției privind traseul stradal și posibilitățile de record la rețelele tehnico-edilitare
- Nu sunt permise construcțiile pentru unități industriale
- Se vor sprijini acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drascti încălcările normele de protecție a mediului natural și construit
- Se vor autoriza lucrări de amenajare a benzilor și spațiilor verzi de protecție, precum și de amenajare peisagistică (parcuri) mai ales cu pscii de arbori rezistenți la poluare și calități decorative
- Se vor autoriza amenajări de containere pentru gunoiul stradal și menajer

Obiective de utilitate publică

- Sedii firme
- Cabinete pentru asistență de sănătate
- Spații comerciale
- Săli de expoziție.

ART. 2 – Utilizări permise cu condiții

Nu este cazul.

ART. 3 – Interdicții de utilizare

Se interzice amplasare unor funcțiuni în afara celor prezentate la articolele precedente;

Construcții provizorii de orice natură;

Lucrări de terasament de natură să afecteze construcțiile de pe parcelele adiacente;

Se interzice cu desăvârșire amplasarea de funcțiuni poluante sau incompatibile cu funcțiunile admise.

IV.01 SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ART. 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Dimensiunile și forma terenului studiate în PUZ:

- Frontul la strada Războieni este de 88,60 m
- Frontul la strada C. D. Gherea este de 44,75 m
- Latura de vest este de 97,45 m
- Latura de nord are lungimea cumulată de 110,50 m

ART. 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

Regimul de aliniere a construcțiilor este reprezentat în planșa de reglementări cu linie roșie, iar amplasarea clădirilor față de aliniamentele stradale au următoarele distanțe:

Retragerea față de aliniament la strada Războieni este de 22,97 m

Retragerea față de aliniament la strada C. D. Gherea este de 66,28 m

ART. 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Regimul de aliniere lateral și posterior al clădirilor este reprezentat în planșa de reglementări.

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice.

Suprafața edificabilă este definită conform planșei PUZ 03 – reglementări urbanistice, astfel:

Retragere față de limita de proprietate posterioară este de 4,75 m

Retragerea față de limita de proprietate laterală (nord) este de 3,00 m

Retragerea față de limita de proprietate laterala (sud) este de 17,00 m

Limita edificabilului poate fi depășită de elemente constructive, dotări și amenajări exterioare, cum ar fi: platformă gospodărească, echipamente pentru echipare edilitară (post de transformare, generatoare electrice, rezervă de apă pentru incendiu), echipamente pentru reclamă (piloni, etaguri, panouri, totemuri), copertine de protecție, balcoane, trotuare, circulații tehnice, ziduri de sprijin și alte elemente psecifice de mobilare urbană.

ART. 7 – Circulații și accese

Pentru conectarea parcelei la circulația existentă este necesară crearea unei intrări și a unei ieșiri duble carosabile cu gabarite corespunzătoare, după cum urmează:

- Una din strada C. D. Gherea, prin care se va face și accesul TIR pentru aprovizionare (lățime 2x4,50 m = 9,00 m)

- Una din strada Războieni pentru acces auto clienți (lățime 2x3,25 m = 6,50 m)

Accesele carosabile și pietonale – autoturisme consumatori și personal – sunt permise atât din strada Războieni cât și din C. D. Gherea.

Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor în incinta ansamblului se poate face din străzile Războieni și C. D. Gherea prin intermediul acceselor carosabile propuse.

ART. 8 – Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se va face în interiorul parcelelor, în spațiile de parcare comune special amenajate.

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

Parcaje propuse sunt amenajate în interiorul parcelei studiate după cum urmează:

97 de locuri de parcare pentru autoturisme din care 2 locuri pentru persoane cu dizabilități și 2 locuri pentru mama și copilul

ART. 9 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Înălțimea construcțiilor propuse: 7,00 m pentru magazin și 15,00 m pentru obiect publicitar tip unipol.

În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice (dacă este cazul).

ART. 10 – Aspectul exterior al clădirilor

Pentru realizarea unei arhitecturi corespunzătoare ansamblului se va propune a volumetrie și un finisaj exterior adecvat.

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene, va fi subordonat cerințelor și prestigiului investitorului, precum și zonei.

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

ART. 11 – condiții de echipare edilitară

Clădirea va fi racordată la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții tehnice nepoluante pentru a suplini lipsa unor rețele.

Se va acorda atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit rețele aeriene.

Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice pe fațada principală sau pe cele laterale în imediata vecinătate a celei principale, ci doar în zone anexe inaccesibile publicului larg.

Va asigura în mod apecial evacuarea apelor pluviale de pe suprafețele de teren neconstruit prin rigole spre canalizare.

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor se va face către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate.

Beneficiarul se obligă să racordeze clădirile noi la utilitățile publice.

ART. 12 – Spații libere și spații plantate

Suprafețele libere și plantate vor respecta bilanțul teritorial propus.

Spațiile exterioare, exclusiv cele pentru circulația pietonală, se vor amenaja ca spații verzi.

ART. 13 – Împrejmuiri

Se vor realiza conform specificului complexului comercial propus cu respectarea reglementărilor din Certificatul de Urbanism.

Nu se admite utilizarea sub nici o formă a sârmei ghimpate sau a împrejmuirilor din zidărie.

IV.02 SECȚIUNEA II: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 14 – Procent maxim admisibil de ocupare a terenului (POT)

Procentul de Ocupare a Terenului va fi de maxim 30% pentru construcțiile noi.

POT – reprezintă raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața lotului.

Suprafața construită la sol reprezintă aria secțiunii orizontale a clădirii la cota 0.00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților.

ART. 15 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,30 mp ADC / mp teren, în cazul construcțiilor noi.

CUT – reprezintă raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor nivelelor supraplanelor și suprafața totală a terenului.

Bilant teritorial	existent		propus	
	Mp	%	mp	%
Suprafață totală teren	6809.00 mp	100.00	6809.00	100.00
Subzona circulație	2614.00	38.39	3438.00	50.49
Subzonă edificabil	1320	19.39	2000	30.00
Subzonă spații verzi plantate	0.00	0.00	563.00	8.26
POT %	19.39		30.00	
CUT	0.19		0.30	

Pentru modificarea, completarea sau actualizarea prevederilor prezentului regulament urbanistic precum și în cazul extinderii zonei cuprinse în documentația de față cu terenuri ce vor constitui obiectul unor alte documentații urbanistice – PUD sau PUZ – se va solicita avizul în scris al laboratorului.

S.C. STRAIGHT PROJECT & MORE S.R.L.

Șef proiect arh. Ionuț MATEIUC

S.C. CONCEPT SRL Botoșani

Coordonator urbanism arh. Dan Octavian BOTEZ



miercuri, 28 octombrie 2020