

ARHiDESiGN CENTER

adresa: mun. Botosani, b-dul Mihai Eminescu, nr. 43 Sc.A. Et.2 Ap.6
telefon: 0744/882961
Reg. com. : J07/186/29.04.2011
Cod fiscal: Ro28407676
Cont: RO31BTRL00701202391380XX Banca Transilvania-Botosani

VOLUMUL 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL:

„SCHIMBARE FUNCTIUNI EXISTENTE ÎN ZONĂ PENTRU SERVICII - COMERT, PARCAJE, ÎMPREJMUIRE TEREN”

în str. C.D. GHEREA, nr. 6 si nr.53, Dorohoi, jud. Botosani,
CF50598, CF51163, 58223

I. Dispoziții generale:

I 1. Rolul regulamentului local de urbanism:

Regulamentul local de urbanism este piesa de bază în aplicarea PUZ-ului, care întărește și detaliază sub formă de prescripții (permisiuni și restricții) reglementările acestei documentații de urbanism.

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor i de realizare a constructiilor pe teritoriul zonei ce face obiectul prezentului P.U.Z., situat in intravilanul orasului Dorohoi.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executari constructiilor in limitele teritoriului studiat.

Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) al unei zone din orasul Dorohoi, judetul Botosani.

Prezentul Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aproba impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicata in 2004 cu modificarile si completarile ulterioare si ale Legii nr. 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai in cazul aprobarii unor modificari ale P.U.Z.-ului, cu respectarea filierei de avizare si aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

I 2. Baza legală a elaborării:

Regulamentul local de urbanism se elaborează în baza legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările ulterioare, precum și a Ghidului de aplicare al RGU, aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. sta Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicata, cu modificarile i completarile ulterioare ale carui prevederi sunt detaliate in conformitate

cu condițiile specifice zonei studiate. De asemenea, a fost avut în vedere „Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism” - indicativ GM-007-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000.

Reglementările cuprinse în PUG-ul orașului Dorohoi și în prescripțiile Regulamentului local de urbanism aferente PUG-ului, pentru zona ce face obiectul acestui PUZ constituie suportul legal al elaborării.

3. Domenii de aplicare:

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică detaliată pentru zona mai sus amintită, asigurând corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei, cu prevederile Planului Urbanistic General al orașului Dorohoi, fiind o fază premergătoare realizării investițiilor de pe acest amplasament.

Regulamentul Local de Urbanism, împreună cu Planul Urbanistic Zonal pe care îl însoțește, cuprinde norme obligatorii pentru:

- Eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiectivele din zonă;
- Respingerea unor solicitări de construire, neconforme cu prevederile P.U.Z.;
- Alte operațiuni curente ale compartimentului de specialitate al consiliului local al orașului Dorohoi, (instrainări, reparcelări etc.)

Pentru stabilirea regulilor de bază privind modul de ocupare al terenurilor și de realizare a construcțiilor, terenul nu a necesitat împărțirea în unități teritoriale de referință, pentru unități și subunități similare putându-se formula același prescripții.

Pentru întreg terenul studiat au fost stabilite lucrări admise să se realizeze și lucrări interzise.

Prezentul Regulament de Local de Urbanism nu se referă la nici un fel de construcții situate în afara zonei studiate prin această documentație.

Prezentul Regulament constituie baza legală pentru obținerea autorizației de construire în zona de regulament definită în planșa A03. Teritoriul acoperit de Regulament este marcat cu linie roșie în planșa de regulament.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor:

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

Protecția factorilor de mediu este unul dintre obiectivele primare ale investițiilor. Conform cerințelor Agenției pentru Protecția Mediului, dezvoltarea zonei se va face în măsura în care aceasta nu interferează și nu afectează proprietățile învecinate.

Amenajarea zonei din P.U.Z. presupune respectarea condițiilor legale de protecție a mediului.

Ape uzate

Pentru evacuarea apelor uzate vor fi aplicate următoarele condiții:

Se vor lua măsuri pentru evacuarea corectă a apelor uzate menajere pentru întreg ansamblul nou creat și se va rezolva coerent evacuarea apelor pluviale, împiedicând baltirea pe teren a acestora.

Deșeuri

Următoarele condiții se vor aplica referitor la evacuarea deșeurilor:

- Deșeurile nu vor fi înlăturate prin ardere cu foc deschis.

- Toate deșeurile și produsele reziduale vor fi colectate și depozitate într-o arie special amenajată în acest scop.
- Este recomandabil ca deșeurile să fie colectate pentru reciclare sau reutilizare, dacă este posibil și fezabil.
- Deșeurile care nu pot fi reutilizate vor fi depozitate la o groapa de gunoi aprobată de autoritățile locale, respectând Regulile Uniunii Europene;
- Toate deșeurile chimice și toxice vor fi eliminate conform Regulilor UE referitoare la deșeurile toxice și periculoase. Se vor păstra documente prin care se înregistrează tipul, cantitatea, data și modul în care s-au eliminat deșeurile.
- Eliminarea deșeurilor se va face respectând cerințele autorităților sanitare.

Emisii atmosferice

- Nu trebuie să fie detectabile în afara limitelor mirosurile neplăcute provenind de la operațiunile desfășurate.
- Se vor respecta condițiile stabilite de autoritățile competente. Va trebui de asemenea să se respecte prevederile din normativele și regulamentele naționale referitoare la poluarea atmosferică.

Zgomot

Se vor respecta prevederile Regulamentelor naționale referitoare la zgomote și Regulamentele UE referitoare la protecția față de zgomot a personalului angajat

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoarea, paleta cromatică etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor și zonelor care cuprind valori de patrimoniu construit de interes local sau național, se face cu avizul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național.

În cazul în care pe amplasamentul delimitat de prezentul P.U.Z. se constată că apar zone cu potențial arheologic evidentiat întâmplător ca urmare a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică (lucrări de construcții, lucrări de prospecțiuni geologice, lucrări agricole) sau ca urmare a acțiunii factorilor naturali (seisme, alunecări de teren, eroziunea solului, etc.) se vor respecta prevederile legislației privind protecția patrimoniului arheologic - Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 - republicată (M. Of. 352/2005) privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național cât și Legea nr. 258/2006 pentru modificarea și completarea Ordonanței nr. 43/2000.

Zone construite protejate

În zona nu există construcții cu valoare de patrimoniu cultural.

Zone cu situri arheologice

În zona nu există situri arheologice.

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

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

- In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- Fac exceptie de la prevederile de mai sus constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.
- Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice se stabileste prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii si alimentatiei, ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului, ministrului sanatatii, ministrului transporturilor, ministrului apararii nationale si ministrului de interne.
- Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale
 - administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.
 - Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.
 - Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform prezentului P.U.Z.
 - Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate prin prezentul P.U.Z. pentru lucrari de utilitate publica, este interzisa.
 - Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza prezentului P.U.Z. si a documentatiilor tehnice intocmite in acest scop.

Caracterul zonei:

Conform prevederilor Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință U.T.R. 4 – unitate teritoriala, zona cu destinație specială - autogara, și UTR 9 – unitate teritorială, zona pentru locuire cu funcțiuni complementare conform P.U.G. Dorohoi

Utilizări admise:

- instituții;
- locuințe unifamiliale
- servicii și echipamente publice;
- sedii de firme și companii;
- servicii de interes general;
- comerț cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante etc.
- loisir și sport în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;

Utilizări admise cu condiționări:

- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;

Utilizări interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, depozite en-gros, stații de întreținere auto, curățătorii chimice, depozitari de materiale refolosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile de pe parcelele adiacente;

- lucrările de terasament nu vor provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine, nu vor afecta amenajările din spațiile publice sau construcțiile de pe parcelele vecine și nu vor împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Protecții:

- închiderile exterioare vor asigura în interiorul clădirii, în condițiile unei temperaturi exterioare de -15°C, o temperatură de +20°C, consumând o cantitate de energie de maxim 50kJ. La limita parcelei, nivelul de zgomot admis exterior este de 50 dB, iar în interiorul construcției este de 30 dB. Apele uzate menajere se vor înscrie în Normativul C90/1998 și categoria III de calitate.

Condiționări generale:

- regimul de înălțime al construcțiilor va fi maxim Parter+1Etaj, cu înălțime maxima de 9.00 m,

- noile obiective vor avea o structură durabilă, utilizând materiale de construcție și finisaje de bună calitate;

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

- se va asigura accesul auto în interiorul parcelei pentru stingerea eventualelor incendii.

// 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:

// 6.1 Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Suprafața edificabilă este definită conform plansei A.03 – Reglementari Urbanistice astfel:

• Pentru CF50598 – 5205mp (5423mp din acte)

- La sud – est – **minim 2,50 m** față de CF/NC 56850, strada Liliacului

- La sud - vest – **minim 3,00 m** față de CF/NC 56796, str. Sașa Pană

- La vest – **minim 5,00 m** față de strada C-tin Dobrogeanu-Gherea

• Pentru CF58223 – 2119mp + CF51163 – 260mp (256mp din acte)

- La est – **minim 2,00 m** față de strada Constantin Dobrogeanu-Gherea

II 6.2 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- Pentru CF50598 - Amplasarea spațiu comercial P înalt față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:
 - La nord - est – **minim 0,60 m** față de proprietățile private persoane fizice și juridice cu destinația funcțională de comerț – servicii funerare și locuințe unifamiliale;

- Pentru CF58223 – 2119mp + CF51163 – 260mp (256mp din acte)
 - La nord - **minim 2,00 m** față de CF/NC50886 – proprietate privată persoane fizice și juridice cu destinația funcțională de comerț – servicii funerare și locuințe unifamiliale
 - La vest – **minim 2,00 m** față de proprietățile private persoane fizice sau juridice, și CF/NC 55503 și teren neintabulat
 - -La sud – **minim 0,60 m** față de CF/NC50489, proprietate privată persoane juridice cu destinația funcțională de comerț – produse auto

II 6.3 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- clădirile amplasate pe aceeași parcelă se vor realiza la calcan sau la o distanță de min. 3m.

II 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

II 7.1 Accese obligatorii:

- pentru a fi construibilă parcela trebuie să aibă acces direct din calea publică, permițând accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport greu;
- se va asigura un acces carosabil de min. 3 m lățime din strada de circulație publică;
- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- staționarea vehiculelor, atât în timpul lucrărilor de construcții – reparații, cât și în timpul funcționării clădirii se va face în afara drumurilor publice, obiectivul având prevăzute în interiorul parcelei, spații de circulație și deservire;
- se vor asigura locuri de parcare în interiorul parcelei, conform H.G. 525/1996 republicată, art.33 și anexa 5.

II 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară:

II 8.1 Condiții de echipare edilitară obligatorii:

- obiectivul va fi racordat la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zonă
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se va face pe sub trotuare. Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare.
- toate brășamentele electrice și telefonice vor fi subterane
- pentru toate brășamentele se va ține seama de condițiile și precauțiile impuse de structura geotehnică a terenului și de apele freatică

- deșeurile se vor depozita în containere metalice, dispuse în spații protejate.

II 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții:

II 9.1 Caracteristici ale parcelelor:

- pentru a fi construibilă, parcela va avea un front minim de 12,0 m la stradă și o suprafață minimă de 400 m²;

II 10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii:

II 10.1 Condiții generale:

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării arborii importanți având peste 4,0m înălțime și diametrul tulpinii peste 15cm;

- se va asigura amenajare peisagistică adecvată a curților accesibile publicului. Terassele utilizabile și neutilizabile vor fi amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese, parcaje și trotuare vor fi înierbate și plantate.

II 10.2 Împrejurii:

- împrejuririle spre stradă, vor fi transparente și pot fi opace spre proprietățile învecinate, cu înălțimea maximă de 2,2 m, min. 1,8 m din care soclu de cca. 0,3m, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate cu gard viu.

III Zonificarea funcțională:

III 11 Unități și subunități funcționale:

- Pentru a nu incomoda circulația curentă și a nu prejudicia calitatea construcției drumului, parcajele și căile de acces sunt amenajate în incinta studiată, calculate conform anexa nr. 5 la Regulamentul General de Urbanism (H.G.525/1996), raportat la zonele funcționale propuse pe terenul de referință, parcele distincte - ISp.

- Subzona construcții comerciale

- spații comerciale

- 87locuri de parcare

- circulații de incintă

- spații verzi

III 11.1 Procentul maxim de ocupare a terenului:

- POT – 50 % pentru zona funcțională IS propusă,

III 11.2 Coeficientul maxim de utilizare a terenului:

- CUT– 0,90 % pentru zona funcțională IS propusă,

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale / V. unități teritoriale de referință:

Prevederile de mai sus se aplică întregii zone a P.U.Z.-ului, care aparține unităților funcționale de referință UTR 4 și UTR9.

Intocmit,
arh.Haralamb Constantin

Coordonator,
arh Tulbure Mihai