

s.c. urbana s.a.
PLANUL URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENTUL LOCAL
MUNICIPIUL BOTOȘANI

**regulamentul local de
urbanism al municipiului
botoșani**

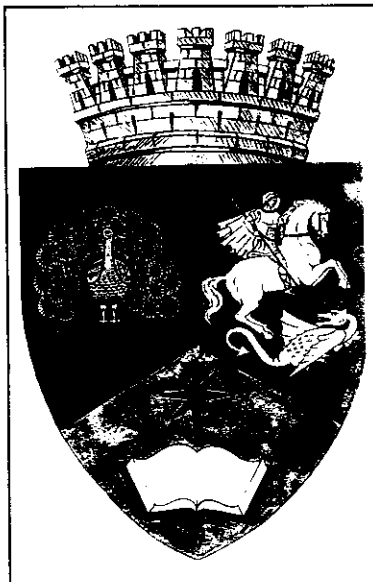
s.c. urbana s.a.
PLANUL URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENTUL LOCAL
MUNICIPIUL BOTOȘANI

**regulamentul local de
urbanism al municipiului
botoșani**

S.C. URBANA S.A.

**PLANUL URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENTUL LOCAL
MUNICIPIUL BOTOȘANI**

**11.
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL
MUNICIPIULUI BOTOȘANI. VOLUMUL 1**



contract

nr. 19 / 22.07.1997 (act adițional nr. 1/1999)

beneficiar

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI

proiectant general

S.C. URBANA S.A. BUCUREȘTI

coordonatori

arh. Șerban POPESCU-CRIVEANU
arh. Jean PAIS

autorii regulamentului local de urbanism

arh. Rodica DOLINSKI
asist..arh. Valeriu-Eugen DRĂGAN
arh. Andrei JELESCU
arh. Irina POPESCU-CRIVEANU
arh. Șerban POPESCU-CRIVEANU

mai 1999

AVERTISMENT

PREZENTUL REGULAMENT ESTE UN DOCUMENT DE FOLOSINȚĂ PUBLICĂ, DESTINAT EXCLUSIV ADMINISTRĂRII MUNICIPIULUI BOTOȘANI, ELABORAT DE S.C. URBANA S.A.

C.L.M.B. POATE UTILIZA CONȚINUTUL REGULAMENTULUI ÎN CAZURI DE DETALIERE, COMPLETARE SAU MODIFICARE A SA, FĂCÂND ÎNSĂ REFERIRI PRECISE LA ACESTA PRIN CITAREA ARTICOLELOR ȘI A ALINEATELOR UTILIZATE.

CONȚINUTUL ȘTIINȚIFIC AL REGULAMENTULUI ATÂT ÎN CONCEPȚIE, CÂT ȘI ÎN DETALIERILE TEHNICE, DINCOLO DE STRUCTURA IMPUSĂ DE LEGISLAȚIE, CONSTITUIE PROPRIETATE INTELECTUALĂ A AUTORILOR.

COPIEREA INTEGRALĂ SAU PARȚIALĂ A REGULAMENTULUI ESTE POSIBILĂ NUMAI CU ACORDUL SCRIS AL AUTORILOR.

S.C. URBANA S.A.

PLANUL URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENTUL LOCAL MUNICIPIUL BOTOȘANI

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI. VOLUMUL 1

CUPRINSUL VOLUMULUI 1

piese scrise

CAPITOLUL I.	DISPOZIȚII GENERALE
Articolul 1.	Rolul regulamentului local de urbanism al municipiului Botoșani
Articolul 2.	Autorizarea construirii în municipiul Botoșani
Articolul 3.	Baza legală a RLUB
	Domeniul de aplicare a RLUB
CAPITOLUL II.	REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII
Articolul 4.	Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
Articolul 5.	Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
CAPITOLUL III.	ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ
Articolul 5.	Zone și subzone funcționale
CAPITOLUL IV.	PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE
Articolul 6.	Reguli cu privire la zonele și subzonele funcționale

anexe

Anexa 1.	Reguli de autorizare a executării construcțiilor în zonele cu condiții de autorizare directă (R.A.E.C.)
Anexa 2.	Lista abrevierilor utilizate în R.L.U.B.

CUPRINSUL VOLUMULUI 2

piese scrise

CAPITOLUL V.	UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ
Articolul 8.	Reglementări pe unități teritoriale de referință

piese desenate

Planșa P.U.G.B. nr. 3/1.	REGLEMENTARI. ZONIFICAREA TERITORIULUI, SC. 1:5.000
Planșa P.A.T.B. nr. 3/1.	REGLEMENTARI. ZONIFICAREA TERITORIULUI, SC. 1:25.000

anexe

Anexa 1.	Suprafață și localizare a U.T.R. în planșele aferente R.L.U.B.
Anexa 2.	Lista abrevierilor utilizate în R.L.U.B.
Planul-anexă R.L.U.B. nr. 1.	Reglementări pe U.T.R. în teritoriul administrativ al municipiului
Planul-anexă R.L.U.B. nr. 2.	Planul-ghid al străzilor din municipiul Botoșani, cu poziționarea UTR în planșele de reglementări aferente R.L.U.B.

I.

DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1

Rolul Regulamentului Local de Urbanism al municipiului Botoșani (RLUB).
Autorizarea construirii în municipiul Botoșani

Art. 2

Baza legală a RLUB

Art. 3

Domeniul de aplicare a RLUB

Rolul regulamentului local de urbanism al municipiului Botoșani (RLUB).
 Autorizarea construirii în municipiul Botoșani.

1.1.

R.L.U.B. este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor pe întregul teritoriu administrativ al Municipiului BOTOȘANI.

1.2.

R.L.U.B. însoțește Planul Urbanistic General al Municipiului BOTOȘANI (P.U.G.B.) și Planul de Amenajare a Teritoriului Administrativ al Municipiului BOTOȘANI (P.A.T.B.), elaborate în perioada 1998-1999 și aprobate de către Consiliul Local al Municipiului BOTOȘANI (C.L.M.B.) prin Hotărârea nr. .../..... 199... .

R.L.U.B. constituie act de autoritate C.L.M.B. și este adoptat prin Hotărârea nr. .../..... 199... .

1.3.

Rolul R.L.U.B. constă în explicitarea și detalierea prevederilor din P.U.G.B. (pentru teritoriul intravilan al municipiului Botoșani) și P.A.T.B. (pentru teritoriul extravilan al Municipiului BOTOȘANI), în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.) aprobat prin H.G.R. 525/27 iunie 1996 (publicată în Monitorul Oficial nr. 146/1996), precum și cu conținutul tehnic și structura din "Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" prevăzut la Art.4. din Hotărârea susmenționată.

1.4.

R.L.U.B. se compune din următoarele piese care au valabilitate numai împreună:

- a. Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului BOTOȘANI (R.L.U.B.) - piese scrise, cuprinse în Volumul 1. Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului BOTOȘANI;
- b. Prevederile R.L.U.B. la nivelul Unităților Teritoriale de Referință (U.T.R.) - piese scrise, cuprinse în Volumul 2. Listarea operațională a elementelor din regulament (Art. 8 al prezentului RLUB);
- c. Prevederile R.L.U.B. la nivelul Unităților Teritoriale de Referință (U.T.R.) - piese desenate, cuprinse în:
 - Planșa P.U.G.B. nr. 3/1. Reglementări. Zonificarea teritoriului (pentru intravilan);
 - Planșa P.A.T.B. nr. 3/1. Reglementări. Zonificarea teritoriului (pentru extravilan).
- d. Reguli de Autorizare a Executării Construcțiilor (R.A.E.C.) în Zone cu Condiții de Autorizare Directă (Z.C.A.D.), anexă la Volumul -I- al R.L.U.B.

1.5.

Prin P.A.T.B. și P.U.G.B. și R.L.U.B. aferent se stabilește concepția generală a dezvoltării teritoriului administrativ al Municipiului BOTOȘANI pentru o perioadă de 10 ani.

Modificarea P.A.T.B. și P.U.G.B. și/sau R.L.U.B. și aprobarea modificării se poate face doar cu respectarea filierei de avizare și aprobare care a fost urmată de documentația inițială și care este stabilită conform legii.

Modificarea P.A.T.B. și P.U.G.B. și/sau R.L.U.B. poate fi determinată de următoarele situații:

- a. Modificarea condițiilor economice și sociale care au stat la baza elaborării documentațiilor;
- b. Apariția unor interese economice în teritoriu care nu au putut fi precizate în momentul elaborării documentațiilor;
- c. Constatarea, la un moment dat, a modificării semnificative a condițiilor urbanistice din teritoriu;
- d. Modificarea cadrului legislativ sau apariția unor hotărâri administrative care impun un conținut diferit al documentațiilor;
- e. În alte cazuri excepționale.

Documentațiile de Urbanism (D.U.) modificatoare trebuie să prezinte în mod explicit, prin piese desenate și scrise, toate modificările propuse în scopul schimbării, abrogării sau, după caz, completării prevederilor P.A.T.B. și/sau P.U.G.B. precum și a reglementărilor R.L.U.B. aprobate și aflate în vigoare la acea dată.

Hotărârea C.L.M.B. de aprobare a D.U. modificatoare trebuie să conțină în mod explicit toate modificările propuse în scopul schimbării, abrogării sau, după caz, completării prevederilor P.A.T.B. și/sau P.U.G.B. precum și a reglementărilor R.L.U.B. aprobate și aflate în vigoare la acea dată.

Rolul regulamentului local de urbanism al municipiului Botoșani (RLUB).
 Autorizarea construirii în municipiul Botoșani.

1.6.

Autorizarea construirii în teritoriul extravilan al municipiului Botoșani se face în conformitate cu prevederile P.A.T.B. și reglementărilor R.L.U.B. și cu respectarea legislației în vigoare.

Autorizarea construirii în teritoriul intravilan al municipiului Botoșani se face în conformitate cu prevederile P.U.G.B. și reglementărilor R.L.U.B. și cu respectarea legislației în vigoare.

1.7.

1.7.1.

Autorizarea construirii în teritoriul administrativ al Municipiului BOTOȘANI se face pe baza următoarelor documentații de urbanism (D.U.) aprobate conform legii, elaborate în scopul detalierii prevederilor P.U.G.B. și/sau P.A.T.B. și a reglementărilor R.L.U.B.:

- a. **Plan de Aliniere a clădirilor** (P.A.) efectuat la inițiativa C.L.M.B. în condițiile nemodificate ale P.U.G.B. și R.L.U.B. și aprobat conform legii;
- b. **Plan al Zonelor cu Condiții de Autorizare Directă** (P.Z.C.A.D.) aprobat conform legii în Zonele cu Condiții de Autorizare Directă (Z.C.A.D.) definite prin P.U.G.B., în condițiile Regulilor de Autorizare a Executării Construcțiilor (R.A.E.C.) componente ale R.L.U.B.;
- c. **Plan Urbanistic Zonal cu Regulament aferent** (P.U.Z.+R.), elaborat cu scopul de a detalia și stabili reglementări specifice pentru una sau mai multe părți componente ale teritoriului administrativ al Municipiului BOTOȘANI și aprobat conform legii. P.U.Z.+R. se încadrează în condițiile P.U.G.B. și R.L.U.B.; în plus:
 - În zonele în care există P.A. aprobate care impun P.U.Z. în anumite cazuri, P.U.Z. este conform prevederilor P.A. și se încadrează în condițiile R.L.U.B.;
 - În zonele în care există P.Z.C.A.D. aprobate care impun P.U.Z. în anumite cazuri, P.U.Z. este conform prevederilor P.Z.C.A.D. și se încadrează în condițiile R.A.E.C.;
- d. **Plan Urbanistic de Detaliu** (P.U.D.) aprobat conform legii, elaborat în scopul de a explicita încadrarea în reglementările P.U.G.B.+R.L.U.B., după cum urmează:
 - În zonele în care există P.A. aprobate care impun P.U.D. în anumite cazuri, P.U.D. este conform prevederilor P.A. și P.U.G.B. și se încadrează în condițiile R.L.U.B.;
 - În zonele în care există P.Z.C.A.D. aprobate care impun P.U.D. în anumite cazuri, P.U.D. este conform prevederilor P.Z.C.A.D. și se încadrează în condițiile R.A.E.C.;
 - În zonele în care există P.U.Z.+R. aprobate care impun P.U.D. în anumite cazuri, P.U.D. este conform cu prevederile P.U.Z. și se încadrează în condițiile regulamentului aferent P.U.Z.;
 - În zonele în care nu există P.A., P.Z.C.A.D. sau P.U.Z.+R. aprobate, P.U.D. se încadrează în reglementările P.U.G.B.+R.L.U.B. și se încadrează în caracteristicile generale ale zonei.

În anumite cazuri, pentru autorizarea construirii este necesară elaborarea unor D.U. specifice; acestea sunt specificate în R.L.U.B. (art. 7 și 8). D.U. necesare și suficiente pentru autorizarea construirii pe o parcelă anume se menționează în C.U.

1.7.2.

D.U. specificate și conținutul obligatoriu al acestora sunt definite astfel:

- a. P.A. și conținutul obligatoriu al P.A. sunt definite prin R.L.U.B. (art. 1.7.3) și se aprobă împreună cu R.L.U.B.;
- b. P.Z.C.A.D. și conținutul obligatoriu al P.Z.C.A.D. sunt definite prin R.A.E.C. aprobat și anexat R.L.U.B.;
- c. P.U.Z.+R. și conținutul obligatoriu al P.U.Z.+R. sunt definite prin lege. P.U.Z.+R. se referă la construirea pe mai multe parcele;
- d. P.U.D. și conținutul obligatoriu al P.U.D. sunt definite prin lege. P.U.D. se referă la construirea pe o parcelă.

1.7.3.

Planul de Aliniere a clădirilor (P.A.) este o documentație de urbanism elaborată la inițiativa C.L.M.B. - de către A.T.C.L.M.B. sau sub coordonarea sa - care detaliază prevederile P.U.G.B. pentru toate parcelele situate în zone structurate din punct de vedere urbanistic din teritoriul intravilan al municipiului Botoșani.

P.A. stabilește amplasarea pe parcelă a construcțiilor din zonele pentru care este elaborat și cu prioritate organizarea fronturilor către spațiile publice.

1.7. (continuare)

Planul de Aliniere a clădirilor (P.A.) are următorul conținut obligatoriu:

- a. Delimitarea zonei pentru care se efectuează P.A.;
- b. Stabilirea parcelelor pentru care autorizarea construirii se poate face direct pe baza P.A. și R.L.U.B.;
- c. Stabilirea parcelelor în situații urbanistice speciale (care necesită, conform R.L.U.B. și legislației în vigoare elaborarea de D.U. suplimentare). P.A. poate defini condiții preliminare viitoarelor P.U.Z.+R. și/sau P.U.D. (elementele tehnice enumerate la pct. d.);
- d. Stabilirea, pentru toate parcelele conținute în zona delimitată a următoarelor elemente:
 - Edificabilul parcelei;
 - Alinierea frontală a clădirilor și retragerea alinierii față de aliniament;
 - Alinierea de spate a clădirilor;
 - Alinierea laterale ale clădirilor;
 - Poziția acceselor carosabile pe parcelă;
- e. Menționarea condițiilor de constructibilitate a parcelelor, în funcție de destinație (art. 7 al R.L.U.B.) și a altor condiții specifice ale U.T.R. în care se încadrează (art. 8 al R.L.U.B.).

La stabilirea aliniierilor și a distanțelor acestora față de limitele parcelelor se vor avea în vedere următoarele:

- Asigurarea rezervelor de teren pentru eventualele lărgiri ale profilului stradal;
- Realizarea distanței minime între fațadele clădirilor situate pe fronturile opuse ale străzii egală cu cel puțin înălțimea maximă a clădirilor permisă în zonă;
- Asigurarea distanțelor minime pentru accesele la garajele subterane;
- Asigurarea distanțelor minime pentru realizarea plantațiilor pe parcele;
- Asigurarea obținerii unei zone edificabile permițând încadrarea în POT.
- Încadrarea în specificul zonei în ceea ce privește așezarea clădirilor față de aliniament;
- Asigurarea obținerii imaginii urbane dorite.

Documentația va cuprinde un memoriu explicativ și piese desenate.

Piese desenate se redactează, după caz, la sc. 1:2000, 1:1000 sau 1:500.

Modificarea și aprobarea modificării prevederilor P.A. se poate face doar cu respectarea filierei de aprobare care a fost urmată de documentația inițială și care este stabilită conform legii. D.U. modificatoare trebuie să prezinte în mod explicit prin piese desenate și scrise toate modificările propuse în scopul schimbării, abrogării sau, după caz, completării prevederilor P.A. aflat în vigoare la acea dată. Hotărârea C.L.M.B. de aprobare a D.U. modificatoare trebuie să conțină în mod explicit toate modificările propuse în scopul schimbării, abrogării sau, după caz, completării prevederilor P.A. aflat în vigoare la acea dată. Modificarea P.A. nu afectează prevederile P.U.G.B. și reglementările R.L.U.B. aprobate.

1.8.

Stabilirea D.U. necesare pentru autorizarea construirii pentru toate parcelele din teritoriul administrativ al Municipiului BOTOȘANI se face de către aparatul tehnic al C.L.M.B. (A.T.C.L.M.B.), cu respectarea legislației în vigoare și a următoarelor reguli:

1.8.1

Autorizarea construirii în teritoriul intravilan al municipiului Botoșani se poate face direct pe baza P.U.G.B. și R.L.U.B. după efectuarea următoarelor operații:

- a. Efectuarea la inițiativa C.L.M.B., de către A.T.C.L.M.B. sau sub coordonarea sa, a planurilor de aliniere a clădirilor (P.A.);
- b. Aprobarea de către C.L.M.B. a planurilor de aliniere a clădirilor (P.A.).

1.8.2

Autorizarea construirii în teritoriul intravilan al municipiului Botoșani se poate face direct pe baza P.U.G.B. și R.L.U.B. în zonele pentru care există P.A. aprobat, în cazul parcelelor care îndeplinesc următoarele condiții:

- a. Au destinația LM - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (până la 10,00 m);
- b. Destinația coincide cu funcțiunea existentă.

1.8.3.

Autorizarea construirii în teritoriul intravilan al municipiului Botoșani în zonele pentru care există P.A. aprobat nu se poate face direct pe baza R.L.U.B. în următoarele cazuri:

- a. În cazul parcelelor care prin P.U.G.B. au o destinație diferită față de cele de la art. 1.8.2.a;
- b. În cazul parcelelor care prin P.U.G.B. și-au schimbat destinația față de situația existentă.

Rolul regulamentului local de urbanism al municipiului Botoșani (RLUB).
Autorizarea construirii în municipiul Botoșani.

1.8. (continuare)**1.8.4.**

În Z.C.A.D. definite prin P.U.G.B., autorizarea construirii se face conform P.Z.C.A.D. aprobat și a R.A.E.C., componente ale R.L.U.B. Conform art. 15.3 al R.A.E.C., "aliniamentul viitor al parcelelor precum și distanțele dintre clădiri și aliniamentul parcelelor (alinierile frontale ale clădirilor), pentru fiecare stradă sau zonă din ZCAD, vor face obiectul unui proiect elaborat de ATCLMB sau sub coordonarea sa, supus aprobării C.L.M.B". Acest proiect se asimilează unui P.A.

1.8.5.

Este necesară elaborarea de P.U.Z.+R și, eventual, P.U.D. pentru parcelele aflate în următoarele cazuri:

- a. Pentru parcelele situate în teritoriul extravilan, în cazurile definite prin lege;
- b. Pentru parcele situate în zone în care situația urbanistică nu este clarificată;
- c. Pentru parcele situate în zone în care nu există P.Z.C.A.D. și P.A. aferent aprobate;
- d. Pentru parcele situate în zone în care, deși se încadrează în condițiile art. 1.7.3. pentru elaborarea P.A., nu există P.A. aprobate.

1.8.6.

Prin excepție, în zonele care se încadrează în condițiile art. 1.7.3. pentru elaborarea P.A. și în care nu există P.A. aprobat, este permisă autorizarea construirii pe baza P.U.G.B. și R.L.U.B. prin P.U.D. numai dacă parcela se încadrează în condițiile art. 1.8.2. În acest caz, prin P.U.D. trebuie să se demonstreze:

- a. Respectarea condițiilor din R.L.U.B.;
- b. Compatibilitatea construcției cu caracteristicile urbanistice ale zonei;
- c. Posibilitatea încadrării construcției într-un P.A. viitor al zonei.

1.8.7.

Este necesară elaborarea de P.U.Z.+R și/sau P.U.D. pentru parcelele aflate în următoarele cazuri:

- a. Pentru parcele situate în zone în care există P.Z.C.A.D. și P.A. aferent aprobate, în cazurile definite prin R.A.E.C.;
- b. Pentru parcele situate în zone în care există P.A. aprobate, astfel:
 - pentru zone cu destinația LM definită prin P.U.G.B. diferită de funcțiunea existentă;
 - pentru zone cu următoarele destinații definite prin P.U.G.B.:
 - LI - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri;
 - IS - zonă de instituții publice și servicii de interes general;
 - I - zonă de unități industriale, de depozitare și transport;
 - A - zonă de unități agricole și sere;
 - P - zonă de parcuri, complexe sportive, recreere;
 - GC+CE - zonă de gospodărie comunală, cimitire și echipamente tehnico-edilitare;
 - CC - zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente;
 - S - zonă cu destinație specială.

1.8.8.

Elaborarea P.U.Z.+R poate fi determinată de unul sau mai multe dintre următoarele motive:

- a. Intenția de a construi în teritoriul intravilan prin schimbarea prevederilor P.U.G.B. și a reglementărilor R.L.U.B. sau ale unei alte D.U. aprobate anterior (P.A., P.Z.C.A.D., P.U.Z.+R), oricare ar fi natura schimbării donite (modificarea destinației, a indicilor urbanistici, a regimului de aliniere, a regimului de înălțime ș.a.);
- b. Intenția de a construi în teritoriul extravilan prin schimbarea locală a prevederilor P.A.T.B. și a reglementărilor R.L.U.B. sau ale unei alte D.U. aprobate anterior (P.U.Z.+R);
- c. Intenția de a construi prin reparcelarea unor terenuri;
- d. Intenția de a construi prin comasarea unor terenuri;
- e. Intenția de a rectifica, extinde sau modifica traseele arterelor de circulație rutieră, pietonală sau feroviară existente sau de a realiza artere de circulație noi;
- f. Intenția de a construi în zonele istorice protejate (centre istorice, zone istorice sau zone de protecție ale monumentelor istorice izolate);
- g. Intenția de a construi pe terenuri situate în zone expuse la riscuri naturale sau tehnologice;
- h. Intenția de a rectifica văile torențiale, traseul apelor curgătoare, iazurile sau lacurile existente sau de a construi în zonele de siguranță ale acestora alte tipuri de construcții decât cele permise prin lege;
- i. Intenția de a construi în zonele naturale din teritoriul administrativ alte tipuri de construcții decât cele permise prin lege.

În toate situațiile, P.U.Z.+R. vor defini modul în care se face autorizarea construirii în zona la care se referă.

2.1.

R.L.U.B. este elaborat în conformitate cu prevederile tuturor actelor normative în vigoare specifice și complementare domeniului urbanismului și amenajării teritoriului, în principal cu:

- a. Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată în 1997);
- b. Ordinul M.L.P.A.T. nr.91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor;
- c. H.G.R. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (R.G.U.) modificată;
- d. Legislația menționată la "Baza legală" din cap. 2 al "Ghidului cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" (Ordinul M.L.P.A.T. nr. 80 /N /1996);
- e. Alte acte normative elaborate ulterior Ordinului M.L.P.A.T. nr. 80 /N /1996, dintre care:
 - Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată 1998;
 - Legea nr. 69/1991 a administrației publice locale, republicată 1997;
 - Legea nr. 16/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
 - Legea nr. 107/1996 a apelor;
 - Legea nr. 114/1996 a locuințelor, republicată 1998;
 - Legea nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, republicată 1998;
 - Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
 - Legea nr. 189/1998 privind finanțele publice locale;
 - Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
 - Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor.

3.1.

R.L.U.B. aferent P.A.T.B. și P.U.G.B. cuprinde reglementări obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe întregul teritoriu administrativ al Municipiului BOTOȘANI format din localități și din alte terenuri, după cum urmează:

- a. Municipiul BOTOȘANI;
- b. Satul TULBURENI;
- c. Alte terenuri delimitate în P.U.G.B. și P.A.T.B.

3.2.

Teritoriul intravilan al Municipiului BOTOȘANI este aprobat conform legii și este figurat în Planșa P.U.G.B. nr. 3/1. Reglementări. Zonificarea teritoriului. care face parte integrantă din R.L.U.B.

3.3.

Zonificarea funcțională a Municipiului BOTOȘANI este stabilită în funcție de categoriile activităților umane desfășurate și de ponderea acestora pe întregul teritoriu studiat, de omogenitatea funcțională a fiecărei zone, de configurația naturală a terenului, de caracteristicile geotehnice ale terenului precum și de caracterul de operaționalitate presupus a se obține.

R.L.U.B., prin art. 7, stabilește reglementări pentru fiecare zonă funcțională din teritoriul administrativ al municipiului BOTOȘANI.

3.4.

Din necesități operaționale, rezultate din mărimea și complexitatea Municipiului BOTOȘANI, teritoriul administrativ se împarte în Unități Teritoriale de Referință (U.T.R.), numerotate de la 1 la 62 și delimitate de străzile, elementele naturale și/sau de parcelele cadastrale existente la data elaborării prezentei documentații.

U.T.R. sunt definite prin planșele de reglementări aferente R.L.U.B. și sunt reprezentate în Planul-anexă R.L.U.B. nr. 1. Reglementări pe U.T.R. în teritoriul administrativ al municipiului și în în Planul-anexă R.L.U.B. nr. 2. Planul-ghid al străzilor din municipiul Botoșani cu poziționarea U.T.R. în planșele de reglementări aferente R.L.U.B.

R.L.U.B., prin art. 8, stabilește reglementări specifice fiecărei U.T.R. din teritoriul administrativ al municipiului BOTOȘANI.

II.

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII

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

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și
la apărarea interesului public

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII

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

4.1.
Terenurile cu destinație agricolă din teritoriul extravilan al municipiului BOTOȘANI sunt stabilite în Planșa P.A.T.B. nr. 3/1. Reglementări. Zonificarea teritoriului.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune reglementărilor în vigoare; condițiile sunt precizate în art. 8 al R.L.U.B. Reglementări pe unități teritoriale de referință. Schimbarea destinației acestor terenuri se realizează conform legii.

4.2.
Terenurile cu destinație agricolă din teritoriul intravilan al municipiului BOTOȘANI sunt stabilite în Planșa P.U.G.B. nr. 3/1. Reglementări. Zonificarea teritoriului.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din intravilan se supune reglementărilor în vigoare; condițiile sunt precizate în art. 8 al R.L.U.B. Reglementări pe unități teritoriale de referință. Schimbarea destinației acestor terenuri se realizează conform legii.

4.3.
Terenurile cu destinație forestieră din teritoriul extravilan al municipiului BOTOȘANI sunt stabilite în Planșa P.A.T.B. nr. 3/1. Reglementări. Zonificarea teritoriului.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile împădurite se supune reglementărilor în vigoare; condițiile sunt precizate în art. 8 al R.L.U.B. Reglementări pe unități teritoriale de referință. Schimbarea destinației acestor terenuri se realizează conform legii.

4.4.
Zonele istorice protejate din teritoriul intravilan al municipiului BOTOȘANI sunt stabilite în Planșa P.U.G.B. nr. 3/1. Reglementări. Zonificarea teritoriului. Zonele istorice protejate sunt delimitate pe baza Studiului de Urbanism Istoric component al P.U.G.B. și cuprind următoarele categorii:

- centru istoric (1);
- zonă istorică (2);
- zonă de memorie urbană (3);
- zonă de protecție a monumentelor istorice izolate (4).

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile din zonele istorice protejate de categoriile (1), (2) și (4) trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- a. Elaborarea P.U.Z.+R., aprobat conform legii, după primirea avizelor de la: Muzeul de Istorie BOTOȘANI, Oficiul Județean pentru Protecția Patrimoniului Cultural BOTOȘANI, Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministerul Culturii - Comisia Națională a Monumentelor Istorice, Comisia Zonelor Protejate Construite; limita cadastrală a zonei de protecție a monumentelor istorice izolate și se stabilește prin P.U.Z.+R.;
- b. În situația în care P.U.Z.+R. elaborat primește de la administrația publică centrală de specialitate îndrituită, aviz prin care se stipulează posibilitatea recurgerii numai la avizarea locală pentru aprobarea P.U.D. și pentru autorizarea construcțiilor care se înscriu în totalitate în prevederile P.U.Z.+R., autorizarea construcțiilor respective se va face în conformitate cu avizul sus-menționat;
- c. Pentru fiecare dintre zonele istorice protejate, după aprobarea P.U.Z.+R., autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor, autorizarea desfășurării unor construcții întregi sau a unor părți de construcție se face, în funcție de amplasarea parcelei pe care se solicită construirea, după cum urmează:
 - în baza adevărinței de descărcare de sarcină istorică a terenului, din partea Muzeului de Istorie BOTOȘANI;
 - în baza avizului Oficiului Județean pentru Protecția Patrimoniului Cultural BOTOȘANI;
 - în cazul lucrărilor care modifică monumentele istorice și incintele acestora, cu avizul Ministerului Culturii și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile din zonele istorice protejate de categoria (3) - zone de memorie urbană - nu se supune condițiilor de la alin. a-c. În zonele de memorie urbană se recomandă măsuri ale C.L.M.B. îndreptate spre accentuarea caracterului memorial al zonei (revenirea la denumiri tradiționale, folosirea de elemente decorative care amintesc istoria orașului ș.a.).

Modificarea delimitării centrelor și zonelor istorice din municipiul BOTOȘANI constituie o modificare a P.U.G.B. și, eventual, R.L.U.B. și se poate realiza numai în condițiile art. 1.6.

Modificarea legislației referitoare la protecția patrimoniului și/sau modificarea Listei Monumentelor Istorice poate conduce la modificări ale delimitării zonelor istorice protejate și implicit la modificarea P.U.G.B. și, eventual, R.L.U.B.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII

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

5.1.

Zonele expuse la riscuri naturale din teritoriul administrativ al municipiului BOTOȘANI sunt delimitate în P.U.G.B. și P.A.T.B., conform următoarelor categorii:

- zone de mlăștinire a apelor de suprafață și de stagnare a apelor meteorice;
- zone cu alunecări de teren active sau zone potențial instabile;
- zone cu alunecări de teren stabilizate prin lucrări inginerești;
- torenți activi sau potențiali activi.

Riscurile naturale și tipul acestora determină împărțirea teritoriului administrativ al municipiului în zone corespunzând următoarelor categorii de construiibilitate, care au stat la baza stabilirii destinației terenurilor:

- a. zone construibile situate în interiorul limitei de stabilitate a terenului;
- b. zone construibile situate în afara limitei de stabilitate a terenului, delimitate în urma unor studii geotehnice și geomorfologice în subzone construibile cu următoarele caracteristici:
 - recomandabile pentru locuințe, în clădiri realizate în orice sistem constructiv;
 - recomandabile pentru orice funcțiuni cu excepția locuirii, în clădiri realizate în sisteme constructive cu structuri elastice și ușoare, cu înălțimi mici (P, P+1);
- c. zone cu interdicție temporară de construire până la realizarea studiilor și a lucrărilor de consolidare a versanților;
- d. zone cu interdicție definitivă de construire (zone mlăștinoase, zone inundabile, zone de formare a torenților).

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zone expuse la riscuri naturale se realizează în condițiile respectării prevederilor legislației în vigoare; condițiile sunt precizate în art. 8 al R.L.U.B. Reglementări pe unități teritoriale de referință.

5.2.

Zonele expuse la riscuri tehnologice din teritoriul administrativ al municipiului BOTOȘANI sunt delimitate în P.U.G.B. și P.A.T.B. Prevederile P.U.G.B. referitoare la destinația terenurilor țin cont de zonele expuse la riscuri naturale.

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zone expuse la riscuri tehnologice se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare; condițiile sunt precizate în art. 8 al R.L.U.B. Reglementări pe unități teritoriale de referință.

5.3.

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zona de siguranță a obiectivelor cu destinație specială, în zonele de siguranță ale altor funcțiuni, precum și a celor situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apa, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare; condițiile sunt precizate în art. 8 al R.L.U.B. Reglementări pe unități teritoriale de referință.

5.4.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel, inclusiv a lucrărilor de utilitate publică pe terenurile pe care este instituită servitutea de utilitate publică, se face în condițiile respectării prevederilor legale; condițiile sunt precizate în art. 8 al R.L.U.B. Reglementări pe unități teritoriale de referință.

5.5.

Reglementările referitoare la disfuncționalitățile determinate de subdimensionarea sau lipsa echipării tehnico-edilitare sunt enunțate în R.L.U.B. Pentru asigurarea echipării tehnico-edilitare, la autorizarea executării construcțiilor se vor respecta prevederile legale referitoare la fiecare tip de echipament în parte; condițiile sunt precizate în art. 8 al R.L.U.B. Reglementări pe unități teritoriale de referință.

6.0.

Zona funcțională reprezintă o categorie urbanistică definită de o funcțiune urbană principală și de unele funcțiuni urbane secundare în care se pot înscrie activitățile umane care se desfășoară pe un teritoriu.

Delimitarea zonelor funcționale și elementele privind modul de desfășurare a activităților umane care generează funcțiunile urbane se stabilesc prin P.A.T.B., P.U.G.B. și R.L.U.B..

Subzona funcțională este o parte a unei zone funcționale în care activitățile umane prezintă caracteristici comune și care se desfășoară în spații amenajate și construite care au caracteristici comune.

Delimitarea subzonelor funcționale, unele elemente privind modul de desfășurare a activităților umane și unele caracteristici ale spațiilor amenajate și ale construcțiilor se stabilesc prin P.A.T.B., P.U.G.B. și R.L.U.B..

6.1.

Zonele și subzonele funcționale în care este împărțit teritoriul administrativ al Municipiului BOTOȘANI sunt stabilite prin planșele de reglementări aferente R.L.U.B.:

- a. Planșa P.A.T.B. nr. 3/1. Reglementări. Zonificarea teritoriului;
- b. Planșa P.U.G.B. nr. 3/1. Reglementări. Zonificarea teritoriului;

Zonele și subzonele funcționale în care este împărțit teritoriul administrativ al Municipiului BOTOȘANI sunt prezentate în Planul-anexă R.L.U.B. nr. 1. Reglementări pe U.T.R. în teritoriul administrativ al municipiului.

6.2.

Municipiul BOTOȘANI este împărțit în următoarele zone și subzone funcționale:

LM Zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, (până la 10,00 m.), cu următoarele subzone:

- LMu** CU CLĂDIRI DE TIP URBAN:
 - LMu1** exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare);
 - LMu2** predominant rezidențială.
- LMr** CU CLĂDIRI DE TIP RURAL:
 - LMre** cu echipare edilitară de tip urban, din care:
 - LMre1** exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare);
 - LMre2** predominant rezidențială
 - LMrf** fără echipare edilitară de tip urban, din care:
 - LMrf1** exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare);
 - LMrf2** predominant rezidențială.

LI Zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10,00 m.), cu următoarele subzone:

- LIu** CU CLĂDIRI DE TIP URBAN:
 - LIu1** exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare);
 - LIu2** predominant rezidențială.

IS Zona de instituii publice și servicii de interes general, cu următoarele subzone:

- ISa** CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE;
- ISf** CONSTRUCȚII FINANCIAR-BANCARE;
- ISc** CONSTRUCȚII COMERCIALE;
- IScu** CONSTRUCȚII DE CULT;
- ISct** CONSTRUCȚII DE CULTURĂ;
- ISi** CONSTRUCȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT;
- ISs** CONSTRUCȚII DE SĂNĂTATE;
- ISt** CONSTRUCȚII PENTRU TURISM
- ISsp** CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI SPORTIVE;
- ISas** CONSTRUCȚII PENTRU ASISTENȚĂ SOCIALĂ;
- ISps** CONSTRUCȚII PENTRU ALTE PRESTĂRI DE SERVICII.

I Zona de unități industriale, depozite și transport, cu următoarele subzone:

- I1** exclusiv unități industriale, depozite și transport;
- I2** predominant unități industriale, depozitare și transport (combinat cu subzona funcțională **LMu** sau **IS**).

A Zona de unități agricole și sere.

6.2. (continuare)

- P** Zona de parcuri, complexe sportive, recreere, cu următoarele subzone:
- Pp** PARCURI, GRĂDINI DE CARTIER, SCUARURI;
Pcs COMPLEXE SPORTIVE.
- GC+TE** Zona de gospodărie comunală, cimitire și echipamente tehnico-edilitare, cu următoarele subzone:
- GC** GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI CIMITIRE;
TE ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE.
- CC** Zona pentru căi de comunicație și construcții aferente, cu următoarele subzone:
- CCr** CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE;
CCp CIRCULAȚIA PIETONALĂ MAJORĂ ȘI PIETE CIVICE;
CCf CĂI DE COMUNICAȚIE FERROVIARĂ ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE.
- S** Zona cu destinație specială.
- PA** Zona de păduri, perdele de protecție.
- TAG** Zona cu terenuri agricole (arabile, fânețe, pășuni, vii, livezi).
- PS** Plantații speciale, lucrări pentru îmbunătățirea stabilității versanților, cu următoarele subzone:
- PSp** PLANTAȚIE CU ROL DE STABILIZARE A TERENULUI PRIN AMENAJĂRI PEISAGISTICE DE TIP PARC;
PSs PLANTAȚIE CU ROL DE STABILIZARE A TERENULUI FĂRĂ AMENAJĂRI PEISAGISTICE DE TIP PARC.
- TA** Râuri, lacuri naturale sau artificiale, bălți naturale;
- CD** Canale deschise pentru evacuarea apelor pluviale.

6.3.

Din punctul de vedere al R.L.U.B., nu constituie zone funcționale categoriile urbanistice următoare:

- a. Zone de protecție ale diferitelor funcțiuni, amenajări sau elemente naturale;
- b. Zone de siguranță ale diferitelor funcțiuni, amenajări sau elemente naturale;
- c. Zone expuse la riscuri naturale;
- d. Zone expuse la riscuri tehnologice;
- e. Zone naturale sau istorice protejate;
- f. Zonă centrală.

Categoriile urbanistice menționate reprezintă suprafețe de teren delimitate în teritoriul administrativ al municipiului pe care se exercită servituți de diferite tipuri. Aceste servituți se transpun în condiții specifice pentru destinația terenurilor stabilită prin P.U.G.B., P.A.T.B și pentru autorizarea construirii, în cadrul reglementărilor pentru zonele și subzonele funcționale ale R.L.U.B. aferent.

Condițiile specifice pentru autorizarea construirii sunt menționate, pentru fiecare caz în parte, în art. 4 și 5 ale R.L.U.B., precum și în art. 8. Reglementări pe Unități Teritoriale de Referință, acolo unde este cazul.

IV.

PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Art. 7
Reguli cu privire la zonele și subzonele
funcționale

IV. PREVEDERILE RLUB LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Art. 7
Reguli cu privire la zonele și subzonele
funcționale

7.2. C - ZONA CENTRALĂ GENERALITĂȚI

7.2.0.

Zona centrală reprezintă categoria urbanistică referitoare la teritoriul în care se grupează următoarele funcțiuni cu caracter de centralitate:

- Instituții publice și servicii de interes general, din care unele cu caracter de unicitate sau de lux;
- Construcții reprezentative, dintre care unele cu importanță istorică;
- Locuințe multifamiliale cu o configurație spațială deosebită;
- Spații amenajate cu expresivitate și importanță deosebită
- Spații reprezentative pentru turism, agrement, promenadă sau activități tradiționale;
- Elemente importante de semnalizare și de informare;
- Rețea carosabilă și pietonală specifică acestui conglomerat funcțional.

Zona centrală se suprapune peste zonele și subzonele funcționale din teritoriul intravilan al municipiului. Reglementările aferente zonei centrale se suprapun și nuanțează reglementările aferente fiecărei zone sau subzone funcționale în parte și sunt explicitate în RLUB.

Zona centrală se împarte în următoarele categorii de teritorii:

- a. Centru principal (**CP**) - teritoriul cu cea mai mare concentrare de funcțiuni cu caracter de centralitate);
- b. Centre secundare (**CS**) - teritorii ce permit extinderea nucleului central și formarea altor nuclee cu funcțiuni cu caracter de centralitate, caracterizate prin concentrarea mai mică a funcțiilor cu caracter de centralitate, în care predomină funcțiunea de locuire);

7.2.1.

Zona centrală a municipiului Botoșani este delimitată prin P.U.G.B. și cuprinde:

- a. 1 centru principal (**CP**) - Centrul principal Botoșani;
- b. 3 centre secundare (**CS**) - Centrele secundare Gară-Popăuți, Răchiți și Tulbureni):
 - CS Gară-Popăuți reprezintă un teritoriu de limită ce permite extinderea nucleului central;
 - CS Răchiți și Tulbureni reprezintă centre ale cartierelor noi situate pe terenuri alăturate orașului existent.

7.2.2.

Funcțiunile dominante ale zonei centrale **C** sunt următoarele:

- a. În teritoriul **CP BOTOȘANI**: **IS, LMu2, LIu2, Pp, CCp**;
- b. În teritoriul **SC GARĂ-POPĂUȚI**: **LMu2, LIu2, IS, Pp, CCf**.
- c. În teritoriile **SC RĂCHIȚI** și **TULBURENI**: **LMu2, IS, Pp, CCp**.

7.2.3.

Funcțiunile complementare admise în zona funcțională **C** sunt următoarele:

- a. În teritoriul **CP**: **LMu1, LIu1, Pcs, CCr**;
- b. În teritoriile **SC**: **LMu1, Pcs, CCr, TE**.

7.2.3.bis.

Funcțiunile interzise în zona funcțională **C** sunt: **LMr, I, A, GC**.

IV.

PREVEDERILE RLUB LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Art. 7

**Reguli cu privire la zonele și subzonele
funcționale**

7.2. C (continuare) UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

7.2.4.

Utilizările permise pentru terenurile și clădirile din zona funcțională **C** sunt următoarele:

- a. Locuințe;
- b. Instituții publice și servicii de interes general;
- c. Grădini de cartier, scuaruri, locuri de joacă, spații gospodărești;
- d. Construcții aferente lucrărilor edilitare, cu condiția integrării corecte în spațiul urban;
- e. Parcaje, garaje individuale și colective atât supraterane, cât și subterane, cu condiția integrării corecte în spațiul urban;
- f. Spații de circulație pietonală, piețe civice, folosințe publice parțial situate pe terenuri private.

Modul de utilizare a terenurilor și a clădirilor se stabilește prin P.U.Z.+R., care precizează și posibilitatea asocierii mai multor funcțiuni în aceeași clădire, precum și proporția acestora în raport cu suprafața desfășurată (S.D.) a clădirii.

7.2.5.

Utilizările permise condiționat pentru clădirile și terenurile din zona funcțională **C** se referă la intervențiile de desființare, construire și amenajare în zone cu valori ale patrimoniului cultural construit, în care intervențiile sunt permise condiționat conform prevederilor art. 4.4..

7.2.6.

În zona funcțională **C** se instituie interdicție temporară de construire și în funcție de situația în care se află o parcelă, autorizația de construire (A.C.) se acordă după cum urmează:

- a. În zona funcțională **C** se acordă A.C. pe baza P.U.Z.+R. și P.U.D., elaborate și aprobate conform legii;
- b. În zonele cu valori ale patrimoniului cultural construit se acordă A.C. conform art. 4.4.;
- c. În zonele în care se vor realiza artere noi de circulație carosabilă sau pietonală sau în care se vor lărgi arterele de circulație existente, se acordă A.C. pe baza P.U.Z.+R., Elaborat și aprobat conform legii;
- d. În zonele plantate existente (cu excepția activității de întreținere) și în zonele plantate propuse sau rezultate în urma amplasării altor funcțiuni, se acordă A.C. pe baza P.U.Z.+R., Elaborat și aprobat conform legii.

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

7.2.14.

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul parcelei se va stabili prin P.U.Z.+R. elaborat și aprobat conform actelor normative în vigoare.

7.2.15.

Amplasarea construcțiilor în interiorul fiecărei parcele se face prin P.U.Z.+R. și P.U.D., care vor stabili laturile parcelelor pe care este posibilă realizarea pereților orbi (calcane) și laturile parcelelor față de care clădirile trebuie să aibă în mod obligatoriu fațade.

7.2.16.

Accesul carosabil în interiorul fiecărei parcele în parte este obligatoriu; accesul carosabil pe parcelă se va face direct din spațiul public sau indirect prin alta parcelă, în funcție de situația juridică a parcelei și de prevederile P.U.Z.+R. aprobat.

7.2.17.

Accesul pietonal în interiorul fiecărei parcele se face direct din spațiul public; prin P.U.Z.+R. aprobat, prin unele parcele private, pe anumite trasee se poate stabili folosința publică de circulație pietonală.

7.2. C (continuare)

7.2.18.

Racordarea la rețelele edilitare existente de alimentare cu apă, de canalizare, de energie electrică, de gaze naturale, de telefonie este obligatorie pentru toate clădirile, iar racordarea la rețeaua de termoficare se va efectua doar acolo unde există posibilități tehnice.

7.2.22.

Regimul de înălțime al clădirilor este precizat prin P.U.G.B. și se va stabili prin P.U.Z.+R. elaborat și aprobat conform actelor normative în vigoare.

7.2.23.

Condițiile referitoare la aspectul exterior al construcțiilor se pot stabili cu mare rigurozitate, cu justificările necesare, prin P.U.Z.+R. și P.U.D., în special în zonele cu valori ale patrimoniului construit definite conform art. 4.4., precum și acolo unde concepția urbanistică o impune; în zonele considerate deosebite reglementările pe U.T.R. fac precizări referitoare la aspectul exterior al construcțiilor.

7.2.24.

Procentul de ocupare al terenurilor (P.O.T.) este diferențiat în funcție de destinația și folosința terenurilor, după cum urmează:

- a. pe terenurile cu destinația **LM, LI** P.O.T. maxim = 40%;
- b. pe terenurile cu destinația **IS** P.O.T. maxim = 50%;
- c. pe terenurile cu folosința actuală **LI** nu se poate schimba P.O.T. existent.

Depășirea P.O.T. maxim precizat mai sus se poate face doar prin P.U.Z.+R. în care se justifică imposibilitatea respectării acestor valori.

7.2.25.

Spațiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcelele din zona funcțională **C** se asigură corespunzător activităților ce se desfășoară pe acestea.

C.L.M.B. va stimula realizarea construcțiilor subterane și/sau supraterane pentru parcare/gararea autovehiculelor, prin promovarea intereselor investitorilor care realizează construcții cu asemenea funcțiuni și prin restricționarea severă a utilizării în acest scop a domeniului public amenajat pentru circulația carosabilă sau pietonală.

Realizarea construcțiilor cu funcțiunea de parcare/garare este condiționată de integrarea corectă în spațiul urban.

Este permisă asocierea, în aceeași clădire, a funcțiunii de parcare/garare cu alte funcțiuni compatibile.

Propunerile din studiul pregătitor "Studiul de circulație generală" reprezintă, atât prevederi ale P.U.G.B. și R.L.U.B., cât și baza unor programe ale C.L.M.B. pentru reorganizarea sistemului de circulație din Municipiul BOTOȘANI în baza unor documentații de specialitate.

7.2.26.

Suprafețele plantate din zona centrală sunt de următoarele tipuri:

- a. Suprafețe plantate publice:
 - grădini, scuaruri;
 - plantații de aliniament;
- b. Suprafețe plantate semi-publice sau private:
 - plantații de pe fiecare parcelă ocupată cu funcțiuni de interes general;
 - plantații de pe fiecare parcelă ocupată cu locuințe pe lot.

Proporția și rezolvarea suprafețelor plantate de la alin. a, în amplasamentele stabilite prin P.U.G.B., se vor preciza prin P.U.Z.+R. elaborat și aprobat conform actelor normative în vigoare.

Amplasarea suprafețelor plantate de la alin. b, stabilite prin P.U.G.B., se vor preciza prin P.U.Z.+R. elaborat și aprobat conform actelor normative în vigoare. Suprafețele plantate vor ocupa minimum 10% din S.T. fiecărei parcele în parte.

7.2. C (continuare)

7.2.27.

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

În general, condițiile referitoare la materialele și forma împrejuririlor dinspre spațiile publice și semipublice, se stabilesc prin P.U.D., iar forma acestor împrejuriri este prezentă în Proiectului pentru Autorizarea Construirii (P.A.C.).

În cazul unor zone deosebite, principiile generale de realizare a împrejuririlor către spațiile publice și semipublice se stabilesc prin P.U.Z.+R. și se detaliază prin P.U.D..

C.L.M.B. poate impune condiții suplimentare, pentru realizarea împrejuririlor, care să stea la baza elaborării regulamentelor speciale și ale P.U.Z.+R., referitor la:

- a. scopul deosebit, urmărit de edili și definit în tema de proiectare a P.U.Z.;
- b. înălțimea minimă și maximă a împrejuririi pe fiecare dintre limitele parcelei;
- c. forma geometrică a împrejuririi cu precizarea înălțimii, grosimii, traseului în plan, către spațiile publice sau incintele semipublice cu funcțiuni complementare admise pe parcele distincte;
- d. precizări tehnice sau de detaliu și caracteristici referitoare la structura de rezistență, materialele, transparența/opacitatea textura, cromatică, care pot fi utilizate și cele care sunt interzise, dacă este cazul.

7.2.30.

În cazul exproprierii pentru cauză de utilitate publică a unei părți dintr-o parcelă, C.L.M.B. va acționa în conformitate cu Legea nr. 33/1994, iar baza de calcul pentru stabilirea densității de construire se va stabili în felul următor:

- a. în cazul în care proprietarul este despăgubit conform legii, S.T. care se va lua în calcul pentru indicii de densitate este suprafața rămasă după expropriere;
- b. în cazul în care proprietarul este de acord să cedeze o parte din parcelă pentru realizarea unui obiectiv de utilitate publică, conform legii, poate primi prin Hotărâre a C.L.M.B. următoarele compensații urbanistice:
 - la calcularea indicilor de densitate se va lua ca bază S.T. inițială, iar cedarea porțiunii în cauză se va face după primirea A.C.;
 - la solicitarea proprietarului, expres formulată în scris, schimbarea ponderii funcțiilor în clădirea principală în limitele conservării caracterului funcțional al zonei și în limitele compatibilităților funcționale;
- c. în cazul în care parcela diminuată prin expropriere devine neconstruibilă din cauza dimensiunilor, se va expropria întreaga parcelă.

IV. PREVEDERILE RLUB LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Art. 7

Reguli cu privire la zonele și subzonele
funcționale

7.3. LM - ZONA REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P, P+1, P+2 (până la 10,00 m.) GENERALITĂȚI

7.3.0.

Zona funcțională **LM** este zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, (înălțimea maximă 10,00 m.), iar R.L.U.B. cuprinde prevederi pentru fiecare din următoarele subzone funcționale în parte:

- a. **LMu** subzona cu clădiri de tip urban;
- b. **LMr** subzona cu clădiri de tip rural.

7.3.1.

Subzona funcțională cu clădiri de tip urban **LMu**, împărțită după cum urmează:

- a. **LMu1** subzonă funcțională exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare);
- b. **LMu2** subzonă funcțională predominant rezidențială.

7.3.2.

Subzona funcțională cu clădiri de tip rural **LMr**, împărțită după cum urmează:

- a. **LMre** subzonă funcțională rezidențială cu clădiri de tip rural și cu echipare de tip urban, diferențiate după pondere astfel:
 - **LMre1** subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare);
 - **LMre2** subzonă predominant rezidențială.
- b. **LMrf** subzonă funcțională rezidențială cu clădiri de tip rural, fără echipare de tip urban, diferențiate după pondere astfel:
 - **LMrf1** subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare);
 - **LMrf2** subzonă predominant rezidențială.

IV.

PREVEDERILE RLUB LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Art. 7

Reguli cu privire la zonele și subzonele
funcționale

7.3.1. LMu – SUBZONA CU CLĂDIRI DE TIP URBAN GENERALITĂȚI

7.3.1.0.

Subzona funcțională cu clădiri de tip urban **LMu**, împărțită după cum urmează:

- a. **LMu1** subzonă funcțională exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare);
- b. **LMu2** subzonă funcțională predominant rezidențială.

7.3.1.1.

În subzona funcțională **LMu1** se încadrează Z.C.A.D. (Zonele cu Condiții de Autorizare Directă) cu reglementări explicite în R.A.E.C. (Reguli de Autorizare a Executării Construcțiilor) lucrare componentă R.L.U.B. și implicit P.U.G.B..

7.3.1.2.

Funcțiunea dominantă a subzonei **LMu** este diferențiată după cum urmează:

- a. în subzonă funcțională **LMu1** funcțiunea dominantă, în fiecare clădire de pe fiecare parcelă, este locuirea;
- b. în subzonă funcțională **LMu2** funcțiunea dominantă este locuirea, cu posibilitatea ca în fiecare clădire de pe fiecare parcelă, activitățile complementare admise să aibă o pondere mai mare decât locuirea.

7.3.1.3.

Funcțiunile complementare admise în subzona **LMu** sunt diferențiate după cum urmează:

- a. în subzona funcțională **LMu1** funcțiunile complementare pe parcele distincte sunt: **LI, IS** (cu excepția **ISsp**), **I** (cu excepția unităților poluante), **Pp, GC+TE** necesare folosințelor din subzonă, **CCp**;
- b. în subzonă funcțională **LMu2** funcțiunile complementare sunt diferențiate astfel:
 - pe parcele distincte: **LI, IS** (cu excepția **ISsp**), **I** (cu excepția unităților poluante), **Pp, GC+TE** (necesare folosințelor din subzonă), **CCp**.
 - pe aceeași parcelă cu locuințele: **IS** (cu excepția **ISi, ISsp**), **I** (prestări servicii și ateliere nepoluante cu maximum 5 salariați), **GC+TE** (necesare folosințelor din subzonă).

7.3.1.3.bis.

Funcțiunile interzise în subzona **LMu** sunt diferențiate după cum urmează:

- a. în subzona funcțională **LMu1** funcțiunile interzise pe parcele distincte sunt: **LMr, ISsp, I** (unități poluante), **A, Pcs, GC+TE** (cu excepția folosințelor necesare din subzonă), **CC** (cu excepția **CCp**);
- b. în subzonă funcțională **LMu2** funcțiunile interzise sunt diferențiate astfel:
 - pe parcele distincte: **LMr, ISsp, I** (unități poluante), **A, Pcs, GC+TE** (cu excepția folosințelor necesare din subzonă), **CC** (cu excepția **CCp**);
 - pe aceeași parcelă cu locuințele: **ISi, ISsp, I** (unități poluante), **A, P, GC, TE, CC, S**.

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

7.3.1.4.

Utilizările premise pentru terenurile și clădirile din subzona funcțională **LMu**, pe fiecare parcelă cu locuințe (cu excepția parcelelor ocupate în întregime de funcțiunile complementare admise) sunt următoarele:

- a. locuirea, ca activitate preponderentă pe parcelă, cu ponderea din suprafața desfășurată (S.D.) a fiecărei clădiri principale, diferențiată după cum urmează:
 - în subzona **LMu1**: minimum 75%;
 - în subzona **LMu2**: minimum 50%.
- b. activitățile complementare locuirii, se pot desfășura doar în clădirile principale, ca activități secundare pe parcelă, cu ponderea din suprafața desfășurată (S.D.) a fiecărei clădiri principale, diferențiată după cum urmează:
 - în subzona **LMu1**: maximum 25%;
 - în subzona **LMu2**: maximum 50%;

7.3.1. LMu (continuare)

Pe fiecare parcelă cu locuințe activitățile compatibile locuirii se desfășoară, ca activități secundare pe parcelă, în conformitate cu actele normative în vigoare, cu reglementările C.L.M.B., și sunt următoarele:

- parcare sau/și garare de maximum 5 autoturisme pe parcelă;
 - depozitare produse fără nocivitate;
 - comerț cu amănuntul;
 - exercitarea activităților profesionale libere (avocatură, proiectare, medicină ș.a.);
 - alte servicii.
- c. parcelele situate în suprafețele în care există P.Z.C.A.D.+P.A. aprobate și care se încadrează în categoria parcelelor construibile direct, beneficiază de autorizarea directă a construirii, conform R.A.E.C. care este parte integrantă din R.L.U.B.;
- d. parcelele situate în suprafețele în care există P.A. aprobate și care se încadrează în condițiile art. 1.8.2., pot beneficia de autorizarea directă a construirii, cu respectarea art. 7.3.1. al R.L.U.B.;
- e. parcelele din subzona **LMu1**, care nu sunt situate în Z.C.A.D., și cele din **LMu2**, sunt construibile în cazul în care caracteristicile lor geometrice se încadrează concomitent în următoarele condiții minime:
- lungimea aliniamentului minimum 9,00 m.;
 - adâncimea parcelei minimum 12,00 m.;
 - suprafața parcelei minimum 200,00 m.p.;

Următoarele precizări, sunt valabile numai pentru măsurarea dimensiunilor enunțate în acest alineat:

- adâncimea parcelei se măsoară pe fiecare dintre cele două linii perpendiculare pe aliniament și care ating colțurile extreme din fundul parcelei;
- în cazul parcelelor de colț, cu două aliniamente, una dintre laturile dinspre stradă se consideră aliniament, iar cealaltă latură dinspre stradă se consideră limită laterală;
- în cazul parcelelor cu două aliniamente spre două străzi paralele, latura dinspre o stradă se consideră aliniament, iar latura dinspre cealaltă stradă se consideră limita de fund a parcelei.

7.3.1.5.

Utilizări permise cu condiții:

- a. pe parcelele situate în zonele cu valori ale patrimoniului cultural construit, construcțiile și amenajările vor fi autorizate conform art. 4.4.;
- b. pe parcelele situate în zonele de protecție a infrastructurii feroviare, construcțiile și amenajările vor fi autorizate în urma P.U.Z.+R. și P.U.D., elaborate și aprobate conform legii;
- c. pe parcelele situate în zonele de protecție ale DN, DJ, DC, construcțiile și amenajările vor fi autorizate în urma P.U.Z.+R. și P.U.D., elaborate și aprobate conform Legii nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;
- d. pe parcelele situate în zonele de protecție ale cursurilor de apă, construcțiile și amenajările vor fi autorizate în urma P.U.Z.+R. și P.U.D., elaborate și aprobate conform legilor privind autorizarea construcțiilor și privind protecția mediului.

7.3.1.6.

Se instituie interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea P.U.Z.+R. și a P.U.D., pentru parcelele aflate în următoarele situații:

- a. parcelele care sunt cuprinse la 7.3.1.5.;
- b. parcelele care au cel puțin o limită comună cu următoarele zone funcționale: **LI, IS, I, P, GC+TE, S**;
- c. parcelele care sunt destinate prin P.U.G.B. pentru una dintre zonele funcționale descrise în alineatul precedent;
- d. parcelele care sunt destinate fie pentru realizarea de artere noi de circulație carosabilă sau pietonală, fie pentru lărgiri ale arterelor de circulație existente;
- e. parcelele care sunt situate în suprafețele în care există P.Z.C.A.D.+P.A. aprobate și se încadrează în categoriile de parcele construibile indirect sau parcele neconstruibile conform R.A.E.C.;
- f. parcelele situate în suprafețele în care există P.A. aprobate și care nu se încadrează în condițiile art. 1.8.2.;
- g. parcelele din subzona funcțională **LMu1**, situate în afara Z.C.A.D., și cele din **LMu2** pentru care nu este respectată cel puțin una dintre condițiile minime impuse conform 7.3.1.4.e.;
- h. parcelele care sunt destinate funcțiilor complementare admise conform 7.3.1.3.;
- i. parcelele care au o limită comună cu una dintre parcelele cu folosință actuală sau destinație prevăzută la 7.3.1.3.;

7.3.1. LMu (continuare)

CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI
AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

7.3.1.8.

Ferestrele încăperilor cu funcțiune de locuit (dormitor, cameră de zi, birou) vor fi orientate, în funcție de dimensiunile parcelei și de solicitarea beneficiarului, spre stradă și spre fundul parcelei, pentru ca în aceeași locuință să existe un număr cât mai mare de încăperi cu funcțiuni de locuit orientate favorabil.

7.3.1.9.

Amplasarea construcțiilor și a amenajărilor pe parcelele situate în zonele de protecție ale drumurilor publice (DN, DJ, DC) se realizează în conformitate cu Legea nr.82/1998 privind regimul juridic al drumurilor și cu regulile specifice fiecărei suzone funcționale, și se autorizează conform cu D.U. aprobate (P.U.Z.+R. precedat sau nu de P.A. și, eventual P.U.D.).

7.3.1.11.

Amplasarea construcțiilor și a amenajărilor pe parcelele situate în zona de protecție a infrastructurii feroviare, și se autorizează conform cu D.U. aprobate (P.U.Z.+R. precedat sau nu de P.A. și, eventual P.U.D.).

Limitele de parcelă care mărginesc căile ferate proprietate publică a statului sunt considerate aliniamente ale acelor parcele, iar amplasarea clădirilor pe aliniamente trebuie să se facă după regulile de aliniere stabilite, prin P.U.Z.+R. elaborat în conformitate cu Ordonanța Guvernului nr.41/1997 și aprobate de C.L.M.B.

7.3.1.14.

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul parcelei se va stabili prin P.A., P.U.Z.+R. și/sau P.U.D. La stabilirea aliniamentelor construcțiilor față de oricare dintre terenurile care fac parte din domeniul public (străzi, circulații pietonale, căi ferate, parcuri, cimitire municipale, unități militare ș.a.) sau față de cursurile de apă, inclusiv canale, se vor avea în vedere următoarele condiționări diferențiate:

- alinierele clădirilor din Z.C.A.D. se vor stabili prin P.A. aferent P.Z.C.A.D. în conformitate cu R.A.E.C.;
- alinierele clădirilor din subzona funcțională **LMu1**, care nu sunt situate în Z.C.A.D., și a celor din **LMu2** se vor stabili prin P.A. și/sau P.U.Z.+R. care vor ține seama de prevederile legale.

7.3.1.15.

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va stabili prin P.A., P.U.Z.+R. sau, dacă este cazul, prin P.U.D. după cum urmează:

- a. pe fiecare parcelă din subzonele **LMu1** și **LMu2** se poate construi fie o clădire principală, fie mai multe clădiri, în funcție de suprafața parcelei; în ambele cazuri utilizările clădirilor trebuie să se conformeze prevederilor de la 7.3.1.4.;
- b. în funcție de regimul de construcție, tipurile de clădiri care se pot realiza pe fiecare parcelă sunt următoarele:
 - clădire izolată, notată **IZ**;
 - clădire cuplată pe o limită laterală a parcelei (cu un calcan), notată **CL**;
 - clădire cu front închis spre stradă, cuplată pe două limite laterale ale parcelei (cu două calcane), notată **FI**;
- c. dimensiunile minime ale fiecărui tip de clădire de pe parcelă sunt următoarele:

• IZ	suprafața construită (S.C.)	64,00 m.p.
	lungimea spre stradă	8,00 m.
• CL	suprafața construită (S.C.)	48,00 m.p.
	lungimea spre stradă	6,00 m.
• FI	suprafața construită (S.C.)	54,00 m.p.
	lungimea spre stradă	9,00 m.
- d. raportul dintre lungimea și lățimea fiecărei clădiri principale de pe parcelă trebuie să fie cuprins între 0,5 și 2,0;
- e. distanțele dintre clădirile principale de pe aceeași parcelă trebuie să fie în conformitate cu prevederile R.A.E.C.;

7.3.1. LMu (continuare)

- f. distanțele dintre clădirile principale de pe parcelă și limitele parcelei trebuie să fie în conformitate cu R.A.E.C.;
- g. în cazul clădirilor cu regim de construcție CL sau FI, lungimea calcanului trebuie să fie cuprinsă între 6,00 m. și 1/2 din lungimea limitei laterale pe care acesta se construiește.

7.3.1.16.

Pe fiecare parcelă trebuie să se asigure condițiile de acces din spațiul public carosabil al autovehiculelor necesare tuturor activităților care se desfășoară pe aceasta, în următoarele condiții:

- a. accesul direct al autovehiculelor din spațiul public carosabil pe parcelă se va asigura prin acea porțiune a aliniamentului stabilită prin P.A., P.U.Z.+R. și/sau P.U.D.;
- b. accesul indirect al autovehiculelor din spațiul public carosabil pe parcelă se va asigura, dacă este cazul, prin servitute de trecere instituită asupra unei parcele vecine, iar traseul trecerii va fi stabilit prin P.U.Z.+R. și va fi consemnată în cărțile funciare ale imobilelor respective;
- c. accesele autovehiculelor din spațiul public carosabil pe două parcele vecine trebuie să fie, de regulă, alăturate limitei comune de vecinătate a celor două parcele, orice altă rezolvare fiind detaliată obligatoriu în P.A., P.U.Z.+R. și/sau P.U.D.;
- d. accesul direct sau indirect al autovehiculelor din spațiul public carosabil pe parcelă trebuie să se facă astfel încât traversarea spațiilor publice pietonale (trotuare) să aibă o lungime minimă;
- e. accesul autovehiculelor din spațiul public carosabil pe o parcelă care are mai multe aliniamente se va face din artera carosabilă cu condițiile de trafic și caracteristicile geometrice cele mai favorabile, în conformitate cu P.A., P.U.Z.+R. și/sau P.U.D. Pentru situațiile în care se realizează un acces pe parcelă în baza unui P.A. sau P.U.D., va trebui obținut și avizul favorabil al Inspectoratului Județean de Poliție BOTOȘANI care să confirme încadrarea în exigențele de mai sus;
- f. construcțiile de pe suprafața parcelei trebuie să fie amplasate și alcătuite astfel încât să permită accesul autovehiculelor:
 - în curtea din spatele clădirii/clădirilor de locuit, dacă suprafața curții este de minimum 40,00 mp;
 - la garajele construite și parcajele amenajate pe suprafața parcelei;
 - prin spații de trecere, libere de construcție, cu următoarele dimensiuni minime: 2,80 m. lățime și 3,50 m. înălțime;
- g. accesul autovehiculelor din spațiul public carosabil pe o parcelă se poate face prin două sau mai multe porțiuni din limitele parcelei dacă funcțiunile acestora sau situația urbanistică a sa reclamă această situație, iar aprobarea se va elibera pe baza P.U.Z.+R.

7.3.1.17.

Accesul persoanelor din spațiul public pietonal pe fiecare parcelă se asigură astfel:

- a. acces pietonal direct prin aliniamentul parcelei, iar în cazul în care fluxul pietonal de intrare/ieșire de pe parcelă este mare, poziția accesului se va preciza prin P.U.Z.+R.;
- b. acces pietonal indirect pe parcelă, se asigură, dacă este cazul, prin instituirea servituții de trecere asupra unei parcele vecine și se consemnează în cărțile funciare ale imobilelor; traseul accesului pietonal care constituie servitute de trecere se stabilește prin P.U.Z.+R..

7.3.1.18.

Construirea pe fiecare parcelă se poate face numai în cazul în care există posibilități de racordare, confirmate de gestionarii infrastructurilor respective, adică dacă există disponibilitățile de capacitate pentru funcționarea construcțiilor, disponibilitățile de capacitate pentru executarea construcțiilor, fezabilitatea racordării cu toate repercusiunile lucrării respective, stabilirea clară a persoanei care finanțează lucrarea de racordare, pentru următoarele rețele tehnico-edilitare existente:

- a. apă potabilă;
- b. canalizare;
- c. energie electrică;
- d. telefonie;
- e. încălzire urbană (cu excepția clădirilor pentru care se asigură încălzirea cu gaze naturale, cu combustibil lichid sau solid).

7.3.1. LMu (continuare)

7.3.1.19.

În cazul în care rețelele tehnico-edilitare, fie au capacitate mică și nu pot asigura serviciul public pentru toate construcțiile existente și pentru cele care solicită autorizare, fie că lipsesc în zonă, C.L.M.B. poate adopta prin Hotărâre una sau mai multe dintre următoarele măsuri care trebuie fundamentate prin documentații specializate, anexate Hotărârilor respective:

- a. interzicerea construcțiilor noi până la extinderea/reabilitarea rețelelor edilitare, respectiv până la realizarea acestora;
- b. micșorarea indicilor de densitate prevăzuți de R.L.U.B.;
- c. stabilirea servituții de nonaedificandi pentru porțiunile din terenurile private unde urmează să se realizeze rețelele tehnico-edilitare, în cazurile în care din studiile de prefezabilitate aprobate rezultă imposibilitatea rezolvării acestora în domeniul public;
- d. prin Hotărâre a C.L.M.B. se poate stabili, pentru o zonă de mică suprafață, schimbarea regimului urban al locuințelor și permiterea construirii de locuințe numai de tip rural.
- e. prin Hotărâre a C.L.M.B. se poate stabili, pentru o anumită zonă în care se solicită construirea și unde rețelele tehnico-edilitare nu au capacitate suficientă, autorizarea în primele etape fie pentru locuire, fie pentru alte funcțiuni, în raport cu necesitățile stringente ale momentului și zonei.

7.3.1.21.

Divizarea sau comasarea parcelelor existente trebuie să asigure în mod obligatoriu formarea de parcele ale căror dimensiuni să respecte condițiile de construibilitate ale parcelelor după cum urmează:

- a. pentru parcelele destinate funcțiunilor complementare admise conform 7.3.1.3., condițiile de construibilitate ale parcelelor se stabilesc conform actelor normative în vigoare referitoare la aceste funcțiuni;
- b. pentru parcelele destinate locuirii, condițiile de construibilitate ale parcelelor sunt cele stabilite conform 7.3.1.4..

Divizarea sau comasarea parcelelor și autorizarea construirii se face în urma P.U.Z.+R. aprobat.

7.3.1.22.

În subzonele funcționale **LMu1** și **LMu2** înălțimea maximă admisă pentru toate construcțiile este de 10,00 m., cu următoarele precizări:

- a. înălțimea construcțiilor reprezintă diferența de nivel dintre punctul de cotă cel mai scăzut de pe suprafața parcelei și planul orizontal generat, după caz, de partea superioară a cornișei aticului sau de partea inferioară a cosoroabei sau a grinzii de bază a structurii acoperișului.
- b. Certificatul de Urbanism (C.U.) și/sau Autorizația de Construire (A.C.) trebuie să indice natura și panta acoperișului, precum și permisiunea sau interdicția de amenajare a încăperilor la mansardă; în cazul permisiunii amenajării trebuie indicată și funcțiunea permisă pentru încăperile din mansardă, ponderea activităților în S.D. totală a clădirii rămâne însă conform 7.3.1.4.; soluția acoperirii cu acoperiș sau cu terasă se adoptă prin P.U.Z.+R. sau P.U.D., în funcție de aspectul existent sau scontat al clădirilor de pe aceeași porțiune de stradă, insulă sau grup de insule.
- c. în situațiile în care terenul prezintă diferențe de nivel care nu sunt corectabile prin sistematizare verticală, prin C.U. se va stabili înălțimea fiecărei clădiri astfel încât să se asigure o aliniere corectă la cornișă, atât în lungul străzii cât și în interiorul parcelei.

7.3.1.23.

Condițiile referitoare la aspectul exterior al construcțiilor se pot stabili cu mare rigurozitate, cu justificările necesare, prin P.U.Z.+R. și P.U.D., în special în zonele cu valori ale patrimoniului construit definite conform art. 4.4., precum și acolo unde concepția urbanistică o impune; în zonele considerate deosebite reglementările pe U.T.R. fac precizări referitoare la aspectul exterior al construcțiilor.

7.3.1.24.

Condițiile de densitate a construirii pe fiecare parcelă se vor preciza prin C.U. conform P.U.Z.+R., în următoarele condiții:

- a. la calculul densității de pe parcele se iau în considerare următoarele suprafețe:
 - suprafața terenului (parcele) (S.T.);
 - suprafața construită a clădirii (S.C.);
 - suprafața desfășurată a clădirii (S.D.).

7.3.1. LMu (continuare)

- la calculul indicilor de mai sus nu se vor lua în considerare clădirile independente de clădirea de locuit și care adăpostesc funcțiuni anexă;
- la calculul S.D. se adaugă la suma suprafețelor nivelurilor curente și următoarele suprafețe în cazul în care acestea există:
 - suprafețele încăperilor situate în subsolul/demisolul și/sau în mansarda clădirii și care sunt destinate locuirii, vânzării și depozitării mărfurilor, producției sau exercitării profesiunilor libere;
 - suprafețele tuturor nivelurilor clădirilor separate care sunt utilizate/destinate de funcțiunile complementare admise pe parcelele din subzonă;
- b.** densitatea construirii pe parcelă se exprimă prin valorile următorilor indici:
 - procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), exprimat în procente:
 $P.O.T. = (S.C. / S.T.) \times 100$
 - coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), exprimat în unități:
 $C.U.T. = S.D. / S.T.$
 - numărul de niveluri întregi ale clădirii (niv.), exprimat în unități:
 $niv. = (S.D. / S.C.) = (C.U.T. / P.O.T.) \times 100$
- c.** valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construirii pe parcelele cu locuințe sunt următoarele:
 - în subzona **LMu1**, inclusiv Z.C.A.D.:
P.O.T. = 35% C.U.T. = 1,0 niv. = 3,0;
 - în subzona **LMu2**:
P.O.T. = 45% C.U.T. = 1,3 niv. = 3,0.
- d.** C.L.M.B. are posibilitatea să hotărască, în baza unor documentații corespunzătoare, majorarea valorilor indicilor de densitate menționați la 7.3.1.24.c., în următoarele situații:
 - -comasarea a două parcele, dintre care cel puțin una era neconstruibilă înainte de comasare;
 - -realizarea în clădire a unei funcțiuni compatibile locuirii, admise conform 7.3.1.4., considerată de C.L.M.B. ca fiind de interes public pentru locuitorii zonei;
 - -realizarea în interiorul clădirii principale a unui spațiu anexă pentru funcțiuni compatibile locuirii admise conform 7.3.1.4., cum ar fi: garaje, depozite pentru combustibil solid, spații tehnice necesare funcțiilor din clădire, dimensionate și amplasate conform normativelor în vigoare;
 - -în cazul în care prin C.U. se impun condiții suplimentare pentru o clădire situată într-o poziție deosebită prin volumetrie, pentru protecția arborilor existenți, pentru servituți legate de vecinătatea altor funcțiuni conform 7.3.1.6..
- e.** prin cumularea cazurilor precizate la 7.3.1.24.d. se poate ajunge la următoarele valori maxime pentru indicii de densitate a construirii, fără a se putea folosi concomitent valorile maxime ale tuturor indicilor:
 - în subzona **LMu1**, în Z.C.A.D.:
P.O.T. = 38% C.U.T. = 1,1 niv. = 3,1;
 - în subzona **LMu1**, în afara Z.C.A.D.:
P.O.T. = 38% C.U.T. = 1,2 niv. = 3,2;
 - în subzona **LMu2**:
P.O.T. = 50% C.U.T. = 1,5 niv. = 3,2.

7.3.1.25.

Este obligatorie asigurarea condițiilor pentru parcare/gararea autovehiculelor necesare tuturor activităților care se desfășoară pe fiecare parcelă, în următoarele condiții:

- a.** numărul maxim de parcaje/garaje permis pe o parcelă este de 5 autoturisme, conform 7.3.1.4.b., iar în cazul în care necesarul de parcare/garare depășește acest număr, activitățile pe acea parcelă se vor reduce în mod corespunzător;
- b.** calculul necesarului de parcare/garare se face prin cumularea necesarului pentru fiecare tip de funcțiune, după cum urmează:
 - pentru locuințe: minimum 1 loc de parcare/garare pentru fiecare unitate de locuit (apartament);
 - pentru funcțiunile compatibile locuirii: conform actelor normative în vigoare specifice fiecărei funcțiuni;
- c.** garajele se pot realiza pe parcelă în felul următor:
 - la partea inferioară a clădirii de locuit, caz în care suprafața garajului se include în S.C. la calcularea P.O.T. și se exclude din S.D. la calcularea C.U.T., iar imobilul beneficiază de sporul pentru indici urbanistici stabilit conform 7.3.1.24.;
 - în clădiri anexă, provizorii sau durabile, caz în care suprafața garajului se include în S.C. la calcularea P.O.T. și în S.D. la calcularea C.U.T., iar imobilul nu beneficiază de sporuri ale indicilor urbanistici.

7.3.1. LMu (continuare)

7.3.1.26.

Pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu caracter de agrement (spații verzi) care să însumeze minimum 10% din S.T.,

C.U. trebuie să stabilească suprafața și, dacă este cazul, modul de organizare al spațiilor plantate cu caracter de agrement din interiorul parcelei care trebuie să răspundă unora din următoarele cerințe urbanistice:

- a. susținerea cu plantație a unui cap de perspectivă;
- b. evidențierea și protejarea unor exemplare dendrologice existente pe parcelă și care sunt deosebite prin formă, dimensiuni, specie, mod de aclimatizare;
- c. asigurarea unui anumit tip de plantație între clădirea principală și aliniamentul parcelei (către stradă) sau între clădirea principală și parcela vecină (către incintele semipublice) definite conform 7.3.1.3.;
- d. realizarea împrejmuirilor din material dendrofloricol;
- e. corectarea prin plantație a aspectelor neplăcute ale peisajului urban.

7.3.1.27.

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

În general, condițiile referitoare la materialele și forma împrejmuirilor dinspre spațiile publice și semipublice, se stabilesc prin P.U.D., iar forma acestor împrejmuiri se prezintă în Proiectului pentru Autorizarea Construirii (P.A.C).

În cazul unor zone deosebite, principiile generale de realizare a împrejmuirilor către spațiile publice și semipublice se stabilesc prin P.U.Z.+R. și se detaliază prin P.U.D.

C.L.M.B. poate impune condiții suplimentare, pentru realizarea împrejmuirilor, care să stea la baza elaborării regulamentelor speciale și a P.U.Z.+R., referitor la:

- a. scopul deosebit, urmărit de edili și definit în tema de proiectare a P.U.Z.;
- b. înălțimea minimă și maximă a împrejmuirii pe fiecare dintre limitele parcelei;
- c. conformația geometrică a împrejmuirii cu precizarea înălțimii, grosimii, traseului în plan, către spațiile publice sau incintele semipublice cu funcțiuni complementare admise pe parcele distincte;
- d. precizări tehnice sau de detaliu și caracteristici referitoare la structura de rezistență, materialele, transparența/opacitatea textura, cromatica, care pot fi utilizate și cele care sunt interzise, dacă este cazul.

7.3.1.28.

Pe fiecare parcelă se pot realiza clădiri anexă ale clădirii principale în următoarele condiții:

- a. să se respecte integral condițiile R.L.U.B. de asigurare a accesului carosabil din spațiul public pe parcelă;
- b. clădirile anexă să fie utilizate pentru activități complementare locuirii sau ca dependențe ale locuinței (cum ar fi: garaje, instalații, depozite, inclusiv pentru deșeuri menajere);
- c. suprafața totală admisă a clădirilor anexă este de maximum 10% din S.T., iar în cazul parcelelor cu S.T. cuprinsă între 200 m.p. și 250 m.p., suprafața maximă admisă este de 25,00 m.p.;
- d. înălțimea maximă admisă a clădirilor anexă este de 2,50 m..

7.3.1.29.

Pe parcelele din subzonele funcționale **LMu1** și **LMu2** se admite construirea într-o prima etapă a unor clădiri cu indici de densitate mai mici decât cei prevăzuți la 7.3.1.24. în următoarele situații:

- a. clădirea care se construiește să fie durabilă și să aibă S.C. de minimum 48,00 m.p.;
- b. P.A.C. să conțină piese scrise și desenate prin care să demonstreze că soluțiile tehnice adoptate permit realizarea construcției finale conform R.L.U.B.;
- c. C.L.M.B. să stabilească prin A.C. obligația de respectare a termenelor de realizare a dimensiunilor finale ale construcției;
- d. raportul dintre funcțiunile aprobate conform 7.3.1.4. să se respecte în toate etapele de realizare a construcției.

7.3.1. LMu (continuare)

7.3.1.30.

În cazul exproprierii pentru cauză de utilitate publică a unei părți dintr-o parcelă, C.L.M.B. va acționa în conformitate cu Legea nr. 33/1994, iar baza de calcul pentru stabilirea densității de construire se va stabili în felul următor:

- a. în cazul în care proprietarul este despăgubit conform legii, S.T. care se va lua în calcul pentru indicii de densitate este suprafața rămasă după expropriere;
- b. în cazul în care proprietarul este de acord să cedeze o parte din parcelă pentru realizarea unui obiectiv de utilitate publică, conform legii, poate primi prin Hotărâre a C.L.M.B. următoarele compensații urbanistice:
 - la calcularea indicilor de densitate se va lua ca bază S.T. inițială, iar cedarea porțiunii în cauză se va face după primirea A.C.;
 - la solicitarea proprietarului, expres formulată în scris, schimbarea ponderii funcțiunilor în clădirea principală în limitele conservării caracterului funcțional al zonei și în limitele compatibilităților funcționale;
- c. în cazul în care parcela diminuată prin expropriere devine neconstruibilă din cauza dimensiunilor, se va expropria întreaga parcelă.

IV.

PREVEDERILE RLUB LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Art. 7

Reguli cu privire la zonele și subzonele funcționale

7.3.2. LMr – SUBZONA CU CLĂDIRI DE TIP RURAL

7.3.2.a. LMr – Subzona rezidențială cu clădiri de tip rural și cu echipare de tip urban GENERALITĂȚI

7.3.2.a.1.

Subzona funcțională rezidențială **LMre** cu clădiri de tip rural și cu echipare de tip urban, diferențiată după pondere astfel:

- a. **LMre1** subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare);
- b. **LMre2** subzonă predominant rezidențială.

7.3.2.a.2.

Funcțiunile dominante pe fiecare parcelă a subzonei **LMre** sunt diferențiate astfel:

- a. în subzona exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) **LMre1**: locuirea și ocupațiile de tip rural (agro-zootehnice).
- b. în subzona predominant rezidențială **LMre2**: locuirea și ocupațiile de tip rural (agro-zootehnice) cu posibilitatea ca activitățile complementare admise să aibă o pondere mai mare decât locuirea pe parcelă sau în clădiri.

7.3.2.a.3.

Funcțiunile complementare admise pe parcele distincte din subzona **LMre** sunt: **LMu, IS, I** (cu excepția unităților poluante), **A, P, GC+TE, CC, S**.

7.3.2.a.3.bis.

Funcțiunile interzise pe parcelele distincte din subzona **LMre** sunt: **LI, I** (unități poluante), cât și activitatea de tăierea vitelor.

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

7.3.2.a.4.

Utilizările premise pentru terenurile și clădirile din subzona funcțională **LMre**, pe fiecare parcelă cu locuințe (cu excepția parcelelor ocupate în întregime de funcțiunile complementare admise) sunt următoarele:

- a. activități preponderente pe fiecare parcelă:
 - locuire cu ponderea de minimum 75% din S.D. a fiecărei clădiri;
 - ocupații de tip rural care pot fi practicate în conformitate cu actele normative în vigoare și cu reglementările speciale ale C.L.M.B:
 - agricultură, pomicultură, legumicultură, floricultură (în aer liber, solarii sau - sere);
 - creșterea vitelor, a animalelor de casă, a păsărilor ș.a..
- b. activitățile compatibile celor preponderente pe fiecare parcelă cu locuințe, ca activități secundare pe parcelă cu ponderea de maximum 25% din S.D. a fiecărei clădiri; care desfășoară în conformitate cu actele normative în vigoare și cu reglementările C.L.M.B. și care sunt următoarele:
 - parcare sau/și garare de maximum 5 autoturisme pe parcelă;
 - depozitare produse fără nocivitate;
 - comerț cu amănuntul;
 - exercitarea activităților profesionale libere (avocatură, proiectare, medicină ș.a.);
 - alte servicii.
- c. parcelele situate în suprafețele în care există P.Z.C.A.D.+P.A. aprobate și care se încadrează în categoria parcelelor construibile direct, beneficiază de autorizarea directă a construirii, conform R.A.E.C. care este parte integrantă din R.L.U.B.;
- d. parcelele situate în suprafețele în care există P.A. aprobate și care se încadrează în condițiile art. 1.8.2., pot beneficia de autorizarea directă a construirii, cu respectarea art. 7.3.2.a. al R.L.U.B.;

7.3.2.a. LMre (continuare)

- e. parcelele din subzona LMre1, care nu sunt situate în Z.C.A.D., și cele din LMre2 sunt construibile în cazul în care caracteristicile lor geometrice se încadrează concomitent în următoarele condiții minime:
- lungimea aliniamentului minimum:
8,00 m. în cazul în care accesul carosabil se face prin aliniamentul parcelei;
6,00 m. în cazul în care accesul carosabil se face dintr-o parcelă vecină prin servitute de trecere în partea din spate a parcelei;
 - adâncimea parcelei minimum 17,00 m.;
 - suprafața parcelei (măsurată în proiecție orizontală) minimum 400 mp;

Următoarele precizări, sunt valabile numai pentru măsurarea dimensiunilor enunțate în acest alineat:

- adâncimea parcelei se măsoară pe fiecare dintre cele două linii perpendiculare pe aliniament și care ating colțurile extreme din fundul parcelei;
- în cazul parcelelor de colț, cu două aliniamente, una dintre laturile dinspre stradă se consideră aliniament, iar cealaltă latură dinspre stradă se consideră limită laterală;
- în cazul parcelelor cu două aliniamente spre două străzi paralele, latura dinspre o stradă se consideră aliniament, iar latura dinspre cealaltă stradă se consideră limita de fund a parcelei.

7.3.2.a.5.

Utilizări permise cu condiții:

- a. pe parcelele situate în zonele cu valori ale patrimoniului cultural construit, construcțiile și amenajările vor fi autorizate conform art. 4.4.;
- b. pe parcelele situate în zonele de protecție a infrastructurii feroviare, construcțiile și amenajările vor fi autorizate în urma P.U.Z.+R. și P.U.D., elaborate și aprobate conform legii;
- c. pe parcelele situate în zonele de protecție ale DN, DJ, DC, construcțiile și amenajările vor fi autorizate în urma P.U.Z.+R. și P.U.D., elaborate și aprobate conform Legii nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;
- d. pe parcelele situate în zonele de protecție ale cursurilor de apă, construcțiile și amenajările vor fi autorizate în urma P.U.Z.+R. și P.U.D., elaborate și aprobate conform legilor privind autorizarea construcțiilor și privind protecția mediului.

7.3.2.a.6.

Se instituie interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea P.U.Z.+R. și a P.U.D., pentru parcelele aflate în următoarele situații:

- a. parcelele care sunt cuprinse la 7.3.2.a.5.;
- b. parcelele care au cel puțin o limită comună cu următoarele zone funcționale: **LI, IS, I, P, GC+TE, S**;
- c. parcelele care sunt destinate prin P.U.G.B. pentru una dintre zonele funcționale descrise în alineatul precedent;
- d. parcelele care sunt destinate fie pentru realizarea de artere noi de circulație carosabilă sau pietonală, fie pentru lărgiri ale arterelor de circulație existente;
- e. parcelele care sunt situate în Z.C.A.D. și se încadrează în categoriile de parcele construibile indirect sau parcele neconstruibile conform R.A.E.C.;
- f. parcelele din subzona funcțională **LMre1**, situate în afara Z.C.A.D., și cele din **LMre2** pentru care nu este respectată cel puțin una dintre condițiile minime impuse conform 7.3.2.a.4.e.;
- g. parcelele care sunt destinate funcțiunilor complementare admise, conform 7.3.2.a.3.;
- h. parcelele care au o limită comună cu una dintre parcelele cu folosință actuală sau destinație prevăzută la 7.3.2.a.3.;

CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI
AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

7.3.2.a.8.

Ferestrele încăperilor cu funcțiune de locuit (dormitor, cameră de zi, birou) vor fi orientate, în funcție de dimensiunile parcelei și de solicitarea beneficiarului, spre stradă și spre fundul parcelei, pentru ca în aceeași locuință să existe un număr cât mai mare de încăperi cu funcțiuni de locuit orientate favorabil.

7.3.2.a. LMre (continuare)

7.3.2.a.9.

Amplasarea construcțiilor și a amenajărilor pe parcelele situate în zonele de protecție ale drumurilor publice (DN, DJ, DC) se realizează în conformitate cu Legea nr.82/1998 privind regimul juridic al drumurilor și cu regulile specifice fiecărei subzone funcționale, și se autorizează conform D.U. aprobate (P.U.Z.+R. precedat sau nu de P.A.și, eventual, P.U.D.).

7.3.2.a.11.

Amplasarea construcțiilor și a amenajărilor pe parcelele situate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se autorizează conform D.U. aprobate (P.U.Z.+R. precedat sau nu de P.A.și, eventual, P.U.D.). Limitele de parcelă care mărginesc căile ferate proprietate publică a statului sunt considerate aliniamente ale acelor parcele, iar amplasarea clădirilor pe aliniamente trebuie să se facă după regulile de aliniere stabilite prin P.U.Z.+R. elaborat în conformitate cu Ordonanța Guvernului nr.41/1997 și aprobat de C.L.M.B.

7.3.2.a.14.

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul parcelei se va stabili prin P.A., P.U.Z.+R. și/sau P.U.D.. La stabilirea aliniilor construcțiilor față de oricare dintre terenurile care fac parte din domeniul public (străzi, circulații pietonale, căi ferate, parcuri, cimitire municipale, unități militare ș.a.) sau față de cursurile de apă, inclusiv canale, se vor avea în vedere următoarele condiționări diferențiate:

- alinierea clădirilor din Z.C.A.D. se vor stabili prin P.A. aferent P.Z.C.A.D. în conformitate cu R.A.E.C.;
- alinierea clădirilor din subzona funcțională **LMre1**, care nu sunt situate în Z.C.A.D., și ale celor din **LMre2** se vor stabili prin P.A. și/sau P.U.Z.+R. care vor ține seama de prevederile legale.

7.3.2.a.15.

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va stabili prin P.A., P.U.Z.+R. sau, dacă este cazul, prin P.U.D. după cum urmează:

- a. după funcțiunile existente în aceeași clădire, construcțiile se împart în:
 - i. clădiri principale pentru locuințe și funcțiuni complementare locuirii conform 7.3.2.a.4.a., care se amplasează în partea dinspre stradă a parcelei;
 - ii. anexe gospodărești care adăpostesc, fie funcțiuni ale locuirii (puț-fântână, closet, baie, bucătărie de vară ș.a.), fie spații pentru activitățile de tip rural (magazii, remize, pătule, cotete, saivane, grajduri ș.a.), care se amplasează în partea din spate a parcelei (partea opusă străzii);
- b. pe parcelă se pot construi, în funcție de dimensiunile parcelei, una sau mai multe clădiri principale a căror autorizare se face după cum urmează:
 - pentru o singură clădire principală pe parcelă:
 - prin R.A.E.C., dacă parcela este în Z.C.A.D. și este construibilă direct;
 - prin P.U.Z.+R., dacă parcela este în Z.C.A.D. și nu este construibilă direct sau dacă parcela este în afara Z.C.A.D.;
 - pentru mai multe clădiri principale pe parcelă, prin P.U.Z.+R.;
- c. în funcție de regimul de construcție, tipurile de clădiri care se pot realiza pe fiecare parcelă sunt următoarele:
 - clădire izolată, notată **IZ**;
 - clădire cuplată pe o limită laterală a parcelei (cu un calcan), notată **CL**;
 - clădire cu front închis spre stradă, cuplată pe două limite laterale ale parcelei (cu două calcane), notată **FI**;
- d. dimensiunile minime ale fiecărui tip de clădire de pe parcelă sunt următoarele:

• IZ - suprafața construită (S.C.)	64,00 m.p.
Lungimea spre stradă	8,00 m.
• CL - suprafața construită (S.C.)	48,00 m.p.
Lungimea spre stradă	6,00 m.
• FI - suprafața construită (S.C.)	54,00 m.p.
Lungimea spre stradă	9,00 m.
- e. raportul dintre dimensiunile fiecărei clădiri principale de pe parcelă (lungimea spre stradă / lungimea spre fundul parcelei) trebuie să fie de minimum 0,6;
- f. distanțele dintre clădirile principale de pe aceeași parcelă trebuie să fie în conformitate cu prevederile R.A.E.C.;
- g. distanțele dintre clădirile principale de pe parcelă și limitele parcelei trebuie să fie în conformitate cu R.A.E.C.;
- h. în cazul clădirilor cu regim de construcție CL sau FI, lungimea calcanului trebuie să fie cuprinsă între 6,00 m. și 1/2 din lungimea limitei laterale pe care acesta se construiește;
- i. distanțele dintre anexele gospodărești sau dintre anexele gospodărești și clădirile principale trebuie să fie în conformitate cu actele normative în vigoare, inclusiv a reglementărilor C.L.M.B..

7.3.2.a. LMre (continuare)

7.3.2.a.16.

Pe fiecare parcelă trebuie să se asigure condițiile de acces din spațiul public carosabil al autovehiculelor necesare tuturor activităților care se desfășoară pe aceasta, în următoarele condiții:

- a. accesul direct al autovehiculelor din spațiul public carosabil pe parcelă se va asigura prin acea porțiune a aliniamentului stabilită prin P.A., P.U.Z.+R. și/sau P.U.D.;
- b. accesul indirect al autovehiculelor din spațiul public carosabil pe parcelă se va asigura, dacă este cazul, prin servitute de trecere instituită asupra unei parcele vecine, iar traseul trecerii va fi stabilit prin P.U.Z.+R. și va fi consemnată în cărțile funciare ale imobilelor respective;
- c. accesul autovehiculelor din spațiul public carosabil pe două parcele vecine trebuie să fie, de regulă, alăturate limitei comune de vecinătate a celor două parcele, orice altă rezolvare fiind detaliată obligatoriu în P.A., P.U.Z.+R. și/sau P.U.D.;
- d. accesul direct sau indirect al autovehiculelor din spațiul public carosabil pe parcelă trebuie să se facă astfel încât traversarea spațiilor publice pietonale (trotuare) să aibă o lungime minimă;
- e. accesul autovehiculelor din spațiul public carosabil pe o parcelă care are mai multe aliniamente se va face din artera carosabilă cu condițiile de trafic și caracteristicile geometrice cele mai favorabile, în conformitate cu P.A., P.U.Z.+R. și/sau P.U.D.. Pentru situațiile în care se realizează un acces pe parcelă în baza unui P.A. P.U.D., va trebui obținut și avizul favorabil al Inspectoratului Județean de Poliție BOTOȘANI care să confirme încadrarea în exigențele de mai sus;
- f. construcțiile de pe suprafața parcelei trebuie să fie amplasate și alcătuite astfel încât să permită accesul autovehiculelor:
 - în curtea din spatele clădirii/clădirilor de locuit, dacă suprafața curții este de minimum 40,00 mp;
 - la garajele construite și parcajele amenajate pe suprafața parcelei;
 - prin spații de trecere, libere de construcție, cu următoarele dimensiuni minime: 2,80 m. lățime și 3,50 m. înălțime;
- g. accesul autovehiculelor din spațiul public carosabil pe o parcelă se poate face prin două sau mai multe porțiuni din limitele parcelei dacă funcțiunile acestora sau situația urbanistică a sa reclamă această situație, iar aprobarea se va elibera pe baza P.U.Z.+R.;
- h. accesul carosabile se vor realiza astfel încât să facă posibilă circulația utilajelor agricole și a vehiculelor cu tracțiune animală;
- i. pe fiecare parcelă din subzonă trebuie să fie posibil accesul animalelor domestice;
- j. C.L.M.B. va stabili, în colaborare cu Inspectoratul Județean de Poliție BOTOȘANI regulamentul de circulație al vehiculelor cu tracțiune animală și a vitelor în Municipiul BOTOȘANI, în conformitate cu actele normative în vigoare și cu exigențele impuse de prevederile P.U.G.B. în probleme de circulație.

7.3.2.a.17.

Accesul persoanelor din spațiul public pietonal pe fiecare parcelă se asigură astfel:

- a. acces pietonal direct prin aliniamentul parcelei, iar în cazul în care fluxul pietonal de intrare/ieșire de pe parcelă este mare, poziția accesului se va preciza prin P.U.Z.+R.;
- b. acces pietonal indirect pe parcelă, se asigură, dacă este cazul, prin instituirea servitutei de trecere asupra unei parcele vecine și se consemnează în cărțile funciare ale imobilelor; traseul accesului pietonal care constituie servitute de trecere se stabilește prin P.U.Z.+R..

7.3.2.a.18.

Construirea pe fiecare parcelă se poate face numai în cazul în care există posibilități de racordare, confirmate de gestionarii infrastructurilor respective, adică dacă există disponibilitățile de capacitate pentru funcționarea construcțiilor, disponibilitățile de capacitate pentru executarea construcțiilor, fezabilitatea racordării cu toate repercusiunile lucrării respective, stabilirea clară a persoanei care finanțează lucrarea de racordare, pentru următoarele rețele tehnico-edilitare existente:

- a. apă potabilă;
- b. canalizare;
- c. energie electrică;
- d. telefonie;
- e. încălzire urbană (cu excepția clădirilor pentru care se asigură încălzirea cu gaze naturale, cu combustibil lichid sau solid).

Se pot admite excepții de la condițiile de mai sus, doar în urma aprobării C.L.M.B. care trebuie să precizeze condițiile, zona și durata de valabilitate a excepției.

7.3.2.a. LMre (continuare)

7.3.2.a.19.

Construirea pe fiecare parcelă se poate face atunci când este posibilă racordarea la rețeaua de energie electrică existentă; în absența rețelelor publice de alimentare cu apă și de canalizare, construirea în această subzonă se poate face după cum urmează:

- a. în cazul construcțiilor noi cu instalații interioare de apă și de canalizare (individuale sau în sistem centralizat) în condițiile stabilite de Autorizația de Mediu (A.M.);
- b. în cazul construcțiilor noi fără instalații interioare de apă și de canalizare, în condițiile stabilite de A.M.;
- c. în cazul construirii de fântâni, latrine, fose septice ș.a. pentru imobilele existente, în condițiile stabilite de A.M.;
- d. în vederea asigurării posibilităților de realizare în viitor a rețelelor tehnico-edilitare, C.L.M.B. va proceda la stabilirea servituții de zonă nonaedificandi pentru porțiunile din terenurile private unde urmează să se realizeze rețelele tehnico-edilitare, în cazurile în care din studiile de prefezabilitate aprobate rezultă imposibilitatea rezolvării acestora în domeniul public;
- e. depozitarea gunoii și a resturilor organice pe fiecare parcelă trebuie făcută în conformitate cu actele normative în vigoare și cu reglementările C.L.M.B.;
- f. se interzice scurgerea în spațiul public sau în rețelele publice a lichidelor de proveniență animală, a apelor murdare rezultate de la întreținerea animalelor sau de la activități agricole care produc reziduri poluante.

7.3.2.a.21.

Divizarea parcelelor existente trebuie să asigure în mod obligatoriu formarea de parcele ale căror dimensiuni să respecte condițiile de constructibilitate ale parcelelor după cum urmează:

- a. pentru parcelele destinate funcțiunilor complementare admise conform 7.3.2.a.3., condițiile de constructibilitate ale parcelelor se stabilesc conform actelor normative în vigoare referitoare la aceste funcțiuni;
- b. pentru parcelele destinate locuirii, condițiile de constructibilitate ale parcelelor sunt cele stabilite conform 7.3.2.a.4.e..

7.3.2.a.22.

În subzonele funcționale **LMre1** și **LMre2** înălțimea maximă admisă pentru toate construcțiile este diferențiată astfel:

- a. pe fiecare parcelă a subzonei cu funcțiuni dominante de locuire și ocupații de tip rural (agro-zootehnice):
 - clădirile principale vor avea înălțimea maximă 5,00 m.; depășirea acestei înălțimi în anumite cazuri, se poate face pe baza P.U.D. aprobat.
 - anexele gospodărești care adăpostesc, fie funcțiuni ale locuirii (puț-fântână, closet, baie, bucătărie de vară ș.a.), fie spații pentru activitățile de tip rural (magazii, remize, pătule, cotețe, saivane, grajduri ș.a.), vor avea înălțimea stabilită prin regulamente în care trebuie să se precizeze atât detaliile tehnice specifice pentru fiecare activitate, cât și condițiile de autorizare a funcțiunilor;
- b. pe fiecare parcelă a subzonei cu următoarele funcțiuni complementare admise: **LMu**, **IS**, **I** (cu excepția unităților poluante), **A**, **P**, **GC+TE**, **CC**, **S**; înălțimea maximă a clădirilor se va stabili pe baza P.U.D. aprobat.

7.3.2.a.23.

Condițiile referitoare la aspectul exterior al construcțiilor se pot stabili cu mare rigurozitate, cu justificările necesare, prin P.U.Z.+R. și P.U.D., în special în zonele cu valori ale patrimoniului construit definite conform art. 4.4., precum și acolo unde concepția urbanistică o impune; în zonele considerate deosebit reglementările pe U.T.R. fac precizări referitoare la aspectul exterior al construcțiilor.

7.3.2.a.24.

Condițiile de densitate a construirii pe fiecare parcelă se vor preciza prin C.U. conform P.U.Z.+R., în următoarele condiții:

- a. la calculul densității de pe parcele se iau în considerare următoarele suprafețe:
 - suprafața terenului (parcele) (S.T.);
 - suprafața construită a clădirii (S.C.);
 - suprafața desfășurată a clădirii (S.D.).

7.3.2.a. LMre (continuare)

La calculul indicilor de mai sus nu se vor lua în considerare clădirile independente de clădirea de locuit și care adăpostesc funcțiuni anexă;

la calculul S.D. se adaugă la suma suprafețelor nivelurilor curente și următoarele suprafețe în cazul în care acestea există:

- suprafețele încăperilor situate în subsolul/demisolul și/sau în mansarda clădirii și care sunt destinate locuirii, vânzării și depozitării mărfurilor, producției sau exercitării profesiunilor libere;
 - suprafețele tuturor nivelurilor clădirilor separate care sunt utilizate/destinate de funcțiunile complementare admise pe parcelele din subzonă;
- b. densitatea construirii pe parcelă se exprimă prin valorile următorilor indici:
- procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), exprimat în procente:
 $P.O.T. = (S.C. / S.T.) \times 100$
 - coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), exprimat în unități:
 $C.U.T. = S.D. / S.T.$
 - numărul de niveluri întregi ale clădirii (niv.), exprimat în unități:
 $niv. = (S.D. / S.C.) = (C.U.T. / P.O.T.) \times 100$
- c. valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construirii pe parcelele cu locuințe sunt următoarele:
- P.O.T. = 15% C.U.T. = 0,15 niv. = 1,0
- d. C.L.M.B. are posibilitatea să hotărască, în baza unor documentații corespunzătoare, majorarea valorilor indicilor de densitate menționați la 7.3.2.a.24.c., în următoarele situații:
- comasarea a două parcele, dintre care cel puțin una era neconstruibilă înainte de comasare;
 - realizarea în clădire a unei funcțiuni compatibile locuirii, admise conform 7.3.2.a.4., considerată de C.L.M.B. ca fiind de interes public pentru locuitorii zonei;
 - realizarea în interiorul clădirii principale a unui spațiu anexă pentru funcțiuni compatibile locuirii admise conform 7.3.2.a.4., cum ar fi: garaje, depozite pentru combustibil solid, spații tehnice necesare funcțiilor din clădire, dimensionate și amplasate conform normativelor în vigoare;
 - în cazul în care prin C.U. se impun condiții suplimentare pentru o clădire situată într-o poziție deosebită prin volumetrie, pentru protecția arborilor existenți, pentru servituți legate de vecinătatea altor funcțiuni conform 7.3.2.a.6..
- e. prin cumularea cazurilor precizate la 7.3.2.a.24.d., se poate ajunge la următoarele valori maxime pentru indicii de densitate a construirii, fără a se putea folosi concomitent valorile maxime ale tuturor indicilor:
- P.O.T. = 18% C.U.T. = 0,35 niv. = 2,0

7.3.2.a.25.

Este obligatorie asigurarea condițiilor pentru parcare/garare a autovehiculelor necesare tuturor activităților care se desfășoară pe fiecare parcelă, în următoarele condiții:

- a. numărul maxim de parcaje/garaje permis pe o parcelă este de 5 autoturisme, conform 7.3.1.4.b., iar în cazul în care necesarul de parcare/garare depășește acest număr, activitățile pe acea parcelă se vor reduce în mod corespunzător;
- b. calculul necesarului de parcare/garare se face prin cumularea necesarului pentru fiecare tip de funcțiune, după cum urmează:
- pentru locuințe: minimum 1 loc de parcare/garare pentru fiecare unitate de locuit (apartament);
 - pentru funcțiunile compatibile locuirii: conform actelor normative în vigoare specifice fiecărei funcțiuni;
- c. garajele se pot realiza pe parcelă în felul următor:
- la partea inferioară a clădirii de locuit, caz în care suprafața garajului se include în S.C. la calcularea P.O.T. și se exclude din S.D. la calcularea C.U.T., iar imobilul beneficiază de sporul pentru indici urbanistici stabilit conform 7.3.2.a.24.;
 - în clădiri anexă, provizorii sau durabile, caz în care suprafața garajului se include în S.C. la calcularea P.O.T. și în S.D. la calcularea C.U.T., iar imobilul nu beneficiază de sporuri ale indicilor urbanistici;
- d. pe fiecare parcelă este obligatorie asigurarea condițiilor pentru adăpostirea tuturor mijloacelor de transport, inclusiv a căruțelor și a altor utilaje agricole.

7.3.2.a.26.

Pe parcelele din subzonele funcționale LMre1 și LMre2 realizarea spațiilor plantate cu caracter de agrement este facultativă.

Dacă este cazul, prin C.U., se poate stabili asigurarea unui anumit tip de plantație între clădirea principală și aliniamentul parcelei (către stradă) sau între clădirea principală și parcela vecină dacă aceasta este utilizată pentru o funcțiune complementară admisă conform 7.3.2.a.3..

7.3.2.a. LMre (continuare)

7.3.2.a.27.

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

În general, condițiile referitoare la materialele și forma împrejurimilor dinspre spațiile publice și semipublice, se stabilesc prin P.U.D., iar forma acestor împrejurimi este prezentă în Proiectului pentru Autorizarea Construirii (P.A.C).

În cazul unor zone deosebite, principiile generale de realizare a împrejurimilor către spațiile publice și semipublice se stabilesc prin P.U.Z.+R. și se detaliază prin P.U.D..

C.L.M.B. poate impune condiții suplimentare, pentru realizarea împrejurimilor, care să stea la baza elaborării regulamentelor speciale și a P.U.Z.+R., referitor la:

- a. scopul deosebit, urmărit de edili și definit în tema de proiectare a P.U.Z.;
- b. înălțimea minimă și maximă a împrejurimii pe fiecare dintre limitele parcelei;
- c. conformația geometrică a împrejurimii cu precizarea înălțimii, grosimii, traseului în plan, către spațiile publice sau incintele semipublice cu funcțiuni complementare admise pe parcele distincte;
- d. precizări tehnice sau de detaliu și caracteristici referitoare la structura de rezistență, materialele, transparența/opacitatea textura, cromatică, care pot fi utilizate și cele care sunt interzise, dacă este cazul.

7.3.2.a.28.

Realizarea clădirilor anexă pe parcele se face conform cu 7.3.2.a.15.a., 7.3.2.a.22.a., și cu actele normative în vigoare, inclusiv reglementările elaborate de C.L.M.B..

7.3.2.a.29.

Pe parcelele din subzonele funcționale LMre1 și LMre2 se admite construirea într-o primă etapă a unor clădiri cu indici de densitate mai mici decât cei prevăzuți la 7.3.2.a.24. în următoarele situații:

- a. clădirea care se construiește să fie durabilă și să aibă S.C. de minimum 48,00 m.p;
- b. P.A.C. să conțină piese scrise și desenate prin care să demonstreze că soluțiile tehnice adoptate permit realizarea construcției finale conform R.L.U.B.;
- c. C.L.M.B. să stabilească prin A.C. obligația de respectare a termenelor de realizare a dimensiunilor finale ale construcției;
- d. raportul dintre funcțiunile aprobate conform 7.3.2.a.4. să se respecte în toate etapele de realizare a construcției.

7.3.2.a.30.

În cazul exproprierii pentru cauză de utilitate publică a unei părți dintr-o parcelă, C.L.M.B. va acționa în conformitate cu Legea nr. 33/1994, iar baza de calcul pentru stabilirea densității de construire se va stabili în felul următor:

- a. în cazul în care proprietarul este despăgubit conform legii, S.T. care se va lua în calcul pentru indicii de densitate este suprafața rămasă după expropriere;
- b. în cazul în care proprietarul este de acord să cedeze o parte din parcelă pentru realizarea unui obiectiv de utilitate publică, conform legii, poate primi prin Hotărâre a C.L.M.B. următoarele compensații urbanistice:
 - la calcularea indicilor de densitate se va lua ca bază S.T. inițială, iar cedarea porțiunii în cauză se va face după primirea A.C.;
 - la solicitarea proprietarului, expres formulată în scris, schimbarea ponderii funcțiilor în clădirea principală în limitele conservării caracterului funcțional al zonei și în limitele compatibilităților funcționale;
- c. în cazul în care parcela diminuată prin expropriere devine neconstruibilă din cauza dimensiunilor, se va expropria întreaga parcelă.

IV.

PREVEDERILE RLUB LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Art. 7

Reguli cu privire la zonele și subzonele funcționale

7.3.2. LMr - SUBZONA CU CLĂDIRI DE TIP RURAL

7.3.2.b. LMrf - Subzona rezidențială cu clădiri de tip rural fără echipare de tip urban GENERALITĂȚI

7.3.2.b.1.

Subzona funcțională rezidențială **LMrf** cu clădiri de tip rural (clădiri realizate exclusiv cu structurale ușoare, flexibile care să poată prelua eventuale deplasări de teren fără să sufere degradări majore și fără să prejudicieze viețile utilizatorilor), fără echipare de tip urban (în care este interzisă echiparea edilitară de tip liniar cu excepția rețelilor de alimentare cu energie electrică, telefonie și CATV, care se pot realiza exclusiv suprateran), este diferențiată după pondere astfel:

- a. **LMrf1** subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare);
- b. **LMrf2** subzonă predominant rezidențială.

7.3.2.b.2.

Funcțiunile dominante pe fiecare parcelă a subzonei **LMrf** sunt diferențiate astfel:

- a. în subzona exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) **LMrf1**: locuirea și ocupațiile de tip rural (agro-zootehnice).
- b. în subzona predominant rezidențială **LMrf2**: locuirea și ocupațiile de tip rural (agro-zootehnice) cu posibilitatea ca activitățile complementare admise să aibă o pondere mai mare decât locuirea pe parcelă sau în clădiri.

7.3.2.b.3.

Funcțiunile complementare admise sunt următoarele:

- a. pe parcele distincte din subzona funcțională **LMrf**: **IS, I** (cu excepția unităților poluante), **A, P, GC+TE** (exclusiv rețele supraterane pentru energie electrică, telefonie, CATV, necesare în subzonă), **CC, S**;
- b. pe aceeași parcelă cu locuințele și cu ocupațiile de tip rural: **ISa, ISs, ISct, ISas, ISc, ISps, I** (ateliere și prestări de servicii nepoluante cu maximum 5 salariați).

7.3.2.b.3.bis.

Funcțiunile interzise sunt următoarele:

- a. pe parcele distincte din subzonă: **LI, I** (unități poluante), cât și activitatea de tăierea vitelor;
- b. pe aceeași parcelă cu locuințele și cu ocupațiile de tip rural: **LMu, LI, ISi, ISf, ISsp, Ist, I** (unități poluante), **A, P, GC+TE** (cu excepția rețelilor supraterane pentru energie electrică, telefonie, CATV, necesare în subzonă), **CC, S**, cât și activitatea de tăierea vitelor.

7.3.2.b.4.

Utilizările premise pentru terenurile și clădirile din subzona funcțională **LMrf**, pe fiecare parcelă cu locuințe (cu excepția parcelelor ocupate în întregime de funcțiunile complementare admise) sunt următoarele:

- a. activitățile preponderente pe fiecare parcelă:
 - locuire cu ponderea de minimum 50% din S.D. a fiecărei clădiri;
 - ocupații de tip rural care pot fi practicate în conformitate cu actele normative în vigoare și cu reglementările speciale ale C.L.M.B.:
 - agricultură, pomicultură, legumicultură, floricultură (în aer liber, solarii sau sere);
 - creșterea vitelor, a animalelor de casă, a păsărilor ș.a..
- b. activitățile compatibile celor preponderente pe fiecare parcelă cu locuințe, ca activități secundare pe parcelă cu ponderea de maximum 50% din S.D. a fiecărei clădiri; care desfășoară în conformitate cu actele normative în vigoare și cu reglementările C.L.M.B. și care sunt următoarele:
 - parcare sau/și garare de maximum 5 autoturisme pe parcelă;
 - depozitare produse fără nocivitate;
 - comerț cu amănuntul;
 - exercitarea activităților profesionale libere (avocatură, proiectare, medicină ș.a.);
 - alte servicii.

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

7.3.2.b. LMrf (continuare)

- c. parcelele situate în suprafețele în care există P.A. aprobate și care se încadrează în condițiile art. 1.8.2., pot beneficia de autorizarea directă a construirii, cu respectarea art. 7.3.2.b. al R.L.U.B.
- d. parcelele din subzona **LMrf** sunt construibile în cazul în care caracteristicile lor geometrice se încadrează concomitent în următoarele condiții minime:
 - lungimea aliniamentului minimum:
 - 8,00 m. în cazul în care accesul carosabil se face prin aliniamentul parcelei;
 - 6,00 m. în cazul în care accesul carosabil se face dintr-o parcelă vecină prin servitute de trecere în partea din spate a parcelei;
 - adâncimea parcelei minimum 17,00 m.;
 - suprafața parcelei (măsurată în proiecție orizontală) minimum 400 mp.

Următoarele precizări, sunt valabile numai pentru măsurarea dimensiunilor enunțate în acest alineat:

- adâncimea parcelei se măsoară pe fiecare dintre cele două linii perpendiculare pe aliniament și care ating colțurile extreme din fundul parcelei;
- în cazul parcelelor de colț, cu două aliniamente, una dintre laturile dinspre stradă se consideră aliniament, iar cealaltă latură dinspre stradă se consideră limită laterală;
- în cazul parcelelor cu două aliniamente spre două străzi paralele, latura dinspre o stradă se consideră aliniament, iar latura dinspre cealaltă stradă se consideră limita de fund a parcelei.

7.3.2.b.5.

Utilizări permise cu condiții:

- a. pe parcelele situate în zonele cu valori ale patrimoniului cultural construit, construcțiile și amenajările vor fi autorizate conform art. 4.4.;
- b. pe parcelele situate în zonele de protecție a infrastructurii feroviare, construcțiile și amenajările vor fi autorizate în urma P.U.Z.+R. și P.U.D., elaborate și aprobate conform legii;
- c. pe parcelele situate în zonele de protecție ale DN, DJ, DC, construcțiile și amenajările vor fi autorizate în urma P.U.Z.+R. și P.U.D., elaborate și aprobate conform Legii nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;
- d. pe parcelele situate în zonele de protecție ale cursurilor de apă, construcțiile și amenajările vor fi autorizate în urma P.U.Z.+R. și P.U.D., elaborate și aprobate conform legilor privind autorizarea construcțiilor și privind protecția mediului.

7.3.2.b.6.

Se instituie interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea P.U.Z.+R. și a P.U.D., pentru parcelele aflate în următoarele situații:

- a. parcelele care sunt cuprinse la 7.3.2.b.5.;
- b. parcelele care au cel puțin o limită comună cu următoarele zone funcționale: **LI, IS, I, P, GC+TE, S**;
- c. parcelele care sunt destinate prin P.U.G.B. pentru una dintre zonele funcționale descrise în alineatul precedent;
- d. parcelele care sunt destinate fie pentru realizarea de artere noi de circulație carosabilă sau pietonală, fie pentru lărgiri ale arterelor de circulație existente;
- e. parcelele care sunt situate în Z.C.A.D. și se încadrează în categoriile de parcele construibile indirect sau parcele neconstruibile conform R.A.E.C.;
- f. parcelele din subzona funcțională **LMrf1**, situate în afara Z.C.A.D., și cele din **LMrf2** pentru care nu este respectată cel puțin una dintre condițiile minime impuse conform 7.3.2.b.4.d.;
- g. parcelele care sunt destinate funcțiunilor complementare admise, conform 7.3.2.b.3.;
- h. parcelele care au o limită comună cu una dintre parcelele cu folosință actuală sau destinație prevăzută la 7.3.2.b.3.;

CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI
AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

7.3.2.b.8.

Ferestrele încăperilor cu funcțiune de locuit (dormitor, cameră de zi, birou) vor fi orientate, în funcție de dimensiunile parcelei și de solicitarea beneficiarului, spre stradă și/sau spre fundul parcelei, pentru ca în aceeași locuință să existe un număr cât mai mare de încăperi cu funcțiuni de locuit orientate favorabil.

7.3.2.b.9.

Amplasarea construcțiilor și a amenajărilor pe parcelele situate în zonele de protecție ale drumurilor publice (DN, DJ, DC) se realizează în conformitate cu Legea nr.82/1998 privind regimul juridic al drumurilor și cu regulile specifice fiecărei subzone funcționale, și se autorizează conform cu D.U. aprobate (P.U.Z.+R. precedat sau nu de P.A.).

7.3.2.b. LMrf (continuare)

7.3.2.b.11.

Amplasarea construcțiilor și a amenajărilor pe parcelele situate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se autorizează conform cu D.U. aprobate (P.U.Z.+R. precedat sau nu de P.A. ..

Limitele de parcelă care mărginesc căile ferate proprietate publică a statului sunt considerate aliniamente ale acelor parcele, iar amplasarea clădirilor pe aliniamente trebuie să se facă după regulile de aliniere stabilite, prin P.U.Z.+R. elaborat în conformitate cu Ordonanța Guvernului nr.41/1997 și aprobate de C.L.M.B..

7.3.2.b.14.

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul parcelei se va stabili prin P.A., P.U.Z.+R și/sau P.U.D.

La stabilirea aliniilor construcțiilor față de oricare dintre terenurile care fac parte din domeniul public (străzi, circulații pietonale, căi ferate, parcuri, cimitire municipale, unități militare ș.a.) sau față de cursurile de apă, inclusiv canale, se vor avea în vedere următoarele condiționări diferențiate:

- alinierea clădirilor din Z.C.A.D. se vor stabili prin P.A. aferent P.Z.C.A.D. în conformitate cu R.A.E.C.;
- alinierea clădirilor din subzona funcțională **LMrf1**, care nu sunt situate în Z.C.A.D., și ale celor din **LMrf2** se vor stabili prin P.A. și/sau P.U.Z.+R. care vor ține seama de prevederile legale.

7.3.2.b.15.

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va stabili prin P.A., P.U.Z.+R. sau, dacă este cazul, prin P.U.D. după cum urmează:

- a. după funcțiunile existente în aceeași clădire, construcțiile se împart în:
 - clădiri principale pentru locuințe și funcțiuni complementare locuirii conform 7.3.2.b.4.a., care se amplasează în partea dinspre stradă a parcelei.
 - anexe gospodărești care adăpostesc, fie funcțiuni ale locuirii (puț-fântână, closet, baie, bucătărie de vară ș.a.), fie spații pentru activitățile de tip rural (magazii, remize, pătule, cotețe, saivane, grajduri ș.a.), care se amplasează în partea din spate a parcelei (partea opusă străzii);
- b. pe parcelă se pot construi, în funcție de dimensiunile parcelei, una sau mai multe clădiri principale a căror autorizare se face după cum urmează:
 - pentru o singură clădire principală pe parcelă:
 - prin R.A.E.C., dacă parcela este în Z.C.A.D. și este construibilă direct;
 - prin P.U.Z.+R., dacă parcela este în Z.C.A.D. și nu este construibilă direct sau dacă parcela este în afara Z.C.A.D.;
 - pentru mai multe clădiri principale pe parcelă, prin P.U.Z.+R.;
- c. în funcție de regimul de construcție, tipurile de clădiri care se pot realiza pe fiecare parcelă sunt următoarele:
 - clădire izolată, notată **IZ**;
 - clădire cuplată pe o limită laterală a parcelei (cu un calcan), notată **CL**;
 - clădire cu front închis spre stradă, cuplată pe două limite laterale ale parcelei (cu două calcane), notată **FI**;
- d. dimensiunile minime ale fiecărui tip de clădire de pe parcelă sunt următoarele:

• IZ - suprafața construită (S.C.)	64,00 m.p.
- lungimea spre stradă	8,00 m.
• CL - suprafața construită (S.C.)	48,00 m.p.
- lungimea spre stradă	6,00 m.
• FI - suprafața construită (S.C.)	54,00 m.p.
- lungimea spre stradă	9,00 m.
- e. raportul dintre dimensiunile fiecărei clădiri principale de pe parcelă (lungimea spre stradă / lungimea spre fundul parcelei) trebuie să fie de minimum 0,6;
- f. distanțele dintre clădirile principale de pe aceeași parcelă trebuie să fie în conformitate cu prevederile R.A.E.C.;
- g. distanțele dintre clădirile principale de pe parcelă și limitele parcelei trebuie să fie în conformitate cu R.A.E.C.;
- h. în cazul clădirilor cu regim de construcție CL sau FI, lungimea calcanului trebuie să fie cuprinsă între 6,00 m. și 1/2 din lungimea limitei laterale pe care acesta se construiește;
- i. distanțele dintre anexele gospodărești sau dintre anexele gospodărești și clădirile principale trebuie să fie în conformitate cu actele normative în vigoare, inclusiv a reglementărilor C.L.M.B..

7.3.2.b. LMrf (continuare)

7.3.2.b.19.

Construirea pe fiecare parcelă se poate face atunci când este posibilă racordarea la rețeaua de energie electrică existentă; în absența rețelelor publice de alimentare cu apă și canalizare, construirea în aceasta subzonă se poate face în următoarele condiții:

- a. în cazul construcțiilor noi cu instalații interioare de apă și de canalizare (individuale sau în sistem centralizat) în condițiile stabilite de Autorizația de Mediu (A.M.);
- b. în cazul construcțiilor noi fără instalații interioare de apă și de canalizare, în condițiile stabilite de A.M.;
- c. în cazul construirii de fântâni, latrine, fose septice ș.a. pentru imobilele noi sau existente, în condițiile stabilite de A.M.;
- d. depozitarea gunoierului și a resturilor organice pe fiecare parcelă trebuie făcută în conformitate cu actele normative în vigoare și cu reglementările C.L.M.B.;
- e. se interzice scurgerea în spațiul public sau în rețelele publice a lichidelor de proveniență animală, a apelor murdare rezultate de la întreținerea animalelor sau de la activități agricole care produc reziduri poluante.

7.3.2.b.21.

Divizarea parcelelor existente trebuie să asigure în mod obligatoriu formarea de parcele ale căror dimensiuni să respecte condițiile de constructibilitate ale parcelelor după cum urmează:

- a. pentru parcelele destinate funcțiilor complementare admise conform 7.3.2.b.3., condițiile de constructibilitate ale parcelelor se stabilesc conform actelor normative în vigoare referitoare la aceste funcțiuni;
- b. pentru parcelele destinate locuirii, condițiile de constructibilitate ale parcelelor sunt cele stabilite conform 7.3.2.b.4.d..

7.3.2.b.22.

În subzonele funcționale **LMrf1** și **LMrf2** înălțimea maximă admisă pentru toate construcțiile este diferențiată astfel:

- a. pe fiecare parcelă a subzonei cu funcțiile dominante de locuire și ocupații de tip rural (agro-zootehnice):
 - clădirile principale vor avea înălțimea maximă 5,00 m.; depășirea acestei înălțimi în anumite cazuri, se poate face pe baza P.U.D. aprobat.
 - anexele gospodărești care adăpostesc, fie funcțiuni ale locuirii (puț-fântână, closet, baie, bucătărie de vară ș.a.), fie spații pentru activitățile de tip rural (magazii, remize, pătuie, cotețe, saivane, grajduri ș.a.), vor avea înălțimea stabilită prin regulamentele în care trebuie să se precizeze atât detaliile tehnice specifice pentru fiecare activitate, cât și condițiile de autorizare a funcțiilor;
- b. pe fiecare parcelă a subzonei cu următoarele funcțiuni complementare admise: **LMu, IS, I** (cu excepția unităților poluante), **A, P, GC+TE, CC, S**; înălțimea maximă a clădirilor se va stabili pe baza P.U.D. aprobat.

7.3.2.b.24.

Condițiile de densitate a construirii pe fiecare parcelă se vor preciza prin C.U. conform P.U.Z.+R., în următoarele condiții:

- a. la calculul densității de pe parcele se iau în considerare următoarele suprafețe:
 - suprafața terenului (parcele) (S.T.);
 - suprafața construită a clădirii (S.C.);
 - suprafața desfășurată a clădirii (S.D.).La calculul indicilor de mai sus nu se vor lua în considerare clădirile independente de clădirea de locuit și care adăpostesc funcțiuni anexă;
la calculul S.D. se adaugă la suma suprafețelor nivelurilor curente și următoarele suprafețe în cazul în care acestea există:
 - suprafețele încăperilor situate în subsolul/demisolul și/sau în mansarda clădirii și care sunt destinate locuirii, vânzării și depozitării mărfurilor, producției sau exercitării profesiunilor libere;
 - suprafețele tuturor nivelurilor clădirilor separate care sunt utilizate/destinate funcțiilor complementare admise pe parcelele din subzonă;

7.3.2.b. LMrf (continuare)

- b. densitatea construirii pe parcelă se exprimă prin valorile următorilor indici:
- procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), exprimat în procente:
 $P.O.T. = (S.C. / S.T.) \times 100$
 - coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), exprimat în unități:
 $C.U.T. = S.D. / S.T.$
 - numărul de niveluri întregi ale clădirii (niv.), exprimat în unități:
 $niv. = (S.D. / S.C.) = (C.U.T. / P.O.T.) \times 100$
- c. valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construirii pe parcelele cu locuințe sunt următoarele:
P.O.T. = 15% C.U.T. = 0,15 niv. = 1,0
- d. C.L.M.B. are posibilitatea să hotărască, în baza unor documentații corespunzătoare, majorarea valorilor indicilor de densitate menționați la 7.3.2.b.24.c., în următoarele situații:
- comasarea a două parcele, dintre care cel puțin una era neconstruibilă înainte de comasare;
 - realizarea în clădire a unei funcțiuni compatibile locuirii, admise conform 7.3.2.b.4., considerată de C.L.M.B. ca fiind de interes public pentru locuitorii zonei;
 - realizarea în interiorul clădirii principale a unui spațiu anexă pentru funcțiuni compatibile locuirii admise conform 7.3.2.b.4., cum ar fi: garaje, depozite pentru combustibil solid, spații tehnice necesare funcțiunilor din clădire, dimensionate și amplasate conform normativelor în vigoare;
 - în cazul în care prin C.U. se impun condiții suplimentare pentru o clădire situată într-o poziție deosebită prin volumetrie, pentru protecția arborilor existenți, pentru servituți legate de vecinătatea altor funcțiuni conform 7.3.2.b.6..
- e. Prin cumularea cazurilor precizate la 7.3.2.b.24.d., se poate ajunge la următoarele valori maxime pentru indicii de densitate a construirii, fără a se putea folosi concomitent valorile maxime ale tuturor indicilor:
P.O.T. = 18% C.U.T. = 0,35 niv. = 2,0

7.3.2.b.25.

Este obligatorie asigurarea condițiilor pentru parcare/gararea autovehiculelor necesare tuturor activităților care se desfășoară pe fiecare parcelă, în următoarele condiții:

- a. numărul maxim de parcaje/garaje permis pe o parcelă este de 5 autoturisme, conform 7.3.1.4.b., iar în cazul în care necesarul de parcare/garare depășește acest număr, activitățile pe acea parcelă se vor reduce în mod corespunzător;
- b. calculul necesarului de parcare/garare se face prin cumularea necesarului pentru fiecare tip de funcțiune, după cum urmează:
- pentru locuințe: minimum 1 loc de parcare/garare pentru fiecare unitate de locuit (apartament);
 - pentru funcțiunile compatibile locuirii: conform actelor normative în vigoare specifice fiecărei funcțiuni;
- c. garajele se pot realiza pe parcelă în felul următor:
- la partea inferioară a clădirii de locuit, caz în care suprafața garajului se include în S.C. la calcularea P.O.T. și se exclude din S.D. la calcularea C.U.T., iar imobilul beneficiază de sporul pentru indici urbanistici stabilit conform 7.3.2.b.24.;
 - în clădiri anexă, provizorii sau durabile, caz în care suprafața garajului se include în S.C. la calcularea P.O.T. și în S.D. la calcularea C.U.T., iar imobilul nu beneficiază de sporuri ale indicilor urbanistici;
- d. pe fiecare parcelă este obligatorie asigurarea condițiilor pentru adăpostirea tuturor mijloacelor de transport, inclusiv a căruțelor și a altor utilaje agricole.

7.3.2.b.26.

Pe parcelele din subzonele funcționale LMrf1 și LMrf2 realizarea spațiilor plantate cu caracter de agrement este facultativă.

Dacă este cazul, prin C.U., se poate stabili asigurarea unui anumit tip de plantație între clădirea principală și aliniamentul parcelei (cătred strădă) sau între clădirea principală și parcela vecină dacă aceasta este utilizată pentru o funcțiune complementară admisă conform 7.3.2.b.3..

7.3.2.b.27.

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

În general, condițiile referitoare la materialele și forma împrejurimilor dinspre spațiile publice și semipublice, se stabilesc prin P.U.D., iar forma acestor împrejurimi este prezintă în Proiectului pentru Autorizarea Construirii (P.A.C.).

7.3.2.b. LMrf (continuare)

În cazul unor zone deosebite, principiile generale de realizare a împrejurimilor către spațiile publice și semipublice se stabilesc prin P.U.Z. +R. și se detaliază prin P.U.D..

C.L.M.B. poate impune condiții suplimentare, pentru realizarea împrejurimilor, care să stea la baza elaborării regulamentelor speciale și a P.U.Z. +R., referitor la:

- a. scopul deosebit, urmărit de edili și definit în tema de proiectare a P.U.Z.;
- b. înălțimea minimă și maximă a împrejuririi pe fiecare dintre limitele parcelei;
- c. forma geometrică a împrejuririi cu precizarea înălțimii, grosimii, traseului în plan, către spațiile publice sau incintele semipublice cu funcțiuni complementare admise pe parcele distincte;
- d. precizări tehnice sau de detaliu și caracteristici referitoare la structura de rezistență, materialele, transparența/opacitatea textura, cromatică, care pot fi utilizate și cele care sunt interzise, dacă este cazul.

7.3.2.b.28.

Realizarea clădirilor anexă pe parcele se face conform cu 7.3.2.b.15.a., 7.3.2.b.22.a., și cu actele normative în vigoare, inclusiv reglementările elaborate de C.L.M.B..

7.3.2.b.29.

Pe parcelele din subzonele funcționale **LMrf1** și **LMrf2** se admite construirea într-o primă etapă a unor clădiri cu indici de densitate mai mici decât cei prevăzuți la 7.3.2.b.24. în următoarele situații:

- a. clădirea care se construiește să fie durabilă și să aibă S.C. de minimum 48,00 m.p.;
- b. P.A.C. să conțină piese scrise și desenate prin care să demonstreze că soluțiile tehnice adoptate permit realizarea construcției finale conform R.L.U.B.;
- c. C.L.M.B. să stabilească prin A.C. obligația de respectare a termenelor de realizare a dimensiunilor finale ale construcției;
- d. raportul dintre funcțiunile aprobate conform 7.3.2.b.4. să se respecte în toate etapele de realizare a construcției.

7.3.2.b.30.

În cazul exproprierii pentru cauză de utilitate publică a unei părți dintr-o parcelă, C.L.M.B. va acționa în conformitate cu Legea nr. 33/1994, iar baza de calcul pentru stabilirea densității de construire se va stabili în felul următor:

- a. în cazul în care proprietarul este despăgubit conform legii, S.T. care se va lua în calcul pentru indicii de densitate este suprafața rămasă după expropriere;
- b. în cazul în care proprietarul este de acord să cedeze o parte din parcelă pentru realizarea unui obiectiv de utilitate publică, conform legii, poate primi prin Hotărâre a C.L.M.B. următoarele compensații urbanistice:
 - la calcularea indicilor de densitate se va lua ca bază S.T. inițială, iar cedarea porțiunii în cauză se va face după primirea A.C.;
 - la solicitarea proprietarului, expres formulată în scris, schimbarea ponderii funcțiilor în clădirea principală în limitele conservării caracterului funcțional al zonei și în limitele compatibilităților funcționale;
- c. în cazul în care parcela diminuată prin expropriere devine neconstruibilă din cauza dimensiunilor, se va expropria întreaga parcelă.

IV.

PREVEDERILE RLUB LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Art. 7

Reguli cu privire la zonele și subzonele funcționale

7.4. LI - ZONA REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI CU MAI MULT DE TREI NIVELURI (peste 10,00 m.) GENERALITĂȚI

7.4.0.

Zona funcțională **LI** este zonă rezidențială cu clădiri de tip urban cu mai mult de trei niveluri (peste 10,00 m.), împărțită în subzone funcționale, pentru care R.L.U.B. cuprinde prevederi diferențiate după cum urmează:

- a. **LIu1** subzonă funcțională exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban;
- b. **LIu2** subzonă funcțională predominant rezidențială de tip urban.

7.4.1.

În funcție de talia și structura ansamblului, de modul de realizare a clădirilor și de proprietatea asupra terenului, există două tipuri de subzone funcționale:

- a. cartiere ansambluri de mari dimensiuni, structurate în unități de vecinătate și microraiioane, constituite din clădiri de locuințe colective (izolate sau compuse din mai multe tronsoane juxtapuse) realizate pe insule de teren aflate în proprietatea privată a Municipiului BOTOȘANI; care la rândul lor se diferențiază în:
 - subzonă funcțională exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban **LIu1**;
 - subzonă funcțională predominant rezidențială de tip urban **LIu2**;
- b. grupări de talii diferite, structurate în insule sau fragmente de insulă, constituite din clădiri de locuințe colective (izolate sau juxtapuse) realizate pe parcele aflate în proprietatea privată a persoanelor juridice și/sau fizice; care la rândul lor se diferențiază în:
 - subzonă funcțională exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban **LIu1**;
 - subzonă funcțională predominant rezidențială de tip urban **LIu2**.

7.4.1.bis.

Proprietatea asupra imobilelor este diferită în cele două tipuri ale subzonei, după cum urmează:

- a. tipul descris conform 7.4.1.a. cuprinde:
 - imobilele de locuit, compuse din clădiri cu mai multe apartamente (locuințe) trotuarele din jurul lor și terenul ocupat de acestea, proprietate în indiviziune a proprietarilor locuințelor (condominiu);
 - terenurile dintre trotuarele insulei și imobilele de locuit descrise mai sus terenuri aflate în proprietatea privată a Municipiului BOTOȘANI deservite imobilelor de locuințe (aceste terenuri sunt folosite pentru: accesele carosabile și pietonale la blocuri, racordurile blocurilor la rețelele edilitare, spațiile de odihnă - joc - sport, spațiile plantate, spațiile și amenajările gospodărești);
 - terenurile pe care se află punctele termice, posturile de transformare, stațiile de pompare, camerele de telefoane ș.a.- proprietate a persoanelor juridice care dețin respectivul echipament (statul sau municipiul).
- b. tipul descris conform 7.4.1.b. cuprinde:
 - imobilele de locuit, compuse din clădiri cu mai multe apartamente (locuințe) și din parcelele pe care sunt construite, proprietate în indiviziune a proprietarilor locuințelor (condominiu).

7.4.2.

Funcțiunea dominantă a zonei funcționale **LI** este diferențiată după cum urmează:

- a. în subzona funcțională **LIu1**: funcțiunea dominantă este locuirea colectivă;
- b. în subzona funcțională **LIu2**: funcțiunea dominantă este locuirea colectivă cu posibilitatea ca pe unele parcele sau în unele construcții, activitățile complementare admise să aibă o pondere mai mare decât locuirea.

7.4. LI (continuare)

7.4.3.

Funcțiunile complementare admise în zona funcțională **LI** sunt următoarele:

- a. pentru tipul descris conform 7.4.1.a.:
 - pe parcele distincte: **LI, IS** (cu excepția **ISsp**), **I** (cu excepția unităților poluante), **Pp, GC+TE** (necesare folosințelor din subzonă), **CCp** și **LMu**;
 - pe terenurile situate între blocurile de locuințe descrise la 7.4.1.bis.a.: **ISc, ISps** ambele numai în construcții provizorii și pe amplasamente care nu diminuează amenajările necesare locuirii (amenajări existente sau care urmează să se realizeze); restul terenurilor este folosit în general ca **Pp**.
- b. pentru tipul descris conform 7.4.1.b.:
 - pe parcele distincte: **LI, IS** (cu excepția **ISsp**), **I** (cu excepția unităților poluante), **Pp, GC+TE** necesare folosințelor din subzonă, **CCp**.
 - pe aceeași parcelă cu locuințele: **IS** (cu excepția **ISi, ISsp**), **I** (prestări servicii și ateliere nepoluante cu maximum 5 salariați), **GC+TE** necesare în subzonă.

7.4.3.bis.

Funcțiunile interzise în zona funcțională **LI** sunt următoarele:

- a. pentru tipul descris conform 7.4.1.a.:
 - pe parcele distincte: **LMr, ISsp, I** (unități poluante), **A, Pcs, GC+TE** (necesare altor folosințe decât cele din subzonă), **CC** (cu excepția **CCp**).
 - pe terenurile situate între blocurile de locuințe, se interzice orice funcțiune urbană, cu excepția celor stipulate la 7.4.3.a.;
- b. pentru tipul descris conform 7.4.1.b.:
 - pe parcele distincte: **LMr, ISsp, I** (unități poluante), **A, Pcs, GC+TE** (necesare altor folosințe decât cele din subzonă), **CC** (cu excepția **CCp**).
 - pe aceeași parcelă cu locuințele: se interzice orice funcțiune urbană, cu excepția celor stipulate la 7.4.3.b..

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

7.4.4.

Utilizările permise ale terenurilor și clădirilor din zona funcțională **LI** care sunt ocupate de funcțiunea dominantă sunt următoarele:

- a. pentru tipul descris conform 7.4.1.a. din subzonele **LIu1** și **LIu2**:
 - locuirea ca activitate preponderentă în fiecare clădire;
 - terenurile situate între blocurile de locuințe trebuie utilizate în mod special pentru realizarea următoarelor amenajări necesare locuirii: alei carosabile, alei pietonale, spații plantate și locuri de odihnă, locuri de joacă și sport pentru copii, spații gospodărești, parcaje sau garaje, instalații de toate tipurile, conform 7.4.3.a.;
- b. pentru tipul descris conform 7.4.1.a. din subzona **LIu1**:
 - se admite ca, în condițiile legii și cu aprobarea Asociației de Proprietari, în fiecare locuință (apartament) cu minimum 2 camere de locuit să se utilizeze numai una dintre camere pentru activități compatibile locuirii, care pot fi: comerț cu amanuntul, exercitarea profesiunilor libere, alte servicii nepoluante, iar apartamentele situate la parterul clădirilor să se utilizeze în întregime pentru activitățile enumerate anterior, cu condiția ca această utilizare să nu conducă la modificări în ceea ce privește: forma exterioară a clădirii, poziția și dimensiunile coloanelor de instalații rezultate din consumuri suplimentare, accesul în apartament, inclusiv adăugarea unor accese directe din exteriorul clădirii;
- c. pentru tipul descris conform 7.4.1.a. din subzona **LIu2**:
 - se admite ca, în condițiile legii și cu aprobarea Asociației de Proprietari, activitățile complementare locuirii, care pot fi: comerț cu amanuntul, exercitarea profesiunilor libere, alte servicii nepoluante să excedă locuințele pe toate nivelurile clădirilor, iar apartamentele situate la parterul clădirilor care se utilizează pentru activitățile enumerate anterior, să nu aducă modificări în ceea ce privește: forma exterioară a clădirii, poziția și dimensiunile coloanelor de instalații rezultate din consumuri suplimentare, accesul în apartament, inclusiv adăugarea unor accese directe din exteriorul clădirii;
- d. pentru tipul descris conform 7.4.1.b., din subzona **LIu1**:
 - locuirea, ca activitate preponderentă pe parcelă, cu ponderea de minimum 75% din suprafața desfășurată (S.D.) a fiecărei clădiri principale;

7.4. LI (continuare)

- activitățile complementare locuirii se pot desfășura doar în clădirile principale, ca activități secundare pe parcelă în conformitate cu actele normative în vigoare și cu reglementările C.L.M.B., cu ponderea de maximum 25% din suprafața desfășurată (S.D.) a fiecărei clădiri principale, pentru următoarele activități:
 - parcare sau/și garare de maximum 5 autoturisme pe parcelă;
 - depozitare produse fără nocivitate;
 - comerț cu amănuntul;
 - exercitarea activităților profesionale libere (avocatură, proiectare, medicină ș.a);
 - alte servicii.
- e. pentru tipul descris conform 7.4.1.b., din subzona LIu2:
 - locuirea pe fiecare parcelă cu locuințe în parte; ponderea locuirii în clădirile principale este de minimum 50 % din S.D. a fiecărei clădiri în parte;
 - activități compatibile locuirii pe fiecare parcelă cu locuințe în parte; aceste activități pot ajunge la maximum 50 % din S.D. a fiecărei clădiri în parte și se desfășoară în conformitate cu actele normative în vigoare și cu reglementările C.L.M.B.
- f. pentru tipul descris conform 7.4.1.b., din subzonele LIu1 și LIu2 parcelele sunt construibile în cazul în care caracteristicile lor geometrice se încadrează concomitent în următoarele condiții minime:
 - lungimea aliniamentului minimum 9,00 m.;
 - adâncimea parcelei minimum 12,00 m.;
 - suprafața parcelei minimum 200,00 m.p.;

Următoarele precizări, sunt valabile numai pentru măsurarea dimensiunilor enunțate în acest alineat:

- adâncimea parcelei se măsoară pe fiecare dintre cele două linii perpendiculare pe aliniament și care ating colțurile extreme din fundul parcelei;
- în cazul parcelelor de colț, cu două aliniamente, una dintre laturile dinspre stradă se consideră aliniament, iar cealaltă latură dinspre stradă se consideră limită laterală;
- în cazul parcelelor cu două aliniamente spre două străzi paralele, latura dinspre o stradă se consideră aliniament, iar latura dinspre cealaltă stradă se consideră limita de fund a parcelei.

7.4.5.

Utilizări permise cu condiții:

- a. pe parcelele situate în zonele cu valori ale patrimoniului cultural construit, construcțiile și amenajările vor fi autorizate conform art. 4.4.;
- b. pe parcelele situate în zonele de protecție a infrastructurii feroviare, construcțiile și amenajările vor fi autorizate în urma P.U.Z.+R. și P.U.D., elaborate și aprobate conform legii;
- c. pe parcelele situate în zonele de protecție ale DN, DJ, DC, construcțiile și amenajările vor fi autorizate în urma P.U.Z.+R. și P.U.D., elaborate și aprobate conform Legii nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;
- d. pe parcelele situate în zonele de protecție ale cursurilor de apă, construcțiile și amenajările vor fi autorizate în urma P.U.Z.+R. și P.U.D., elaborate și aprobate conform legilor privind autorizarea construcțiilor și privind protecția mediului.

7.4.6.

Se instituie interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea P.U.Z.+R. și a P.U.D., pentru parcelele aflate în următoarele situații:

- a. parcelele care sunt cuprinse la 7.4.5.;
- b. parcelele care au cel puțin o limită comună cu următoarele zone funcționale: LI, IS, I, P, GC, TE, S;
- c. parcelele care sunt destinate prin P.U.G.B. pentru una dintre zonele funcționale descrise în alineatul precedent;
- d. parcelele care sunt destinate fie pentru realizarea de artere noi de circulație carosabilă sau pietonală, fie pentru lărgiri ale arterelor de circulație existente;
- e. parcelele din subzona funcțională LIu1 pentru care nu este respectată cel puțin una dintre condițiile minimale ale caracteristicilor geometrice impuse conform 7.4.4.b.;
- f. parcelele care sunt destinate funcțiilor complementare admise conform 7.4.3.;
- g. parcelele care au o limită comună cu una dintre parcelele cu folosință actuală sau destinație prevăzută la 7.4.3.;

7.4.8.

Orientarea față de punctele cardinale a ferestrelor încăperilor cu funcțiuni de locuit se face după cum urmează:

- a. pentru tipul descris conform 7.4.1.a., la construcțiile noi, orientarea ferestrelor încăperilor cu funcțiuni de locuit se face astfel încât apartamentele care au ferestre pe fațadele orientate spre N să aibă orientare și pe altă fațadă.
- b. pentru tipul descris conform 7.4.1.b. ferestrele încăperilor cu funcțiune de locuit (dormitor, cameră de zi, birou) vor fi orientate, în funcție de dimensiunile parcelei și de solicitarea beneficiarului, spre stradă și/sau spre fundul parcelei, pentru ca în aceeași locuință să existe un număr cât mai mare de încăperi cu funcțiuni de locuit orientate favorabil.

7.4.9.

Amplasarea construcțiilor și a amenajărilor pe parcelele situate în zonele de protecție ale drumurilor publice (DN, DJ, DC) se realizează în conformitate cu Legea nr.82/1998 privind regimul juridic al drumurilor și cu regulile specifice fiecărei subzone funcționale, și se autorizează în urma P.U.Z.+R. și P.U.D. aprobate.

7.4.11.

Amplasarea construcțiilor și a amenajărilor pe parcelele situate în zona de protecție a infrastructurii feroviare, va fi autorizată în urma P.U.Z.+R. și P.U.D., elaborate și aprobate conform legii.

Limitele de parcelă care mărginesc căile ferate proprietate publică a statului sunt considerate aliniamente ale acelor parcele, iar amplasarea clădirilor pe aliniamente trebuie să se facă după regulile de aliniere stabilite, prin P.U.Z.+R. elaborat în conformitate cu Ordonanța Guvernului nr.41/1997 și aprobate de C.L.M.B..

7.4.14.

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul parcelei se va stabili prin P.U.Z.+R. sau, dacă este cazul, prin P.U.Z.+R. și P.U.D.

La stabilirea aliniierilor construcțiilor față de oricare dintre terenurile care fac parte din domeniul public (străzi, circulații pietonale, căi ferate, parcuri, cimitire municipale, unități militare ș.a.) sau față de cursurile de apă, inclusiv canale, se vor avea în vedere următoarele condiționări diferențiate:

- alinierea clădirilor din Z.C.A.D. vor fi stabilite de către C.L.M.B. în conformitate cu R.A.E.C.;
- alinierea clădirilor în restul zonei funcționale LI (care nu sunt situate în Z.C.A.D.), se vor stabili prin P.U.Z.+R. care vor ține seama de prevederile legale.

7.4.15.

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face după cum urmează:

- a. pentru tipul descris conform 7.4.1.a., indiferent de destinație, clădirile noi care au înălțimea maximă de 10,00 m, vor fi amplasate la minimum 10,00 m față de clădirile existente;
- b. pentru tipul descris conform 7.4.1.b.:
 - pe fiecare parcelă se pot construi una sau mai multe clădiri principale, care pot fi utilizate conform prevederilor 7.4.4.b.;
 - în funcție de regimul de construcție, tipurile de clădiri care se pot realiza pe fiecare parcelă sunt următoarele:
 - clădire izolată, notată **IZ**;
 - clădire cuplată pe o limită laterală a parcelei (cu un calcan), notată **CL**;
 - clădire cu front închis spre stradă, cuplată pe două limite laterale ale parcelei (cu două calcane), notată **FI**;
 - dimensiunile minime ale fiecărui tip de clădire de pe parcelă sunt următoarele:

- IZ	- suprafața construită (S.C.)	64,00 m.p.
	- lungimea spre stradă	8,00 m.
- CL	- suprafața construită (S.C.)	48,00 m.p.
	- lungimea spre stradă	6,00 m.
- FI	- suprafața construită (S.C.)	54,00 m.p.
	- lungimea spre stradă	9,00 m.

7.4. LI (continuare)

- raportul dintre lungimea și lățimea fiecărei clădiri principale de pe parcelă trebuie să fie cuprins între 0,33 și 3,0;
- distanțele dintre clădirile de pe parcelă și oricare dintre limitele parcelei se calculează astfel:
 - între limita de fund a parcelei și fațada din spate a clădirii:
0,5 x înălțimea maximă admisibilă a clădirii;
 - între limitele laterale ale parcelei și fațadele laterale ale clădirilor:
0,3 x înălțimea maximă admisibilă a clădirii.
- în cazul clădirilor cu regim de construcție CL sau FI, lungimea calcanului trebuie să fie cuprinsă între 6,00 m. și 1/2 din lungimea limitei laterale pe care acesta se construiește.

7.4.16.

Accesul carosabil pe parcelă în zona funcțională LI se face diferențiat după cum urmează.

- a. pentru tipul descris conform 7.4.1.a., accesul autovehiculelor din spațiul carosabil la clădirile noi trebuie realizat astfel încât să nu prejudicieze servituțiile de trecere existente și să nu adauge servituții suplimentare pe terenul aservit imobilelor de locuințe;
- b. pentru tipul descris conform 7.4.1.b., accesul autovehiculelor din spațiul carosabil pe parcelă este în conformitate cu 7.3.1.16..

7.4.17.

Accesul persoanelor din spațiul public pietonal pe fiecare parcelă se asigură astfel:

- a. acces pietonal direct prin aliniamentul parcelei, iar în cazul în care fluxul pietonal de intrare/ieșire de pe parcelă este mare, poziția accesului se va preciza prin P.U.Z.+R.;
- b. acces pietonal indirect pe parcelă, se asigură, dacă este cazul, prin instituirea servituții de trecere asupra unei parcele vecine și se consemnează în cărțile funciare ale imobilelor; traseul accesului pietonal care constituie servitute de trecere se stabilește prin P.U.Z.+R..

7.4.18.

Construirea pe fiecare parcelă se poate face numai în cazul în care există posibilități de racordare, confirmate prin avizele gestionarilor infrastructurilor respective, adică dacă există condițiile tehnice de execuție, disponibilitățile de capacitate pentru funcționarea construcțiilor, disponibilitățile de capacitate pentru executarea construcțiilor, fezabilitatea racordării cu toate repercusiunile lucrării respective, stabilirea clară a persoanei care finanțează lucrarea de racordare, pentru următoarele rețele tehnico-edilitare existente:

- a. apă potabilă;
- b. canalizare;
- c. energie electrică;
- d. telefonie;
- e. încălzire urbană (cu excepția clădirilor pentru care se asigură încălzirea cu gaze naturale, cu combustibil lichid sau solid).

7.4.19.

În cazul în care rețelele tehnico-edilitare, fie au capacitate mică și nu pot asigura serviciul public pentru toate construcțiile existente și pentru cele care solicită autorizare, fie că lipsesc în zonă, C.L.M.B. poate adopta prin Hotărâre una sau mai multe dintre următoarele măsuri care trebuie fundamentate prin documentații specializate, anexate Hotărârilor respective:

- a. interzicerea construcțiilor noi până la extinderea/reabilitarea rețelelor edilitare, respectiv până la realizarea acestora;
- b. micșorarea indicilor de densitate prevăzuți de R.L.U.B.;
- c. stabilirea servituții de nonaedificandi pentru porțiunile din terenurile private unde urmează să se realizeze rețelele tehnico-edilitare, în cazurile în care din studiile de prefazăbilitate aprobate rezultă imposibilitatea rezolvării acestora în domeniul public.

7.4.21.

Divizarea parcelelor existente trebuie să asigure în mod obligatoriu formarea de parcele ale căror dimensiuni să respecte condițiile de constructibilitate ale parcelelor și este posibilă numai pentru tipul descris la 7.4.1.b., după cum urmează:

7.4. LI (continuare)

- a. pentru parcelele destinate funcțiilor complementare admise conform 7.4.3.b., condițiile de constructibilitate ale parcelelor se stabilesc conform actelor normative în vigoare referitoare la aceste funcțiuni;
- b. pentru parcelele destinate locuirii, condițiile de constructibilitate ale parcelelor sunt cele stabilite conform 7.4.4.b..

7.4.22.

În subzonele funcționale LIu1 și LIu2 referitor la înălțimea maximă admisă pentru toate construcțiile se stabilesc următoarele:

- a. în conformitate cu planșa REGLEMENTĂRI a P.U.G.B., regimurile de înălțime sunt:
 - maximum 15,00 m. (echivalentul clădirilor P+4);
 - maximum 25,00 m. (echivalentul clădirilor P+7);
- b. înălțimea construcțiilor reprezintă diferența de nivel dintre punctul de cotă cel mai scăzut de pe suprafața parcelei și planul orizontal generat, după caz, de partea superioară a cornișei aticului sau de partea inferioară a cosoroabei sau a grinzii de bază a structurii acoperișului.
- c. Certificatul de Urbanism (C.U.) și/sau Autorizația de Construire (A.C.) trebuie să indice natura și panta acoperișului, precum și permisiunea sau interdicția de amenajare a încăperilor la mansardă; în cazul permisiunii amenajării trebuie indicată și funcțiunea permisă pentru încăperile din mansardă, ponderea activităților în S.D. totală a clădirii rămâne însă conform 7.4.4.; soluția acoperirii cu acoperiș sau cu terasă se adoptă prin P.U.Z.+R. sau P.U.D., în funcție de aspectul existent sau scontat al clădirilor de pe aceeași porțiune de stradă, insulă sau grup de insule.
- d. în situațiile în care terenul prezintă diferențe de nivel care nu sunt corectabile prin sistematizare verticală, prin C.U. se va stabili înălțimea fiecărei clădiri astfel încât să se asigure o aliniere corectă la cornișă, atât în lungul străzii cât și în interiorul parcelei.

7.4.23.

Condițiile referitoare la aspectul exterior al construcțiilor se pot stabili cu mare rigurozitate, cu justificările necesare, prin P.U.Z.+R. și P.U.D., în special în zonele cu valori ale patrimoniului construit definite conform art. 4.4., precum și acolo unde concepția urbanistică o impune; în zonele considerate deosebite reglementările pe U.T.R. fac precizări referitoare la aspectul exterior al construcțiilor.

7.4.24.

La stabilirea densității construirii se va folosi modul de calcul de la 7.3.1.24.a. și 7.3.1.24.b. și se va ține cont de următoarele elemente:

- a. pentru tipul descris conform 7.4.1.a.:
 - la calculul indicilor urbanistici, suprafața S.T. va fi suprafața insulei construite;
 - în cazul construirii unor clădiri noi, realizate fie din materiale durabile, fie din materiale perisabile (construcții provizorii) indicele P.O.T. rezultat pe insulă nu va putea depăși valoarea de 20 %.
 - în cazul construirii unor clădiri noi, indiferent de perioada de durabilitate a acestora, indicele C.U.T. rezultat pe insulă va putea depăși cu maximum 5 % valoarea indicelui C.U.T. existent înainte de realizare a clădirilor noi.
- b. pentru tipul descris conform 7.4.1.a.:
 - valonle maxime admise ale indicilor de densitate a construirii pe parcele sunt următoarele:
 - pentru înălțimea maximă de 15,00 m:
P.O.T. = 40 % C.U.T. = 2,0 niv. = 5,0;
 - pentru înălțimea maximă de 25,00 m:
P.O.T. = 40 % C.U.T. = 3,2 niv. = 8,0;
 - la calculul indicilor de densitate a construirii se va proceda în conformitate cu 7.3.1.24.a. și 7.3.1.24.b.;
 - C.L.M.B. poate acționa în conformitate cu 7.3.1.24.d., mai puțin pentru cazul realizării unor locuințe suplimentare pe parcelă;
 - în cazul majorării indicilor de densitate conform 7.3.1.24.d., indicii de densitate vor fi maximum:
 - P.O.T. = 40 % C.U.T. = 1,1 x C.U.T. prevăzut niv. = 1,1 x niv. prevăzut.

7.4. LI (continuare)

7.4.25.

Pentru tipul descris conform 7.4.1.a. este obligatorie asigurarea condițiilor pentru parcare/gararea autovehiculelor pe terenurile aferente locuințelor, în următoarele condiții:

- a. parcajele/garajele se vor amplasa la o distanță de minimum de 10,00 m. față de ferestrele încăperilor cu funcțiuni de locuit și se vor dimensiona în conformitate cu R.G.U. și cu actele normative în vigoare;

Pentru tipul descris conform 7.4.1.b., este obligatorie asigurarea condițiilor pentru parcare/gararea autovehiculelor necesare tuturor activităților care se desfășoară pe fiecare parcelă, în următoarele condiții:

- b. numărul maxim de parcaje/garaje permis pe o parcelă este de 5 autoturisme, conform 7.4.4.b., iar în cazul în care necesarul de parcare/garare depășește acest număr, activitățile pe acea parcelă se vor reduce în mod corespunzător;
- c. calculul necesarului de parcare/garare se face prin cumularea necesarului pentru fiecare tip de funcțiune, după cum urmează:
 - pentru locuințe: minimum 1 loc de parcare/garare pentru fiecare unitate de locuit (apartament);
 - pentru funcțiunile compatibile locuirii: conform actelor normative în vigoare specifice fiecărei funcțiuni;
- d. garajele se pot realiza pe parcelă în felul următor:
 - la partea inferioară a clădirii de locuit, caz în care suprafața garajului se include în S.C. la calcularea P.O.T. și se exclude din S.D. la calcularea C.U.T., iar imobilul beneficiază de sporul pentru indici urbanistici stabilit conform 7.4.24.;
 - în clădiri anexă, provizorii sau durabile, caz în care suprafața garajului se include în S.C. la calcularea P.O.T. și în S.D. la calcularea C.U.T., iar imobilul nu beneficiază de sporuri ale indicilor urbanistici.

7.4.26.

- a. Pentru tipul descris conform 7.4.1.a., realizarea spațiilor plantate se va face în funcție de nevoile și specificul fiecărui amplasament pe terenurile dintre blocuri și trotuare.
- b. Pentru tipul descris conform 7.4.1.b., este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu caracter de agrement care să însumeze minimum 10% din S.T. pe fiecare parcelă.

C.U. trebuie să stabilească suprafața și, dacă este cazul, modul de organizare al spațiilor plantate cu caracter de agrement din interiorul parcelei care trebuie să răspundă unora din următoarele cerințe urbanistice:

- susținerea cu plantație a unui cap de perspectivă;
- evidențierea și protejarea unor exemplare dendrologice existente pe parcelă și care sunt deosebite prin formă, dimensiuni, specie, mod de aclimatizare;
- asigurarea unui anumit tip de plantație între clădirea principală și aliniamentul parcelei (către stradă) sau între clădirea principală și parcela vecină (către incintele semipublice) definite conform 7.4.3.b.;
- realizarea împrejurimilor din material dendrofloricol;
- corectarea prin plantație a aspectelor neplăcute ale peisajului urban.

7.4.27.

Împrejurimile terenurilor din subzonele funcționale **Liu1** și **Liu2** se vor realiza diferențiat, după cum urmează:

- a. Pentru tipul descris conform 7.4.1.a. este interzisă realizarea împrejurimilor între diferitele tipuri de proprietate definite la 7.4.1bis.a.;
- b. Pentru tipul descris conform 7.4.1.b. realizarea împrejurimilor pe toate limitele parcelei trebuie să respecte prevederile Codului Civil și ale normativelor de rezistență a construcțiilor.

În general, condițiile referitoare la materialele și forma împrejurimilor dinspre spațiile publice și semipublice, se stabilesc prin P.U.D., iar forma acestor împrejurimiri este prezintă în Proiectului pentru Autorizarea Construirii (P.A.C).

În cazul unor zone deosebite, principiile generale de realizare a împrejurimilor către spațiile publice și semipublice se stabilesc prin P.U.Z.+R. și se detaliază prin P.U.D..

C.L.M.B. poate impune condiții suplimentare, pentru realizarea împrejurimilor, care să stea la baza elaborării regulamentelor speciale și a P.U.Z.+R., referitor la:

- scopul deosebit, urmărit de edili și definit în tema de proiectare a P.U.Z.;
- înălțimea minimă și maximă a împrejurimiri pe fiecare dintre limitele parcelei;

7.4. LI (continuare)

- conformația geometrică a împrejuririi cu precizarea înălțimii, grosimii, traseului în plan, către spațiile publice sau incintele semipublice cu funcțiuni complementare admise pe parcele distincte;
- precizări tehnice sau de detaliu și caracteristici referitoare la structura de rezistență, materialele, transparența/opacitatea textura, cromatica, care pot fi utilizate și cele care sunt interzise, dacă este cazul.

7.4.28.

Pentru tipul descris conform 7.4.1.a., pe fiecare parcelă se pot realiza clădiri anexă ale clădirii principale în următoarele condiții:

- a. să se respecte integral condițiile R.L.U.B. de asigurare a accesului carosabil din spațiul public pe parcelă;
- b. clădirile anexă să fie utilizate pentru activități complementare locuirii sau ca dependințe ale locuinței (cum ar fi: garaje, instalații, depozite, inclusiv pentru deșeuri menajere);
- c. suprafața totală admisă a clădirilor anexă este de maximum 10% din S.T., iar în cazul parcelelor cu S.T. cuprinsă între 200,00 m.p. și 250,00 m.p., suprafața maximă admisă este de 25,00 m.p.;
- d. înălțimea maximă admisă a clădirilor anexă este de 2,50 m..

7.4.29.

Pentru tipul descris conform 7.4.1.b., se admite construirea într-o primă etapă a unor clădiri cu indici de densitate mai mici decât cei prevăzuți la 7.4.24. în următoarele situații:

- a. clădirea care se construiește să fie durabilă și să aibă S.C. de minimum 48,00 m.p.;
- b. P.A.C. să conțină piese scrise și desenate prin care să demonstreze că soluțiile tehnice adoptate permit realizarea construcției finale conform R.L.U.B.;
- c. C.L.M.B. să stabilească prin A.C. obligația de respectare a termenelor de realizare a dimensiunilor finale ale construcției;
- d. raportul dintre funcțiunile aprobate conform 7.4.4. să se respecte în toate etapele de realizare a construcției.

7.4.30.

Pentru tipul descris conform 7.4.1.b., în cazul exproprierii pentru cauză de utilitate publică a unei părți dintr-o parcelă, C.L.M.B. va acționa în conformitate cu Legea nr. 33/1994, iar baza de calcul pentru stabilirea densității de construire se va stabili în felul următor:

- a. în cazul în care proprietarul este despăgubit conform legii, S.T. care se va lua în calcul pentru indicii de densitate este suprafața rămasă după expropriere;
- b. în cazul în care proprietarul este de acord să cedeze o parte din parcelă pentru realizarea unui obiectiv de utilitate publică, conform legii, poate primi prin Hotărâre a C.L.M.B. următoarele compensații urbanistice:
 - la calcularea indicilor de densitate se va lua ca bază S.T. inițială, iar cedarea porțiunii în cauză se va face după primirea A.C.;
 - la solicitarea proprietarului, expres formulată în scris, schimbarea ponderii funcțiilor în clădirea principală în limitele conservării caracterului funcțional al zonei și în limitele compatibilităților funcționale;
- c. în cazul în care parcela diminuată prin expropriere devine neconstruibilă din cauza dimensiunilor, se va expropria întreaga parcelă.

IV.

PREVEDERILE RLUB LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Art. 7

Reguli cu privire la zonele și subzonele funcționale

7.5. IS - ZONA DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL GENERALITĂȚI

7.5.1.

Subzonele funcționale ale zonei funcționale **IS** sunt următoarele:

- a. **ISa** construcții administrative;
- b. **ISf** construcții financiar-bancare;
- c. **ISc** construcții comerciale;
- d. **IScu** construcții de cult;
- e. **ISct** construcții de cultură;
- f. **ISi** construcții de învățământ;
- g. **ISs** construcții de sănătate;
- h. **ISt** construcții pentru turism;
- i. **ISsp** construcții și amenajări sportive;
- j. **ISas** construcții pentru asistență socială;
- k. **ISps** construcții pentru alte prestări de servicii;
- l. **ISm** ansambluri istorice de arhitectură.

7.5.2.

Zona funcțională **IS** determină în cea mai mare măsură caracterul zonei funcționale **C**.

Subzonele funcționale de la 7.5.1., care constituie funcțiunea dominantă a zonei, se diferențiază prin modul de amplasare pe parcelă astfel:

- o singură funcțiune amplasată pe o parcelă - unicitate funcțională;
- mai multe funcțiuni amplasate pe o parcelă - pluralitate funcțională.

7.5.3.

Funcțiunile complementare admise în zona funcțională **IS** sunt următoarele, dispuse după cum urmează:

- a. pe aceeași parcelă cu unele funcțiuni de la 7.5.1.: **LMu2**, **LIu2**, **I** (unități mici și nepoluante), **S** (numai birouri);
- b. pe parcele separate, dar în legătură cu parcelele pe care se află unele funcțiuni de la 7.5.1.: **LMu2**, **LIu2**, **I** (unități mici și nepoluante), **S** (numai birouri), **CCp** (trasee pietonale), **Pp**;
- c. pe parcele separate, în punctele de conexiune dintre zona centrală și căile de transport: **CCf** (gara de călători), **CCr** (autogara de călători).

7.5.3. bis.

Funcțiunile interzise în zona funcțională **IS** sau alăturate acestora sunt: **LMr**, **I**, **A**, **GC**, **TA**.

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

7.5.4.

Utilizările permise ale terenurilor și clădirilor din zona funcțională **IS** sunt următoarele:

- a. exclusiv funcțiuni **IS** în cazul în care una sau mai multe funcțiuni combinate, din cele enumerate la 7.5.1. ocupă în totalitate o clădire sau o parcelă;
- b. preponderent funcțiuni **IS** în cazul în care una sau mai multe funcțiuni combinate, din cele enumerate la 7.5.1. ocupă mai mult de 50% din S.D. a fiecărei clădiri, iar restul este ocupat de funcțiunea de locuire.

7.5.5.

Utilizările permise condiționat pentru clădirile și terenurile din zona funcțională **IS** se referă la intervențiile de desființare, construire și amenajare în zone cu valori ale patrimoniului cultural construit, în care intervențiile sunt permise condiționat conform prevederilor art. 4.4..

7.5. IS (continuare)

7.5.6.

În zona funcțională **IS** se instituie interdicție temporară de construire și în funcție situația în care se află o parcelă, autorizația de construire (A.C.) se acordă după cum urmează:

- a. în zona funcțională **IS** se acordă A.C. pe baza P.U.Z.+R. și P.U.D., elaborate și aprobate conform legii;
- b. în zonele cu valori ale patrimoniului cultural construit se acordă A.C. conform art. 4.4.;
- c. în zonele în care se vor realiza artere noi de circulație carosabilă sau pietonală sau în care se vor lărgi arterele de circulație existente, se acordă A.C. pe baza P.U.Z.+R., elaborat și aprobat conform legii;
- d. în zonele plantate existente (cu excepția activității de întreținere) și în zonele plantate propuse sau rezultate în urma amplasării altor funcțiuni, se acordă A.C. pe baza P.U.Z.+R., elaborat și aprobat conform legii.

Pentru zonele de mai sus realizarea oricăror construcții este interzisă până la întocmirea și avizarea în conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr. 42/1997 a următoarelor studii:

- D.U. pentru stabilirea prin studii specializate a zonificării funcționale și a condițiilor de principiu pentru dezvoltarea zonei centrale;
- ulterior prin P.U.Z.+R. pentru definitivarea condițiilor de construire și a operațiilor premergătoare necesare care stabilească acțiunile ce revin administrației publice și diferiților investitori;
- ulterior prin P.U.D. pentru particularizarea și detalierea condițiilor de construire pe fiecare parcelă.

CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI
AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

7.5.8.

La construcțiile din subzonele funcționale **ISi, ISs, ISas, IScu, ISsp**, conform actelor normative specifice acestor funcțiuni, este obligatorie respectarea orientării față de punctele cardinale ale diferitelor construcții și amenajări.

Dacă în clădiri există funcțiuni de locuire, atunci se vor respecta prevederile referitoare la orientarea încăperilor de locuit din articolele corespunzătoare acestei funcțiuni.

7.5.9.

Amplasarea construcțiilor și a amenajărilor pe parcelele situate în zonele de protecție ale drumurilor publice (DN, DJ, DC) se realizează în conformitate cu Legea nr.82/1998 privind regimul juridic al drumurilor și cu regulile specifice fiecărei subzone funcționale, și se autorizează în urma P.U.Z.+R. și P.U.D. aprobate.

7.5.11.

Amplasarea construcțiilor și a amenajărilor pe parcelele situate în zona de protecție a infrastructurii feroviare, va fi autorizată în urma P.U.Z.+R. și P.U.D., elaborate și aprobate conform legii.

Limitele de parcelă care mărginesc căile ferate proprietate publică a statului sunt considerate aliniamente ale acelor parcele, iar amplasarea clădirilor pe aliniamente trebuie să se facă după regulile de aliniere stabilite, prin P.U.Z.+R. elaborat în conformitate cu Ordonanța Guvernului nr.41/1997 și aprobate de C.L.M.B..

7.5.14.

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul parcele se va stabili prin P.U.Z.+R. aprobat.

7.5.15.

Amplasarea construcțiilor în interiorul fiecărei parcele se va realiza conform regulilor specifice fiecărei subzone funcționale, prin P.U.Z.+R. și P.U.D., care vor stabili laturile parcelelor pe care este posibilă realizarea pereților orbi (calcane) și laturile parcelelor față de care clădirile trebuie să aibă în mod obligatoriu fațade.

7.5.16.

Accesul carosabil în interiorul fiecărei parcele trebuie să se facă în mod obligatoriu direct din spațiul public și să fie dimensionat astfel încât să satisfacă toate nevoile de circulație ale funcțiilor de pe parcelă în funcție de capacitatea clădirilor. Accesele carosabile trebuie organizate astfel încât să sublinieze reprezentativitatea funcțiilor și a clădirilor de pe parcelă.

7.5. IS (continuare)**7.5.17.**

Accesul pietonal în interiorul fiecărei parcele trebuie să se facă în mod obligatoriu din spațiul public de circulație pietonală (trotuar, circulație pietonală) și trebuie dimensionat astfel încât să satisfacă toate nevoile de circulație ale funcțiilor de pe parcelă în funcție de capacitatea clădirilor.

Accesul sau accesele pietonale trebuie organizate astfel încât să sublinieze reprezentativitatea funcțiilor și clădirilor de pe parcelă.

7.5.18.

Racordarea la rețelele edilitare existente de alimentare cu apă, de canalizare, de energie electrică, de gaze naturale, de telefonie este obligatorie pentru toate clădirile, iar racordarea la rețeaua de termoficare se va efectua doar acolo unde există posibilități tehnice.

7.5.21.

Divizarea parcelelor existente trebuie să asigure în mod obligatoriu formarea de parcele ale căror dimensiuni să respecte condițiile de construibilitate ale parcelelor în conformitate cu actele normative în vigoare referitoare atât la funcțiunile existente, cât și la funcțiunile care se vor amplasa.

7.5.22.

Regimul de înălțime al clădirilor este precizat prin P.U.G.B. și se va stabili în corelație cu necesitățile funcțiilor respective și cu contextul urban prin P.U.Z.+R. elaborat și aprobat conform actelor normative în vigoare.

7.5.23.

Condițiile referitoare la aspectul exterior al construcțiilor se pot stabili cu mare rigurozitate, cu justificările necesare, prin P.U.Z.+R. și P.U.D., în special în zonele cu valori ale patrimoniului construit definite conform art. 4.4., precum și acolo unde concepția urbanistică o impune; în zonele considerate deosebite reglementările pe U.T.R. fac precizări referitoare la aspectul exterior al construcțiilor.

7.5.24.

În funcție de necesitățile funcțiunii, de contextul urban precum și de aspecte estetice și compoziționale, P.O.T. și C.U.T. se stabilesc prin P.U.Z.+R. aprobat.

În mod excepțional, cu precizări justificative incluse în P.U.Z.+R. aprobat, P.O.T. poate depăși valoarea de 50%.

7.5.25.

Este obligatorie asigurarea condițiilor de parcare/garare a autovehiculelor necesare pentru desfășurarea tuturor activităților de pe fiecare parcelă din zona funcțională **IS**.

C.L.M.B. va stimula realizarea construcțiilor subterane și/sau supraterane pentru parcare/gararea autovehiculelor în zonele limitrofe terenurilor **IS**, prin promovarea intereselor investitorilor care realizează construcții cu asemenea funcțiuni și prin restricționarea severă a utilizării în acest scop a domeniului public amenajat pentru circulația carosabilă sau pietonală. Realizarea construcțiilor cu funcțiunea de parcare/garare este condiționată de integrarea corectă în spațiul urban.

Este permisă asocierea, în aceeași clădire, a funcțiunii de parcare/garare cu alte funcțiuni compatibile.

Propunerile din studiul pregătitor "Studiu de circulație generală" reprezintă, atât prevederi ale P.U.G.B. și R.L.U.B., cât și baza unor programe ale C.L.M.B. pentru reorganizarea sistemului de circulație din Municipiul BOTOȘANI în baza unor documentații de specialitate.

7.5.26.

Calitatea spațiilor verzi din zona funcțională **IS** se va asigura de către C.L.M.B. prin întocmirea unui program privind activitatea în acest domeniu, pe baza studiului pregătitor referitor la "Spații verzi" și prin gestionarea la nivelul corespunzător a activității.

Se subliniază rolul deosebit de important pe care îl are compoziția spațiilor plantate în realizarea aspectului reprezentativ al clădirilor și al spațiilor urbane.

Pe fiecare parcelă este obligatorie, conform R.G.U. și a actelor normative specifice, amenajarea unor spații plantate proporțional cu suprafața parcelei (S.T.) și adecvate funcțiunii respective (cum ar fi de exemplu: cu rol de izolare, de igienă, decorativ ș.a.). C.U. trebuie să stabilească suprafața și, dacă este cazul, modul de organizare al spațiilor plantate cu caracter de agrement din interiorul parcelei care trebuie să răspundă unora din următoarele cerințe urbanistice:

7.5. IS (continuare)

- a. susținerea cu plantație a unui cap de perspectivă;
- b. evidențierea și protejarea unor exemplare dendrologice existente pe parcelă și care sunt deosebite prin formă, dimensiuni, specie, mod de aclimatizare;
- c. asigurarea unui anumit tip de plantație între clădirea principală și aliniamentul parcelei (către stradă) sau între clădirea principală și parcela vecină (către incintele semipublice) definite conform 7.3.1.3.;
- d. realizarea împrejmuirilor din material dendrofloricol;
- e. corectarea prin plantație a aspectelor neplăcute ale peisajului urban.

7.5.27.

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

În general, condițiile referitoare la materialele și forma împrejmuirilor dinspre spațiile publice și semipublice, se stabilesc prin P.U.D., iar forma acestor împrejmuiri este prezintă în Proiectului pentru Autorizarea Construirii (P.A.C.).

Se subliniază rolul deosebit pe care îl are construcția împrejmuirii în realizarea aspectului reprezentativ al spațiilor și al clădirilor.

În cazul unor zone deosebite, principiile generale de realizare a împrejmuirilor către spațiile publice și semipublice se stabilesc prin P.U.Z.+R. și se detaliază prin P.U.D..

C.L.M.B. poate impune condiții suplimentare, pentru realizarea împrejmuirilor, care să stea la baza elaborării regulamentelor speciale și a P.U.Z.+R., referitor la:

- a. scopul deosebit, urmărit de edili și definit în tema de proiectare a P.U.Z.;
- b. înălțimea minimă și maximă a împrejmuirii pe fiecare dintre limitele parcelei;
- c. forma geometrică a împrejmuirii cu precizarea înălțimii, grosimii, traseului în plan, către spațiile publice sau incintele semipublice cu funcțiuni complementare admise pe parcele distincte;
- d. precizări tehnice sau de detaliu și caracteristici referitoare la structura de rezistență, materialele, transparența/opacitatea textura, cromatică, care pot fi utilizate și cele care sunt interzise, dacă este cazul.

7.5.29.

Pe parcelele din zona funcțională **IS** se admite construirea într-o primă etapă a unor clădiri cu indicii de densitate mai mici decât cei prevăzuți la 7.5.24., în următoarele condiții:

- a. clădirea care se construiește să fie durabilă și să aibă S.C. de minimum 48,00 m.p;
- b. P.A.C. să conțină piese scrise și desenate prin care să demonstreze că soluțiile tehnice adoptate permit realizarea construcției finale conform R.L.U.B.;
- c. C.L.M.B. să stabilească prin A.C. obligația de respectare a termenelor de realizare a dimensiunilor finale ale construcției;
- d. raportul dintre funcțiunile aprobate conform 7.5.4. să se respecte în toate etapele de realizare a construcției.

7.5.30.

În cazul exproprierii pentru cauză de utilitate publică a unei părți dintr-o parcelă, C.L.M.B. va acționa în conformitate cu Legea nr. 33/1994, iar baza de calcul pentru stabilirea densității de construire se va stabili în felul următor:

- a. în cazul în care proprietarul este despăgubit conform legii, S.T. care se va lua în calcul pentru indicii de densitate este suprafața rămasă după expropriere;
- b. în cazul în care proprietarul este de acord să cedeze o parte din parcelă pentru realizarea unui obiectiv de utilitate publică, conform legii, poate primi prin Hotărâre a C.L.M.B. următoarele compensații urbanistice:
 - la calcularea indicilor de densitate se va lua ca bază S.T. inițială, iar cedarea porțiunii în cauză se va face după primirea A.C.;
 - la solicitarea proprietarului, expres formulată în scris, schimbarea ponderii funcțiilor în clădirea principală în limitele conservării caracterului funcțional al zonei și în limitele compatibilităților funcționale;
- c. în cazul în care parcela diminuată prin expropriere devine neconstruibilă din cauza dimensiunilor, se va expropria întreaga parcelă.

7.6.1.

Subzonele funcționale ale zonei funcționale I sunt următoarele:

- a. subzona funcțională I1: exclusiv unități industriale compacte sau unități industriale izolate, organizate în platforme proiectate unitar, amplasate spre limita intravilanului, integrate mai mult sau mai puțin spațiului urban, echipate și servite conform principiilor specifice perioadei în care au fost proiectate;
- b. subzona funcțională I2: preponderent unități industriale, rezultate din înglobarea unor activități industriale în plin oraș în combinație cu funcțiuni specifice zonei funcționale IS și cu funcțiunea de locuire de tip LMu.

7.6.2.

Funcțiunile dominante ale zonei funcționale I sunt următoarele:

- a. în subzona funcțională I1: exclusiv unități industriale, depozite și transport;
- b. în subzona funcțională I2: predominant unități industriale, depozitare și transport combinate cu LMu sau IS;

7.6.3.

Funcțiunile complementare admise în zona funcțională I sunt următoarele: ISa, ISf, ISc, IScu, ISsp, ISps, A, P, GC+TE, CCp, CCr, Ccf.

7.6.3. bis.

În toate subzonele funcționale (I1, și I2) sunt interzise următoarele activități dacă nu se conformează prevederilor Legii nr.137/1995, la termenii stabilite:

- funcționarea unităților industriale existente;
- re tehnologizarea unităților industriale existente;
- schimbarea (transformarea) activităților industriale în incintele existente;
- realizarea unităților industriale noi.

Funcțiunile interzise diferențiat, pentru fiecare subzona funcțională sunt după cum urmează:

- a. în subzona funcțională I1 sunt interzise:
 - locuirea de tip LM, LI, cu excepția locuințelor de serviciu pentru personalul care asigură permanența (acolo unde legislația prevede această necesitate și stabilește condițiile minime ale locuirii);
 - instituțiile și serviciile publice de interes general ISi, ISs, ISt, ISct, ISas, cu excepția cabinetelor medicale, de protecție a muncii, a cantinelor, a cluburilor, a spațiilor de învățământ profesional de specialitate amenajate pentru folosința exclusivă a unităților industriale;
 - unitățile militare S, cu activități periculoase pentru activitatea industrială, cu excepția celor a căror funcționare este impusă de specificul activităților industriale;
 - amplasarea construcțiilor și amenajărilor necesare pentru funcțiunile de mai sus, prevăzute ca excepții, se face în incintele unităților industriale respective, pe baza P.U.Z.+R. aprobat;
- b. subzona funcțională I2 sunt interzise:
 - unitățile industriale noi și extinderea activităților industriale existente care măresc gradul de poluare.

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

7.6.4.

Utilizările permise ale terenurilor și clădirilor din zona funcțională I sunt diferențiate în funcție de subzonele funcționale, după cum urmează:

- a. în subzona funcțională I1:
 - utilizările permise sunt exclusiv cele specifice pentru unități industriale, de depozitare și transport, pentru care s-a eliberat Autorizația de Mediu (A.M.);
 - modificarea volumului sau naturii activităților industriale existente este permisă și se face în urma obținerii Acordului de Mediu (A.M.), pe baza Studiului de Impact asupra Mediului (S.I.M.);
 - schimbările parametrilor urbanistici (suprafața totală de teren, suprafața ocupată de funcțiuni industriale, suprafața ocupată de funcțiuni complementare, volum de transport, valorile indicilor P.O.T. și C.U.T.) sunt posibile numai pe baza P.U.Z.+R. aprobat și pot fi determinate de următoarele motive:

7.6. I (continuare)

- necesități de modificare a tehnologiei;
 - necesități de protecție a mediului;
 - necesitatea eliminării disfuncționalităților urbanistice;
 - divizări rezultate din schimbarea formei de proprietate sau motivații tehnice;
 - cerințe ale actelor normative;
 - apariția și amplasarea funcțiunilor complementare permise;
- b.** în subzona funcțională **I2**:
- utilizările permise sunt predominant cele specifice în subzona funcțională **I1** pentru unități industriale, de depozitare și transport, combinat cu utilizările permise specifice subzonelor funcționale **LMu** sau **IS**.
 - utilizările permise pentru terenurile și clădirile din subzona funcțională **I2** sunt cele reglementate în articolele R.L.U.B. corespunzător subzonei funcționale respective, în care terenurile se încadrează conform destinației stabilite prin prevederile P.U.G.B..

7.6.5.

Utilizările terenurilor și clădirilor sunt permise condiționat în zona funcțională **I** după cum urmează:

- a.** aprobarea P.U.Z.+R. este posibilă pe baza avizelor favorabile din partea forurilor abilitate care au instituit zone de protecție pentru:
- factori de mediu;
 - monumente, ansambluri și situri istorice;
 - infrastructuri feroviare;
 - drumuri publice;
 - cursuri de ape;
 - construcții și amenajări cu destinație specială;
 - construcții și amenajări care prezintă un grad mare de risc tehnologic;
 - protecția infrastructurii edilitare;
 - protecția sanitară;
- b.** C.L.M.B. va aviza în mod expres utilizările terenurilor și construcțiilor din zonele protejate, de interes local, instituite de însăși autoritatea publică locală.

7.6.6.

- a.** Toate subzonele din zona funcțională **I** se află în interdicție temporară de construire până la aprobarea P.U.Z.+R. care stabilesc:
- modul de schimbare a parametrilor urbanistici în fiecare subzonă funcțională conform P.U.G.B. și cu motivele care pot genera schimbări (conform 7.6.4.c.);
 - implicațiile urbanistice ale măsurilor de protecție a mediului;
 - amplasarea și forma generală a construcțiilor;
 - condițiile specifice de organizare a circulației, a rețelelor edilitare și tehnologice.
- b.** în funcție de amploarea implicațiilor urbanistice, C.L.M.B. va stabili teritoriul pentru care se elaborează P.U.Z.+R., după cum urmează:
- în cazul subzonelor industriale compacte, teritoriul pe care se elaborează P.U.Z.+R. este constituit, după caz, din una sau mai multe parcele industriale sau din întreaga subzonă industrială, în toate cazurile împreună cu parcelele învecinate chiar dacă acestea fac parte din alte zone funcționale;
 - în cazul subzonelor industriale cu caracter parazit și în subzona cu unități industriale realizate izolat, teritoriul pe care se elaborează P.U.Z.+R. este constituit, după caz, din una sau mai multe parcele industriale, împreună cu parcelele învecinate care fac parte din alte zone funcționale.

CONDITII DE CONFORMARE ȘI
AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

7.6.8.

Pentru împiedicarea transmiterii directe a noxelor, prin intermediul vântului dominant, înspre alte zone aflate în vecinătatea surselor de poluare, pe baza S.I.M. se va stabili una din următoarele măsuri de intervenție:

- a.** încetarea activității poluante;
- b.** executarea pe cheltuiala poluatorului a tuturor lucrărilor de protecție urbanistică, inclusiv perdele plantate, poziționate și dimensionate astfel încât să împiedice transmiterea directă a noxelor.

7.6. I (continuare)

7.6.9.

- a. Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice (DN, DJ, DC) se face în conformitate cu 7.6.5. și cu condiția de securitate a drumurilor publice în raport cu folosința clădirilor.
- b. Subtraversarea sau supratraversarea drumurilor publice sau a străzilor obișnuite cu construcții de orice natură, necesare folosințelor industriale, se va putea face numai cu avizele organelor îndrituite.
- c. Pentru a nu se incomoda circulația curentă pe drumurile publice și pentru a nu se prejudicia calitatea construcției drumului, este interzisă amplasarea în spațiile publice a următoarelor folosințe, precum și a construcțiilor care derivă din acestea:
 - parcaje pentru orice tip de autovehicul a cărui staționare este determinată de folosința industriale;
 - amenajări necesare accesului autovehiculelor uzuale sau speciale în incintele industriale;
 - amenajări necesare accesului pietonilor în incintele industriale;
 - rețele de utilități tehnologice subterane și aeriene care aparțin societăților industriale, indiferent de proprietate.
- d. Amplasarea construcțiilor industriale se va face în urma S.I.M., pe baza P.U.Z.+R. și ulterior, dacă este cazul, pe baza P.U.D., iar distanța dintre construcțiile industriale și drumurile publice sau străzi să permită satisfacerea condițiilor din alineatele precedente.

7.6.11.

Amplasarea construcțiilor și a amenajărilor pe parcelele situate în zona de protecție a infrastructurii feroviare, va fi autorizată în urma P.U.Z.+R. și P.U.D., elaborate și aprobate conform legii.

Amplasarea construcțiilor și a amenajărilor destinate activităților industriale față de calea ferată aflată în proprietatea societăților comerciale se face în conformitate cu prevederile R.G.U.. Servitutea de trecere a căii ferate prin incinta societății comerciale se va înscrie în cartea funciară a imobilului.

Limitele de parcelă care mărginesc căile ferate proprietate publică a statului sunt considerate aliniamente ale așelor parcele, iar amplasarea clădirilor pe aliniamente trebuie să se facă după regulile de aliniere stabilite, prin P.U.Z.+R. elaborat în conformitate cu Ordonanța Guvernului nr.41/1997 și aprobate de C.L.M.B..

7.6.14.

Amplasarea construcțiilor destinate activității industriale față de aliniamentul parcelei se face pe baza P.U.Z.+R. și ulterior, dacă este cazul, pe baza P.U.D., care vor ține cont de următoarele condiții specifice:

- a. necesitățile funcționale ale drumurilor publice (naționale, județene și comunale) și ale străzilor, conform art. 7.6.9. precum și Ordinului nr.43/27 ian.1998 al Ministrului Transporturilor;
- b. asigurarea gabaritului minimal al căii de circulație, inclusiv al rezervei de dezvoltare și spațiilor de siguranță;
- c. realizarea unei compoziții volumetrice armonioase a clădirilor spre domeniul public, inclusiv prin alinierea construcțiilor noi cu clădirile de pe parcelele vecine;
- d. asigurarea distanțelor minime de protecție a celorlalte activități față de factorii potențiali de risc și/sau de poluare;
- e. rezolvarea pe suprafața parcelei a cerințelor funcționale inclusiv a celor auxiliare activității industriale, cum ar fi parcaje, garaje, accese pentru autovehicule și pentru pietoni, rețele de utilități tehnologice subterane și aeriene ș.a., fără a greva domeniul public.

7.6.15.

Amplasarea construcțiilor destinate activității industriale a construcțiilor necesare activității proprii (clădiri, rețele tehnologice, instalații ș.a.), se face astfel încât să asigure următoarele condiții:

- a. respectarea distanțelor minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice impuse prin lege;
- b. preluarea în interiorul parcelei a tuturor spațiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice fără a determina servitute de risc tehnologic pe parcelele vecine. Prin excepție, impunerea unor servitute de risc tehnologic pe parcelele vecine se va consemna în cărțile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune și vor fi luate în considerare la orice autorizare ulterioară;
- c. asigurarea suprafețelor minime pentru amenajarea funcțiilor industriale auxiliare, cum ar fi parcaje, garaje, accese pentru autovehicule și pentru pietoni, rețele de utilități tehnologice subterane și aeriene ș.a., fără a greva domeniul public;
- d. asigurarea coerenței fluxurilor tehnologice astfel încât să se asigure delimitarea și separarea acceselor și a circulației în interiorul parcelei industriale pentru următoarele categorii de circulație: pietonală, carosabilă pentru autoturisme și autospeciale, cale ferată uzuală.

7.6. I (continuare)

Pe parcelele industriale situate în zona funcțională I este interzisă realizarea construcțiilor pe limitele parcelei, fac excepție situațiile deosebite din subzonele industriale cu caracter parazită și subzonele cu unități industriale realizate izolat în care posibilitatea realizării unor clădiri pe limitele parcelelor va fi stabilită prin P.U.Z.+R. aprobat.

7.6.16.

- a. Accesul autovehiculelor de orice tip (autoturisme, vehicule pentru transportul greu, vehicule speciale sau agabaritice) pe parcela industrială se poate compune din următoarele elemente, realizate în totalitate în afara spațiului public, pe suprafața parcelei în cauză:
 - spații de staționare și de manevră ale autovehiculelor;
 - spații de înregistrare și control ale autovehiculelor.
- b. Fiecare parcelă industrială trebuie să aibă asigurate condiții pentru accesul din spațiul carosabil al autovehiculelor necesare tuturor activităților care se desfășoară pe aceasta, după cum urmează:
 - accesul autovehiculelor pe parcelă trebuie să se facă direct din spațiul carosabil și se va asigura în porțiunea aliniamentului stabilită prin P.U.Z.+R., în funcție de:
 - intensitatea traficului pe artera de acces; volumul traficului generat de activitatea propriu-zisă de activitățile anexe ale ei precum și de specificul acesteia și de gabaritele vehiculelor;
 - modul de rezolvare a circulației interioare incintei;
 - necesitatea funcțională de a avea unul sau mai multe accese auto pe parcela industrială și serviciile tehnice ale amplasării acestora.
 - nu se admit servituți de trecere asupra unor parcele pentru accesul autovehiculelor la o parcelă industrială;
 - accesul autovehiculelor pe fiecare parcelă trebuie să se facă astfel încât traversarea auto a spațiilor publice pietonale să aibă o lungime minimă.
 - în cazul unei parcele cu mai multe aliniamente, P.U.Z.+R. va stabili artera/arterele de circulație din care se va face accesul, respectiv accesele autovehiculelor pe parcelă.
- c. În cazul în care spațiile de staționare și de manevră ale autovehiculelor se realizează de către beneficiarul activității industriale prin lărgirea spațiului public de circulație carosabilă, C.L.M.B. va hotărî, pe bază P.U.Z.+R. modul în care se stabilește amenajarea respectivă dacă este necesară cedarea de către proprietarul parcelei industriale a spațiului echivalent din aceasta în scopul întregirii spațiului public și al amenajării pietonalelor de interes public.
- d. Rezolvarea tehnică și detalierea organizării circulației în zona accesului autovehiculelor pe parcela industrială se face în conformitate cu prevederile P.U.Z.+R. avizat favorabil de Inspectoratul Județean de Poliție BOTOȘANI și aprobat de C.L.M.B..

7.6.17.

Fiecare parcelă industrială trebuie să aibă asigurate condiții pentru accesul persoanelor din spațiul pietonal, după cum urmează:

- a. accesul persoanelor pe parcela industrială se poate compune din următoarele elemente, realizate în totalitate în afara spațiului public pe suprafața parcelei în cauză:
 - spații de preluare corectă a fluxurilor maxime de intrări-ieșiri la ora de vârf;
 - spații de înregistrare;
 - spații de pază și control.
- b. accesul persoanelor pe parcelă trebuie să se facă direct din spațiul public pietonal și se va asigura în porțiunea aliniamentului stabilită prin P.U.Z.+R. aprobat; accesele pietonale pot fi diferențiate și dimensionate în funcție de:
 - fluxul maxim la ora de vârf;
 - natura activității persoanelor care acced în incintă (personal angajat, delegați, protocol).
- c. accesul persoanelor în incinta industrială se poate face:
 - alăturat spațial sau separat de accesul carosabil, în funcție de mărimea fluxurilor celor două tipuri de circulație; alăturarea spațială impune măsuri de separare tehnică;
 - separat de accesul de cale ferată;
 - spațiile de înregistrare se vor realiza separat;
 - spațiile de pază și protocol pot fi comune.

Nu se admit servituți de trecere asupra unor parcele pentru accesul persoanelor la o parcelă industrială. Amenajările speciale din spațiul public necesare siguranței circulației pietonale și a accesului în incintele industriale (trecuri la nivel, pasarele, tuneluri ș.a.) se stabilesc și se realizează de C.L.M.B. care poate impune contribuția financiară a beneficiarilor activităților industriale care determină concentrările de fluxuri pietonale. Rezolvarea tehnică și detalierea organizării traficului pietonal în zona accesului persoanelor pe parcelele industriale se face conform P.U.Z.+R. avizat favorabil de Inspectoratul Județean de Poliție BOTOȘANI și aprobat de C.L.M.B.

7.6. I (continuare)

7.6.18.

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente a folosințelor din această zona funcțională se va face în felul următor:

- a. în urma studiilor de reabilitare și redimensionare a fiecărui tip de rețea tehnico-edilitară în parte, avizate și aprobate conform actelor normative;
- b. în urma avizelor care demonstrează posibilitatea tehnică și de utilizare pentru racordarea la următoarele tipuri de rețele:
 - apă potabilă;
 - canalizare;
 - energie electrică;
 - telefonie;
 - gaze naturale și/sau încălzire urbană;
 - alte tipuri de rețele specifice activității industriale;
- c. rețelele tehnico-edilitare de orice natură situate în spațiul public din teritoriul intravilan vor fi realizate subteran; racordurile de la rețelele tehnico-edilitare la rețelele interioare parcelei vor fi realizate subteran;
- d. este interzisă racordarea folosințelor industriale noi sau amplificarea consumurilor pentru folosințele existente, în cazul în care acestea prejudiciază consumurile autorizate sau consumurile suplimentare estimate ale utilizatorilor existenți;
- e. aprovizionarea și alimentarea cu combustibil se vor realiza în conformitate cu A.M., iar în cazul construcțiilor și amenajărilor necesare în acest scop, în urma P.U.Z.+R. aprobate conform legii.

7.6.19.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare noi, extinderea sau redimensionarea unor rețele existente se vor face pe baza studiilor de fezabilitate și pe baza P.U.Z.+R., aprobate conform legii.

7.6.20.

- a. Rețelele tehnico-edilitare realizate conform 7.6.19. sunt în proprietate publică a Municipiului BOTOȘANI chiar dacă investiția a fost suportată de utilizatori din zona funcțională I.
- b. În cazul în care una dintre rețelele tehnico-edilitare speciale se realizează în exclusivitate pentru folosințele unor utilizatori din zona I se va proceda în felul următor:
 - realizarea rețelei se va face conform 7.6.19.;
 - realizarea în spațiul public sau privat al rețelei se face cu toate consecințele juridice și fiscale care decurg din aceasta;
 - realizarea rețelelor tehnico-edilitare de orice natură situate în spațiul public din teritoriul intravilan vor fi realizate subteran, iar racordurile de la rețelele tehnico-edilitare la rețelele interioare parcelei vor fi realizate subteran.

7.6.21.

Crearea de parcele industriale noi se poate face prin:

- a. ocuparea teritoriului cu destinația I din P.U.G.B.;
- b. împărțirea incintelor existente ca urmare a schimbării parțiale sau totale a regimului de proprietate al deținătorului;

Parcelele industriale create prin ocuparea teritoriului cu destinația I din P.U.G.B. trebuie să respecte în totalitate reglementările din zona funcțională I.

Crearea de parcele industriale noi prin împărțirea incintelor existente ca urmare a schimbării parțiale sau totale a regimului de proprietate al deținătorului se face pe baza P.U.Z.+R. aprobate.

În cazul în care aplicarea reglementărilor pentru zona funcțională I și a actelor normative în vigoare conduce la imposibilitatea împărțirii unei incinte (parcele) existente ca urmare a schimbării parțiale sau totale a regimului de proprietate al deținătorului, parcela în cauză rămâne proprietate în indiviziune, iar ieșirea din indiviziune se poate face doar dacă se modifică condițiile ce obligă la acest mod de conviețuire.

7.6.22.

Înălțimea maximă a construcțiilor industriale se va stabili prin P.U.Z.+R., în care se va consemna înălțimea în metri de la nivelul terenului la cornișă (numărul de niveluri al clădirilor este nerelevant ca urmare a variabilității înălțimii medii a unui nivel în funcție de cerințele tehnologice, prioritare în cazul construcțiilor din zona funcțională I).

Înălțimea maximă care se consemnează în P.U.Z.+R. pentru construcțiile industriale va respecta intervalele de înălțime corespunzătoare clădirilor cu funcțiunea de locuit, pentru simplificarea reprezentărilor și posibilitatea corelărilor de analiză urbanistică în vederea aprobării D.U..

7.6. I (continuare)

În subzonele 7.6.1.a. și 7.6.1.c., înălțimea maximă este, de regulă, cea a spațiului urban în care este situată construcția respectivă.

În întreaga zonă funcțională I se vor respecta normele de semnalizare a înălțimii construcțiilor prin amplasarea luminilor de balizaj.

7.6.23.

Condițiile referitoare la aspectul exterior al construcțiilor se pot stabili cu mare rigurozitate, cu justificările necesare, prin P.U.Z.+R. și P.U.D., în special în zonele cu valori ale patrimoniului construit definite conform art. 4.4., precum și acolo unde concepția urbanistică o impune; în zonele considerate deosebite reglementările pe U.T.R. fac precizări referitoare la aspectul exterior al construcțiilor.

7.6.24.

În zona funcțională I, P.O.T. și C.U.T. sunt limitate de respectarea condițiilor de amplasare a construcțiilor conform R.L.U.B. și sunt stabilite prin P.U.Z.+R. elaborat și aprobat conform actelor normative în vigoare.

7.6.25.

- a. În interiorul fiecărei parcele industriale este obligatorie asigurarea condițiilor pentru parcare, gararea sau staționarea tuturor autovehiculelor implicate în desfășurarea activității industriale respective, după caz:
 - autovehicule de orice tip aflate în proprietatea sau în utilizarea unității industriale care își desfășoară activitatea pe parcela industrială;
 - autovehicule de orice tip pentru aprovizionare și desfacere;
 - autovehicule de orice tip ale angajaților și/sau delegaților unității industriale care își desfășoară activitatea pe parcela industrială.
- b. Atât stabilirea diferențiată pe criterii de gabarit a numărului de locuri de parcare, de garare și de staționare, cât și dimensionarea spațiilor de parcare, de manevră și de acces se fac în funcție de specificul activităților de pe parcelă și în conformitate cu actele normative în vigoare.
- c. Construcțiile și amenajările destinate parcurii, garării și/sau staționării autovehiculelor de orice fel se amplasează conform 7.6.9., 7.6.14., 7.6.15. și 7.6.16., prin P.U.Z.+R. elaborat și aprobat în conformitate cu actele normative în vigoare.

7.6.26.

Pe fiecare parcelă din zona funcțională I este obligatorie amenajarea unei suprafețe plantate de minimum 10% din suprafața parcelei (S.T.); în care este inclusă și zona plantată de protecție realizată pe limitele parcelei, dacă aceasta este necesară.

7.6.27.

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

În general, condițiile referitoare la materialele și forma împrejuririlor dinspre spațiile publice și semipublice, se stabilesc prin P.U.D., iar forma acestor împrejuriri este prezentă în Proiectului pentru Autorizarea Construirii (P.A.C).

În cazul unor zone deosebite, principiile generale de realizare a împrejuririlor către spațiile publice și semipublice se stabilesc prin P.U.Z.+R. și se detaliază prin P.U.D..

C.L.M.B. poate impune condiții suplimentare, pentru realizarea împrejuririlor, care să stea la baza elaborării regulamentelor speciale și a P.U.Z.+R., referitor la:

- a. scopul deosebit, urmărit de edili și definit în tema de proiectare a P.U.Z.;
- b. înălțimea minimă și maximă a împrejuririi pe fiecare dintre limitele parcelei;
- c. conformația geometrică a împrejuririi cu precizarea înălțimii, grosimii, traseului în plan, către spațiile publice sau incintele semipublice cu funcțiuni complementare admise pe parcele distincte;
- d. precizări tehnice sau de detaliu și caracteristici referitoare la structura de rezistență, materialele, transparența/opacitatea textura, cromatică, care pot fi utilizate și cele care sunt interzise, dacă este cazul.

7.6.30.

În cazul exproprierii pentru cauză de utilitate publică a unei părți dintr-o parcelă ocupată de alte funcțiuni, în vederea realizării unor rețele tehnico-edilitare, C.L.M.B. va acționa în conformitate cu Legea nr.33/1994 și cu prevederile R.L.U.B..

IV.

PREVEDERILE RLUB LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Art. 7

Reguli cu privire la zonele și subzonele funcționale

7.7. A - ZONA DE UNITĂȚI AGRICOLE ȘI SERE GENERALITĂȚI

7.7.1.

Subzonele funcționale sunt:

- a. unități de producție agricolă.

7.7.2.

Funcțiunile dominante din subzona unităților de producție agricolă funcțiunile dominante pot fi separate sau combinate, și cuprind:

- a. ferme de animale;
- b. unități industriale, stațiuni de mecanizare.

7.7.3.

Sunt interzise funcțiuni complementare, cu excepția birourilor, grupurilor sociale, locuințelor de serviciu ș.a., necesare strict funcțiunii dominante.

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

7.7.4.

Utilizările premise pentru terenurile și clădirile din zona funcțională A, sunt cele care rezultă din funcțiunea dominantă.

7.7.5.

Utilizările terenurilor și clădirilor sunt permise condiționat în zona funcțională A după cum urmează:

- a. aprobarea P.U.Z.+R. este posibilă pe baza avizelor favorabile din partea forurilor abilitate care au instituit zone de protecție pentru:
 - factori de mediu;
 - monumente, ansambluri și situri istorice;
 - infrastructuri feroviare;
 - drumuri publice;
 - cursuri de ape;
 - construcții și amenajări cu destinație specială;
 - construcții și amenajări care prezintă un grad mare de risc tehnologic;
 - protecția infrastructurii edilitare;
 - protecția sanitară.
- b. C.L.M.B. va aviza în mod expres utilizările terenurilor și construcțiilor din zonele protejate, de interes local, instituite de însăși autoritatea publică locală.

7.7.6.

În toate subzonele funcționale A existente se instituie interdicție temporară de construire până la:

- a. elaborarea S.I.M. și obținerea A.M.,
- b. elaborarea și aprobarea P.U.Z.+R. pentru măsurile care trebuie luate în urma S.I.M., a schimbărilor de regim de proprietate și a schimbărilor de tehnologie.

7.7.6.bis.

Se interzice amplasarea de unități ale zonei funcționale A în alte zone funcționale față de care reglementările specifice prevăd distanțe de protecție sau la distanțe mai mici față de alte folosințe sau clădiri decât cele prevăzute prin actele normative.

CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

7.7.9.

- a. Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice (DN, DJ, DC) se face în conformitate cu 7.7.5. și cu condiția de securitate a drumurilor publice în raport cu folosința clădirilor.
- b. Subtraversarea sau supratraversarea drumurilor publice sau a străzilor obișnuite cu construcții de orice natură, necesare folosințelor din zona funcțională A, se va putea face numai cu avizele organelor îndrituite.

7.7.A (continuare)

- c. Pentru a nu se incomoda circulația curentă pe drumurile publice și pentru a nu se prejudicia construcția drumului, este interzisă amplasarea în spațiile publice a următoarelor folosințe, precum și a construcțiilor care derivă din acestea:
- parcaje pentru orice tip de autovehicul a cărui staționare este determinată de folosințe agricole;
 - amenajări necesare accesului autovehiculelor uzuale sau speciale în incintele de producție agricolă;
 - amenajări necesare accesului pietonilor în incintele de producție agricolă;
 - rețele de utilități tehnologice subterane și aeriene care aparțin societăților agricole, indiferent de proprietate.
- d. Amplasarea construcțiilor agricole se va face în urma S.I.M., pe baza P.U.Z.+R. și ulterior, dacă este cazul, pe baza P.U.D., iar distanța dintre construcțiile de producție agricolă și drumurile publice sau străzi să permită satisfacerea condițiilor din alineatele precedente.

7.7.11.

Amplasarea construcțiilor și a amenajărilor pe parcelele situate în zona de protecție a infrastructurii feroviare, va fi autorizată în urma P.U.Z.+R. și P.U.D., elaborate și aprobate conform legii.

Amplasarea construcțiilor și a amenajărilor din zona funcțională A față de calea ferată aflată în proprietatea societăților comerciale se face în conformitate cu prevederile R.G.U.. Servitutea de trecere a căii ferate prin incinta societății comerciale se va înscrie în cartea funciară a imobilului.

Limitele de parcelă care mărginesc căile ferate proprietate publică a statului sunt considerate aliniamente ale acelor parcele, iar amplasarea clădirilor pe aliniamente trebuie să se facă după regulile de aliniere stabilite, prin P.U.Z.+R. elaborat în conformitate cu Ordonanța Guvernului nr.41/1997 și aprobate de C.L.M.B..

7.7.14.

Amplasarea construcțiilor destinate activității agricole față de aliniamentul parcelei se face pe baza P.U.Z.+R. și ulterior, dacă este cazul, pe baza P.U.D., care vor ține cont de următoarele condiții specifice:

- a. necesitățile funcționale ale drumurilor publice (naționale, județene și comunale) și ale străzilor, conform 7.7.9. precum și Ordinului nr.43/27 ian.1998 al Ministrului Transporturilor;
- b. asigurarea gabaritului minimal al căii de circulație, inclusiv al rezervei de dezvoltare și spațiilor de siguranță;
- c. realizarea unei compoziții volumetrice armonioase a clădirilor spre domeniul public, inclusiv prin alinierea construcțiilor noi cu clădirile de pe parcelele vecine;
- d. asigurarea distanțelor minime de protecție a celorlalte activități față de factorii potențiali de risc și/sau de poluare;
- e. rezolvarea pe suprafața parcelei a cerințelor funcționale inclusiv a celor auxiliare activității agricole, cum ar fi parcaje, garaje, accese pentru autovehicule și pentru pietoni, rețele de utilități tehnologice subterane și aeriene ș.a., fără a greva domeniul public.

7.7.15.

Amplasarea construcțiilor destinate activității agricole a construcțiilor necesare activității proprii (clădiri, rețele tehnologice, instalații ș.a.), se face astfel încât să asigure următoarele condiții:

- a. respectarea distanțelor minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice impuse prin actele normative;
- b. preluarea în interiorul parcelei a tuturor spațiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice fără a determina servituți de risc tehnologic pe parcelele vecine. Prin excepție, impunerea unor servituți de risc tehnologic pe parcelele vecine se va consemna în cărțile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune și vor fi luate în considerare la orice autorizare ulterioară;
- c. asigurarea suprafețelor minime pentru amenajarea funcțiilor agricole auxiliare, cum ar fi parcaje, garaje, accese pentru autovehicule și pentru pietoni, rețele de utilități tehnologice subterane și aeriene ș.a., fără a greva domeniul public;
- d. asigurarea coerenței fluxurilor tehnologice astfel încât să se asigure delimitarea și separarea acceselor și a circulației în interiorul parcelei agricole pentru următoarele categorii de circulație: pietonală, carosabilă pentru autoturisme și autospeciale, cale ferată uzuală.

Pe parcelele din zona funcțională A este interzisă realizarea construcțiilor pe limitele parcelei, cu excepția construcțiilor destinate punctelor de pază, control sau acces pentru care posibilitatea construirii pe limitele parcelelor se va stabili prin P.U.Z.+R. aprobat.

7.7. A. (continuare)

7.7.16.

- a. Accesul autovehiculelor de orice tip (autoturisme, vehicule pentru transportul greu, vehicule speciale sau agabaritice) pe parcela industrială se poate compune din următoarele elemente, realizate în totalitate în afara spațiului public, pe suprafața parcelei în cauză:
- spații de staționare și de manevră ale autovehiculelor;
 - spații de înregistrare și control ale autovehiculelor.
- b. Fiecare parcelă din zona funcțională **A** trebuie să aibă asigurate condiții pentru accesul din spațiul carosabil al autovehiculelor necesare tuturor activităților care se desfășoară pe aceasta, după cum urmează:
- accesul autovehiculelor pe parcelă trebuie să se facă direct din spațiul carosabil și se va asigura în porțiunea aliniamentului stabilită prin P.U.Z.+R., în funcție de:
 - intensitatea traficului pe artera de acces;
 - volumul traficului generat de activitatea propriu-zisă de activitățile anexe ale ei precum și de specificul acesteia și de gabaritele vehiculelor;
 - modul de rezolvare a circulației interioare incintei;
 - necesitatea funcțională de a avea unul sau mai multe accese auto pe parcela agricolă și servituțile tehnice ale amplasării acestora.
 - nu se admit servituți de trecere asupra unor parcele pentru accesul autovehiculelor la o parcelă industrială;
 - accesul autovehiculelor pe fiecare parcelă trebuie să se facă astfel încât traversarea auto a spațiilor publice pietonale să aibă o lungime minimă.
 - în cazul unei parcele cu mai multe aliniamente, P.U.Z.+R. va stabili artera/arterele de circulație din care se va face accesul, respectiv accesele autovehiculelor pe parcelă.
- c. În cazul în care spațiile de staționare și de manevră ale autovehiculelor se realizează de către beneficiarul activității prin lărgirea spațiului public de circulație carosabilă, C.L.M.B. va hotărî, pe bază P.U.Z.+R. modul în care se stabilește amenajarea respectivă dacă este necesară cedarea de către proprietarul parcelei agricole a spațiului echivalent din aceasta în scopul întregirii spațiului public și al amenajării pietonalelor de interes public.
- d. Rezolvarea tehnică și detalierea organizării circulației în zona accesului autovehiculelor pe parcela agricolă se face în conformitate cu prevederile P.U.Z.+R. avizat favorabil de Inspectoratul Județean de Poliție BOTOȘANI și aprobat de C.L.M.B..

7.7.17.

Fiecare parcelă din zona funcțională **A** trebuie să aibă asigurate condiții pentru accesul persoanelor din spațiul pietonal, după cum urmează:

- a. accesul persoanelor pe parcelă se poate compune din următoarele elemente, realizate în totalitate în afara spațiului public pe suprafața parcelei în cauză:
- spații de preluare corectă a fluxurilor maxime de intrări-ieșiri la ora de vârf;
 - spații de înregistrare;
 - spații de pază și control.
- b. accesul persoanelor pe parcelă trebuie să se facă direct din spațiul public pietonal și se va asigura în porțiunea aliniamentului stabilită prin P.U.Z.+R. aprobat; accesele pietonale pot fi diferențiate și dimensionate în funcție de:
- fluxul maxim la ora de vârf;
 - natura activității persoanelor care acced în incintă (personal angajat, delegați, protocol).
- c. accesul persoanelor în incinta agricolă se poate face:
- alăturat spațial sau separat de accesul carosabil, în funcție de mărimea fluxurilor celor două tipuri de circulație; alăturarea spațială impune măsuri de separare tehnică;
 - separat de accesul de cale ferată;
 - spațiile de înregistrare se vor realiza separat;
 - spațiile de pază și protocol pot fi comune.

Nu se admit servituți de trecere asupra unor parcele pentru accesul persoanelor la o parcela agricolă. Amenajările speciale din spațiul public necesare siguranței circulației pietonale și a accesului în incintele agricole (treceri la nivel, pasarele, tuneluri, balustrade de protecție ș.a.) se stabilesc și se realizează de C.L.M.B. care poate impune contribuția financiară a beneficiarilor activităților agricole care determină concentrările de fluxuri pietonale. Rezolvarea tehnică și detalierea organizării traficului pietonal în zona accesului persoanelor pe parcelele agricole se face conform P.U.Z.+R. avizat favorabil de Inspectoratul Județean de Poliție BOTOȘANI și aprobat de C.L.M.B.. C.L.M.B. în colaborare cu Inspectoratul Județean de Poliție BOTOȘANI va stabili regulamentul de circulație al vehiculelor cu tracțiune animală și a vitelor în Municipiul BOTOȘANI, inclusiv modalitatea de acces pe parcelă, în conformitate cu actele normative în vigoare și cu exigentele impuse de prevederile P.U.G.B. în probleme de circulație.

7.7. A (continuare)

7.7.18.

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente a folosințelor din această zona funcțională se va face în conformitate cu actele normative în vigoare pentru fiecare activitate în parte, cu S.I.M. și cu A.M., cu reglementările C.L.M.B. după cum urmează:

- a. în urma studiilor de reabilitare și redimensionare a fiecărui tip de rețea tehnico-edilitară în parte, avizate și aprobate conform actelor normative;
- b. în urma avizelor care demonstrează posibilitatea tehnică și de utilizare pentru racordarea la următoarele tipuri de rețele:
 - apă potabilă;
 - canalizare;
 - energie electrică;
 - telefonie;
 - gaze naturale și/sau încălzire urbană;
 - alte tipuri de rețele specifice activității agricole;
- c. rețelele tehnico-edilitare de orice natură situate în spațiul public din teritoriul intravilan vor fi realizate subteran; racordurile de la rețelele tehnico-edilitare la rețelele interioare parcelei vor fi realizate subteran;
- d. este interzisă racordarea folosințelor industriale noi sau amplificarea consumurilor pentru folosințele existente, în cazul în care acestea prejudiciază consumurile autorizate sau consumurile suplimentare estimate ale utilizatorilor existenți;
- e. aprovizionarea și alimentarea cu combustibil se vor realiza în conformitate cu A.M., iar în cazul construcțiilor și amenajărilor necesare în acest scop, în urma P.U.Z.+R. aprobate conform legii.

7.7.19.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare noi, extinderea sau redimensionarea unor rețele existente se vor face pe baza studiilor de fezabilitate și pe baza P.U.Z.+R., aprobate conform legii.

Construirea de unități în fiecare din subzonele A se poate face conform 7.3.2.a.19..

7.7.20.

- a. Rețelele tehnico-edilitare realizate conform 7.7.19. sunt în proprietate publică a Municipiului BOTOȘANI chiar dacă investiția a fost suportată de utilizatori din zona funcțională A.
- b. În cazul în care una dintre rețelele tehnico-edilitare speciale se realizează în exclusivitate pentru folosințele unor utilizatori din zona A se va proceda în felul următor:
 - realizarea rețelei se va face conform 7.7.19.;
 - realizarea în spațiul public sau privat al rețelei se face cu toate consecințele juridice și fiscale care decurg din aceasta;
 - realizarea rețelelor tehnico-edilitare de orice natură situate în spațiul public din teritoriul intravilan vor fi realizate subteran, iar racordurile de la rețelele tehnico-edilitare la rețelele interioare parcelei vor fi realizate subteran.

7.7.21.

Crearea de parcele noi în zona funcțională A se poate face prin:

- a. ocuparea teritoriului cu destinația A din P.U.G.B.;
- b. împărțirea incintelor existente ca urmare a schimbării parțiale sau totale a regimului de proprietate al deținătorului;

Parcelele din zona funcțională A create prin ocuparea teritoriului cu destinația A din P.U.G.B. trebuie să respecte în totalitate reglementările pentru zona funcțională A.

Crearea de parcele noi în zona funcțională A prin ocuparea teritoriului cu destinația A din P.U.G.B. se face pe baza P.U.Z.+R. aprobate conform legii.

În cazul în care aplicarea reglementărilor pentru zona funcțională A și a actelor normative în vigoare conduce la imposibilitatea împărțirii unei incinte existente ca urmare a schimbării parțiale sau totale a regimului de proprietate al deținătorului, parcela în cauză rămâne proprietate în indiviziune, iar ieșirea din indiviziune nu se poate face decât dacă se modifică condițiile ce obligă la acest mod de conviețuire.

7.7.22.

Înălțimea maximă a construcțiilor se va stabili prin P.U.Z.+R., în care se va consemna înălțimea în metri de la nivelul terenului la cornișă (numărul de niveluri al clădirilor este nerelevant ca urmare a variabilității înălțimii medii a unui nivel în funcție de cerințele tehnologice, prioritare în cazul construcțiilor din zona funcțională A).

7.7. A (continuare)

Înălțimea maximă care se consemnează în P.U.Z.+R. pentru construcții va respecta intervalele de înălțime corespunzătoare clădirilor cu funcțiunea de locuit, pentru simplificarea reprezentărilor și posibilitatea corelărilor de analiză urbanistică în vederea aprobării D.U..

Înălțimea maximă a construcțiilor este, de regulă, cea a spațiului urban în care este situată construcția respectivă. În întreaga zonă funcțională A se vor respecta normele de semnalizare a înălțimii construcțiilor prin amplasarea luminilor de balizaj.

7.7.23.

Condițiile referitoare la aspectul exterior al construcțiilor se pot stabili cu mare rigurozitate, cu justificările necesare, prin P.U.Z.+R. și P.U.D., în special în zonele cu valori ale patrimoniului construit definite conform art. 4.4., precum și acolo unde concepția urbanistică o impune; în zonele considerate deosebite reglementările pe U.T.R. fac precizări referitoare la aspectul exterior al construcțiilor.

7.7.24.

În zona funcțională A, P.O.T. este cel prevăzut în actele normative în vigoare referitor la activitatea respectivă.

7.7.25.

- a. În interiorul fiecărei parcele din zona funcțională A este obligatorie asigurarea condițiilor pentru parcare, gararea sau staționarea tuturor autovehiculelor implicate în desfășurarea activității, după caz:
- autovehicule de orice tip aflate în proprietatea sau în utilizarea unității economice care își desfășoară activitatea pe parcelă;
 - autovehicule de orice tip pentru aprovizionare și desfacere;
 - autovehicule de orice tip ale angajaților și/sau delegaților unității economice care își desfășoară activitatea pe parcelă.
- b. Atât stabilirea diferențiată pe criterii de gabarit a numărului de locuri de parcare, de garare și de staționare, cât și dimensionarea spațiilor de parcare, de manevră și de acces se fac în funcție de specificul activităților de pe parcelă și în conformitate cu actele normative în vigoare.
- c. Construcțiile și amenajările destinate parcării, garării și/sau staționării autovehiculelor de orice fel se amplasează conform 7.7.9., 7.7.14., 7.7.15. și 7.7.16., prin P.U.Z.+R. elaborat și aprobat în conformitate cu actele normative în vigoare.

7.7.26.

Pe fiecare parcelă din zona funcțională A este obligatorie amenajarea unei suprafețe plantate de minimum 10% din suprafața parcelei (S.T.), în care este inclusă și zona plantată de protecție realizată pe limitele parcelei, dacă aceasta este necesară.

7.7.27.

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

În general, condițiile referitoare la materialele și forma împrejmuirilor dinspre spațiile publice și semipublice, se stabilesc prin P.U.D., iar forma acestor împrejurări este prezintă în Proiectului pentru Autorizarea Construirii (P.A.C). În cazul unor zone deosebite, principiile generale de realizare a împrejmuirilor către spațiile publice și semipublice se stabilesc prin P.U.Z.+R. și se detaliază prin P.U.D.

C.L.M.B. poate impune condiții suplimentare, pentru realizarea împrejmuirilor, care să stea la baza elaborării regulamentelor speciale și a P.U.Z.+R., referitor la:

- a. scopul deosebit, urmărit de edili și definit în tema de proiectare a P.U.Z.;
- b. înălțimea minimă și maximă a împrejmuirii pe fiecare dintre limitele parcelei;
- c. conformația geometrică a împrejmuirii cu precizarea înălțimii, grosimii, traseului în plan, către spațiile publice sau incintele semipublice cu funcțiuni complementare admise pe parcele distincte;
- d. precizări tehnice sau de detaliu și caracteristici referitoare la structura de rezistență, materialele, transparența/opacitatea textura, cromatica, care pot fi utilizate și cele care sunt interzise, dacă este cazul.

7.7.30.

În cazul exproprierii pentru cauză de utilitate publică a unei părți dintr-o parcelă ocupată de alte funcțiuni, în vederea realizării unor rețele tehnico-edilitare, C.L.M.B. va acționa în conformitate cu Legea nr.33/1994 și cu prevederile R.L.U.B..

IV.

PREVEDERILE RLUB LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Art. 7

Reguli cu privire la zonele și subzonele funcționale

7.8. P - ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE GENERALITĂȚI

7.8.1.

Subzonele funcționale ale zonei funcționale **P** sunt următoarele:

- a. **Pp** subzona parcuri, grădini de cartier, scuaruri;
- b. **Pcs** subzona complexe și baze sportive;

7.8.2.

Funcțiunile dominante ale subzonelor funcționale sunt diferențiate, după cum urmează:

- a. pentru subzona **Pp** sunt predominante activitățile de odihnă și de relaxare în condiții de mediu adecvate precum și asigurarea calității locuirii în spațiile urbane învecinate. În această subzonă se încadrează spații plantate care, în funcție de specific, se împart în următoarele tipuri:
 - spațiile plantate cu caracter de unicitate;
 - spații plantate obișnuite: grădini de cartier, scuaruri, plantații de aliniament pe străzi, insule și fâșii plantate în spațiul stradal ș.a.;
- b. pentru subzona **Pcs** sunt dominante activitățile sportive în spațiul urban organizat ca spațiu verde;

7.8.3.

Funcțiunile complementare admise ale subzonelor funcționale sunt diferențiate, după cum urmează:

- a. pentru subzona **Pp**: **C**, **ISc** dimensionate adecvat, **ISct** integrate corect, **ISc**, **GC+TE** (construcțiile și amenajările necesare activității de funcționare și întreținere, dimensionate și integrate corect), **CCr**, **CCp**.
- b. pentru subzona **Pcs**: **C**, **ISc**, **Ist**, **ISsp**, **ISps**, **Pcs**, **GC+TE** (construcțiile și amenajările necesare activității de funcționare și întreținere, dimensionate și integrate corect), **CCr**, **CCp**.

7.8.3, bis.

Funcțiunile interzise în subzonele funcționale sunt următoarele:

- a. toate funcțiunile care nu constituie funcțiune de bază în subzona respectivă, cu excepția funcțiunilor complementare admise stabilite în fiecare subzonă;
- b. principiul interdicției unei funcțiuni se aplică dacă în relație directă, o funcțiune nu susține și nu potențează funcțiunea de bază existentă în zonă.

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

7.8.4.

Utilizările premise pentru terenurile și clădirile din zona funcțională **P**, sunt următoarele:

- a. activitățile de bază ale fiecărei subzone funcționale;
 - activitățile funcțiunilor complementare care susțin și potențează funcțiunea principală;
 - activitățile de întreținere ale funcțiunii principale și complementare admise;
- b. ponderea funcțiunilor complementare și intensitatea activităților permise se stabilește pentru fiecare amplasament prin P.U.Z.+R. aprobat.
- c. spațiile plantate prevăzute prin P.U.G.B. conform R.G.U. sunt minimale și obligatorii, iar gestionarea, activității de producție și întreținere a spațiilor plantate trebuie asigurată conform prevederilor din studiul pregătit "Spații verzi.

7.8.5.

Utilizările terenurilor și clădirilor sunt permise condiționat în zona funcțională **P** după cum urmează:

- a. aprobarea P.U.Z.+R. este posibilă pe baza avizelor favorabile din partea forurilor abilitate care au instituit zone de protecție pentru:
 - factori de mediu;
 - monumente, ansambluri și situri istorice;
 - infrastructuri feroviare;
 - drumuri publice;
 - cursuri de ape;
 - construcții și amenajări cu destinație specială;
 - construcții și amenajări care prezintă un grad mare de risc tehnologic;
 - protecția infrastructurii edilitare;
 - protecția sanitară.
- b. C.L.M.B. va aviza în mod expres utilizările terenurilor și construcțiilor din zonele protejate, de interes local, instituite de însăși autoritatea publică locală.

7.8. P (continuare)

7.8.6.

În zona funcțională **P** se instituie interdicție temporară de construire, pentru toate tipurile de subzone funcționale, până la elaborarea și aprobarea P.U.Z.+R.:

- a. în fiecare tip de subzonă funcțională, P.U.Z.+R. va stabili următoarele:
 - condițiile urbanistice specifice amplasamentului generate de necesitățile funcționale precum și condiționările impuse de spațiul urban înconjurător;
 - tipurile de plantații specifice fiecărui amplasament, starea acestora și recomandările pentru conservarea și revitalizarea celor existente;
 - tipurile de plantații de completare și sursele de obținere ale acestora;
 - etapizarea realizării spațiilor plantate și lucrările de întreținere propuse;
 - lucrările de construcții pentru funcțiunile complementare admise și etapizarea realizării acestora în corelare cu lucrările de spații verzi;
 - recomandări pentru activitatea de producție dendro-floricolă ca urmare a prevederilor din P.U.Z.+R..
- b. gestionarea problematicei spațiilor verzi, generată de prevederile P.U.Z.+R., devine obiectiv de acțiune al organelor locale subordonate C.L.M.B., care are obligația de a elabora un program specific, pe baza unui studiu referitor la organizarea în ansamblu a acestei activități;
- c. prin P.U.Z.+R. se va analiza în mod special și se va stabili, dacă este necesar, ca unele disfuncționalități acumulate în spațiile urbane învecinate, să fie parțial rezolvate prin realizarea unor mici construcții subterane sau supraterane cu funcțiuni complexe amplasate astfel încât să aducă minime prejudicii spațiilor plantate.

CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI
AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

7.8.11.

Amplasarea amenajărilor pe parcelele situate în zona de protecție a infrastructurii feroviare, va fi autorizată în urma P.U.Z.+R. și P.U.D., elaborate și aprobate conform legii, în condițiile de valorificare a rolului de "tampon și distanțare" între zona C.F. și zonele **LM** și **CI** cu deosebire în scopul protejării calității locuinii.

7.8.14.

Amplasarea față de aliniament a spațiilor plantate din zona funcțională **P** se stabilește prin:

- a. P.U.Z.+R. ale tuturor subzonelor funcționale ale zonei funcționale **P.**, prin care să se realizeze concomitent următoarele:
 - un specific al fiecărui spațiu de amplasare;
 - o unitate cu spațiul înconjurător.
- b. P.U.Z.+R. ale altor zone și subzone funcționale care sunt traversate de artere rutiere ce au în profilul lor transversal spații plantate de separare a sensurilor, de aliniament pe trotuare și pe insule plantate pentru organizarea traficului auto. Modalitățile în care se realizează plantarea acestor tipuri de spații urbane trebuie să se subordoneze aspectelor specifice desfășurării traficului auto: vizibilitate, siguranță, fluentă.

Concomitent se vor satisface exigentele asigurării unor condiții corecte de dezvoltare biologică a plantațiilor respective.

7.8.15.

Amplasarea în interiorul parcelei a diferitelor tipuri de plantație și a construcțiilor se face după cum urmează:

- a. considerentele de care se ține seama la amplasarea plantațiilor și a construcțiilor:
 - tipul de plantație și stadiul de dezvoltare al acesteia;
 - tipurile de plantații existente și care se mențin în concepția P.U.Z.+R.;
 - relația plantație-circulație auto și pietonală;
 - relația plantație-construcție;
 - specificul funcțional al parcelei plantate;
- b. lucrările de plantare și întreținere a spațiilor verzi se vor realiza cu precădere în intervalul optim de timp specific fiecărui tip de plantație;
- c. pentru lucrările ce implică material dendro-floricol valoros este obligatorie încadrarea în perioadele calendaristice caracteristice pentru efectuarea lucrărilor de plantare și întreținere, precum și respectarea tehnologiei de execuție.

7.8. P (continuare)

7.8.16.

Accesul carosabil din interiorul oricărui amplasament al zonei funcționale P se dimensionează astfel încât să asigure exclusiv pentru funcțiunea dominantă următoarele:

- deservirea activităților de pe parcelă;
- activitățile de execuție și întreținere;
- activitățile de intervenție.

Din punct de vedere administrativ, este interzis accesul oricăror autovehicule pe parcelele din această zonă funcțională, cu excepția mijloacelor de transport auto care asigură activitățile numite mai sus.

Pentru activitățile complementare admise se realizează, de regula, o separare a acceselor auto pe teritoriul aferent acestora de restul spațiului plantat.

7.8.17.

Accesele pietonale se trasează și se dimensionează astfel încât să asigure legături corecte între diferitele spații ale parcelei plantate în condiții tehnice care să satisfacă scopul pentru care aceasta a fost realizată, cu deosebire agrement și recreere.

Se asigură totodată, relații corecte între spațiul plantat și zona din preajma acestuia;

Este interzisă realizarea unor accese pietonale care să permită și accesul autovehiculelor fără restricție.

Este interzisă realizarea legăturilor pietonale care să permită posibilitatea scurtării prin parcelă a traseelor auto din zona învecinată.

7.8.18.

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente este posibilă numai în condițiile în care bilanțul pe fiecare tip de utilitate are disponibil necesarul noului consumator.

7.8.19.

Nu se pot realiza noi spații plantate în Municipiul BOTOȘANI, fără respectarea concomitentă a următoarelor condiții:

- echiparea tehnico-edilitară a spațiilor plantate existente;
- echiparea tehnico-edilitară a noului amplasament;

În cazul unor abordări etapizate, fiecare etapă trebuie asigurată integral cu utilități;

Este interzisă realizarea de rețele tehnico-edilitare care prejudiciază consumurile autorizate ale unor utilizatori existenți.

7.8.20.

Rețelele tehnico-edilitare sunt în proprietate publică a Municipiului BOTOȘANI dacă sunt realizate pentru deservirea unor spații urbane cu utilitate publică.

7.8.21.

Pot fi realizate divizări ale suprafețelor parcelelor plantate numai în măsura în care nu se afectează în nici un fel calitatea funcțională inițială a spațiului respectiv.

În toate situațiile, divizarea va avea la bază motivații temeinice stabilite și acceptate prin P.U.Z.+R., aprobat.

7.8.22.

În zona funcțională P înălțimea maximă admisă a construcțiilor se stabilește prin P.U.Z.+R. și se diferențiază după tipul subzonelor funcționale astfel:

- a. pentru subzonele 7.8.1.a. și 7.8.1.b. se pot realiza, de regulă, construcții cu înălțimea maximă admisă sub înălțimea generală a vegetației din vecinătate; excepție fac construcțiile care prin funcția lor în cadrul parcelei impun o anumită înălțime;
- b. în zona funcțională P amplasarea a unei construcții, care reprezintă reper urban pentru un teritoriu mai mare decât cea parcelă, se face după elaborarea și aprobarea unui studiu de impact urbanistic prin care să se stabilească, între altele, și înălțimea construcției.

7.8. P (continuare)

7.8.23.

Condițiile referitoare la aspectul exterior al construcțiilor se stabilesc, cu mare rigurozitate și cu justificările necesare prin P.U.Z.+R. și P.U.D., în scopul realizării următoarelor trei tipuri de concepte:

- a. integrarea construcțiilor amplasate în spațiul plantat;
- b. realizarea concepției urbanistice prin crearea unui contrast între aspectul construcțiilor și cadrul amplasamentului;
- c. în măsura în care construcțiile se înscriu în alt sistem de repere decât cel al parcelei ele vor trebui să aibă un aspect care să răspundă ambelor tipuri de cerințe.

7.8.24.

În concordanță cu scopul funcțional al subzonei din care face parte, se va stabili P.O.T. pentru fiecare parcelă, prin P.U.Z.+R. elaborat și aprobat conform actelor normative în vigoare, inclusiv R.L.U.B..

7.8.25.

Spațiile necesare pentru parcare se vor stabili prin P.U.Z.+R. și vor asigura numărul de locuri de parcare stabilit de normatvele în vigoare, diferențiat pentru fiecare tip de subzonă, ținând seama de:

- amplasarea acceselor principale pe parcelă;
- amplasarea obiectivelor construite și necesarul de parcaje al acestora;
- amplasarea spațiilor de întreținere și deservire;
- specificul zonelor urbane adiacente;
- încadrarea corectă în sistemul de organizare a circulației din vecinătatea acelei parcele.

7.8.26.

- a. Calitatea spațiilor verzi se asigură de către C.L.M.B. prin întocmirea unui program al activității în acest domeniu, pe baza studiului pregătitor referitor la "Spații verzi" și gestionarea activității unităților proprii la nivel corespunzător, după cum urmează:
 - înființarea și organizarea pe suprafețele de teren rezervate prin P.U.G.B. (conform studiului pregătitor "Spații verzi" și reglementărilor pentru zona funcțională GC) a unor zone de producție dendro-floricolă corect amenajate și dimensionate;
 - organizarea corectă a activității de întreținere referitor la dimensionarea acesteia, asigurarea suportului tehnic și material și realizarea lucrărilor specifice în termene de oportunitate;
 - asigurarea cu specialiști, mai ales în domeniul execuției și realizarea unor condiții corecte de lucru, în ceea ce privește dotarea și echiparea acestora;
 - asigurarea, la nivel global, a calității în domeniu prin respectarea prevederilor de la 7.8.6.c.
- b. Ca efecte asupra mediului, amenajările spațiilor plantate care se află în administrarea C.L.M.B. le completează pe cele din zonele funcționale LM, LI, IS.
- c. Pentru realizarea unui nivel calitativ sporit al spațiilor plantate în zonele funcționale LM, LI, IS, C.L.M.B. va adopta un program de promovare a acțiunilor specifice pe baza unui studiu de specialitate care trebuie să stabilească:
 - tipurile de plantații existente și gradul lor de perenitate, pentru fiecare zonă funcțională;
 - soluțiile de principiu pentru plantarea în fiecare zonă funcțională;
 - necesarul de material dendro-floricol pe soiuri și surse de procurare;
 - necesarul de echipare tehnico-edilitară;
 - etapizarea realizării plantațiilor în funcție de posibilitățile de asigurare a materialului dendro-floricol și al echipamentelor;
 - modalitatea de implicare a administrației locale prin proiecte, asigurarea materialului săditor, echipamente, asistență tehnică ș.a..
- d. Unul din obiectivele documentațiilor este realizarea interconționării spațiilor plantate din teritoriul intravilan cu cele din teritoriul extravilan al municipiului BOTOȘANI.

7.8.27.

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

În general, condițiile referitoare la materialele și forma împrejmuirilor dinspre spațiile publice și semipublice, se stabilesc prin P.U.D., iar forma acestor împrejmui este prezentă în Proiectului pentru Autorizarea Construirii (P.A.C).

În cazul unor zone deosebite, principiile generale de realizare a împrejmuirilor către spațiile publice și semipublice se stabilesc prin P.U.Z.+R. și se detaliază prin P.U.D..

Împrejmuirile spațiilor plantate se realizează în condițiile stabilite de P.U.Z.+R., pentru fiecare parcelă, în concordanță cu propriile cerințe funcționale ale amplasamentului și cu cele ale teritoriului din vecinătatea acestuia.

7.8. P (continuare)

IV.

PREVEDERILE RLUB LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Art. 7

Reguli cu privire la zonele și subzonele funcționale

7.9. GC - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI CIMITIRE GENERALITĂȚI

7.9.1.

Subzonele funcționale ale zonei funcționale **GC** sunt următoarele:

- a. subzona de spații urbane pentru activități din administrarea C.L.M.B., inclusiv de transporturi;
- b. subzona de spații urbane pentru activități de producție, "spații verzi";
- c. subzona de cimitire comunale, parohiale și confesionale.

7.9.2.

Funcțiunile dominante în subzonele funcționale ale **GC** sunt următoarele:

- a. în subzona funcțională de spații urbane pentru activități din administrarea C.L.M.B., inclusiv de transporturi, funcțiunile dominante sunt gararea, reparația și întreținerea autobuzelor, autoturismelor și autospeciălor din dotarea activității gospodăriei comunale.
- b. în subzona funcțională de spații urbane pentru activități de producție, "spații verzi", funcțiunea dominantă este producția floricolă.
- c. în subzona de cimitire comunale, parohiale și confesionale, funcțiunea dominantă este înhumarea decedaților.

7.9.3.

În subzonele funcționale ale **GC** sunt permise următoarele funcțiuni complementare:

- a. în subzona funcțională de spații urbane pentru activități din administrarea C.L.M.B., inclusiv de transporturi, nu sunt admise funcțiuni complementare;
- b. în subzona funcțională de spații urbane pentru activități de producție, "spații verzi", sunt permise următoarele funcțiuni complementare: activități de producție flori tăiate, flori la ghiveci și legume, toate pentru valorificare prin desfacere către populație;
- c. în subzona de cimitire comunale, parohiale și confesionale, sunt permise ca funcțiuni complementare: activitățile de construcție și prestări servicii în legătură nemijlocită cu activitatea dominantă.

7.9.3.bis.

În toate subzonele funcționale ale **GC** sunt interzise următoarele funcțiuni:

- a. activități industriale de orice fel;
- b. locuire **LM**, **LI**, cu excepția locuințelor de serviciu pentru personalul care asigură permanența, acolo unde legislația prevede această necesitate și stabilește condițiile minime ale locuirii;
- c. instituții și servicii publice de interes general **ISi**, **ISs**, **ISt**, **ISct**, **ISas**, cu excepția cabinetelor medicale, de protecție a muncii, a cantinelor, a cluburilor, a spațiilor de învățământ profesional de specialitate amenajate în folosința exclusivă a unităților de gospodărie comună.

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

7.9.4.

Utilizările premise pentru terenurile situate în zona funcțională **GC**, în condițiile eliberării A.M., sunt cele specifice fiecărei subzone funcționale din care face parte în prezent, iar situația actuală se poate modifica după cum urmează:

- a. schimbarea volumului sau naturii activităților actuale din zona funcțională **GC** este permisă și se face în urma obținerii A.M. pe baza S.I.M.;
- b. schimbarea parametrilor urbanistici, referitor la funcțiunile **GC**, funcțiunile complementare și raportul dintre acestea, P.O.T., C.U.T., este posibilă numai pe baza P.U.Z.+R. aprobat, în urma eliberării A.M, iar acesta poate fi determinată de următoarele motive:
 - necesități de modificare a tehnologiei;
 - necesități de protecție a mediului;
 - necesitatea eliminării disfuncționalităților urbanistice;
 - divizări rezultate din schimbarea formei de proprietate sau motivații tehnice;
 - cerințe ale actelor normative;
 - apariția și amplasarea funcțiunilor complementare permise.

7.9. GC (continuare)

7.9.5.

Utilizarea terenurilor și clădirilor sunt permise condiționat în zona funcțională **GC** după cum urmează:

- a. aprobarea P.U.Z.+R. este posibilă pe baza avizelor favorabile din partea forurilor abilitate care au instituit zone de protecție pentru:
 - factori de mediu;
 - monumente, ansambluri și situri istorice;
 - infrastructuri feroviare;
 - drumuri publice;
 - cursuri de ape;
 - construcții și amenajări cu destinație specială;
 - construcții și amenajări cu un grad mare de risc tehnologic;
 - protecția infrastructurii edilitare;
 - protecția sanitară.
- b. C.L.M.B. va aviza în mod expres utilizările terenurilor și construcțiilor din zonele protejate, de interes local, instituite de însăși autoritatea publică locală.

7.9.6.

În zona funcțională **GC** se instituie interdicție temporară de construire, pentru toate tipurile de subzone funcționale, până la elaborarea și aprobarea P.U.Z.+R.:

- a. în fiecare tip de subzonă funcțională, P.U.Z.+R. va stabili următoarele:
 - modul de schimbare a parametrilor urbanistici în fiecare subzonă funcțională conform P.U.G.B. și cu motivele care pot genera schimbări (conform 7.9.4.b.);
 - implicațiile urbanistice ale măsurilor de protecție a mediului;
 - amplasarea și forma generală a construcțiilor;
 - condițiile specifice de organizare a circulației, a rețelelor edilitare și tehnologice;
- b. în funcție de amploarea implicațiilor urbanistice, C.L.M.B. va stabili teritoriul pentru care se elaborează P.U.Z.+R., după cum urmează:
 - pe parcelele din subzona de cimitire comunale, parohiale și confesionale, lucrările de amenajare și construire se vor face după regulamentul cimitirului, iar în cazul modificărilor prin P.U.Z.+R. a condițiilor de construire, administrația cimitirului va elabora un nou regulament care va fi aprobat conform legii.
 - teritoriul pentru care se elaborează P.U.Z.+R. este constituit, după caz, din una sau mai multe parcele adiacente din zona funcțională **GC**, împreună cu parcelele învecinate care fac parte din alte zone funcționale.

CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI
AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

7.9.9.

- a. Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice (DN, DJ, DC) se face în conformitate cu art. 7.9.5. și cu condiția de securitate a drumurilor publice în raport cu folosința clădirilor și a amenajărilor din zona funcțională **GC**.
- b. Subtraversarea sau supratraversarea drumurilor publice sau a străzilor obișnuite cu construcții de orice natură, necesare folosințelor din zona funcțională **GC**, se va putea face numai cu avizele organelor îndrituite.
- c. Pentru a nu se incomoda circulația curentă pe drumurile publice și pentru a nu se prejudicia calitatea construcției drumului, este interzisă amplasarea în spațiile publice a următoarelor folosințe, precum și a construcțiilor care derivă din acestea:
 - parcaje pentru orice tip de autovehicul a cărui staționare este determinată de folosințe specifice zonei funcționale **GC**;
 - amenajări necesare accesului autovehiculelor uzuale sau speciale în incintele specifice zonei funcționale **GC**;
 - amenajări necesare accesului pietonilor în incintele **GC**;
 - rețele de utilități tehnologice subterane și aeriene care aparțin societăților din zona funcțională **GC**, indiferent de proprietate.
- d. Amplasarea construcțiilor și a amenajărilor din zona funcțională **GC** se va face în urma S.I.M., pe baza P.U.Z.+R. și ulterior, dacă este cazul, pe baza P.U.D., iar distanța dintre construcții și drumurile publice sau străzi să permită satisfacerea condițiilor din alineatele precedente.

7.9. GC (continuare)

7.9.11.

Amplasarea construcțiilor și a amenajărilor pe parcelele situate în zona de protecție a infrastructurii feroviare, va fi autorizată în urma P.U.Z.+R. și P.U.D., elaborate și aprobate conform legii.

Amplasarea construcțiilor și a amenajărilor din zona funcțională **GC** față de calea ferată aflată în proprietatea societăților de **GC** se face în conformitate cu prevederile R.G.U.. Servitutea de trecere a căii ferate prin incinta societății de **GC** se va înscrie în cartea funciară a imobilului. Limitele de parcelă care mărginesc căile ferate proprietate publică a statului sunt considerate aliniamente ale acelor parcele, iar amplasarea clădirilor pe aliniamente trebuie să se facă după regulile de aliniere stabilite, prin P.U.Z.+R. elaborat în conformitate cu Ordonanța Guvernului nr.41/1997 și aprobate de C.L.M.B.

7.9.14.

Amplasarea construcțiilor din zona funcțională **GC** față de aliniamentul parcelei se face pe baza P.U.Z.+R. și ulterior, dacă este cazul, pe baza P.U.D., care vor ține cont de următoarele condiții specifice:

- necesitățile funcționale ale drumurilor publice (naționale, județene și comunale) și ale străzilor, conform art. 7.9.9. precum și Ordinului nr.43/27 ian.-1998 al Ministrului Transporturilor;
- asigurarea gabaritului minimal al căii de circulație, inclusiv al rezervei de dezvoltare și spațiilor de siguranță;
- realizarea unei compoziții volumetrice armonioase a clădirilor spre domeniul public, inclusiv prin alinierea construcțiilor noi cu clădirile de pe parcelele vecine;
- asigurarea distanțelor minime de protecție a celorlalte activități față de factorii potențiali de risc și/sau de poluare;
- rezolvarea pe suprafața parcelei a cerințelor funcționale inclusiv a celor auxiliare activității, cum ar fi parcaje, garaje, accese pentru autovehicule și pentru pietoni, rețele de utilități tehnologice subterane și aeriene ș.a., fără a greva domeniul public.

7.9.15.

Amplasarea construcțiilor în zona funcțională **GC**, (clădiri, monumente funerare, biserici, rețele tehnologice, instalații ș.a.) se face adaptat la specificul activităților **GC** din fiecare tip de subzonă și de pe fiecare parcelă astfel încât să asigure următoarele condiții:

- respectarea distanțelor minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice impuse prin actele normative;
- reluarea în interiorul parcelei a tuturor spațiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice fără a determina servitute de risc tehnologic pe parcelele vecine. Prin excepție, impunerea unor servitute de risc tehnologic pe parcelele vecine se va consemna în cărțile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune și vor fi luate în considerare la orice autorizare ulterioară.
- asigurarea suprafețelor minime pentru amenajarea funcțiilor auxiliare specifice, cum ar fi parcaje, garaje, accese pentru autovehicule și pentru pietoni, rețele de utilități tehnologice subterane și aeriene ș.a., fără a greva domeniul public;
- asigurarea coerenței fluxurilor tehnologice astfel încât să se asigure delimitarea și separarea acceselor și a circulației în interiorul parcelei pentru următoarele categorii de circulație: pietonală, carosabilă pentru autoturisme și autospeciale, cale ferată uzinală.

Pe parcelele din zona funcțională **GC** este interzisă realizarea construcțiilor pe limitele parcelei, cu excepția situațiilor deosebite pentru care posibilitatea construirii pe limitele parcelelor se va stabili și justifica prin P.U.Z.+R. aprobat.

7.9.16.

- Accesul autovehiculelor de orice tip (autoturisme, vehicule pentru transportul greu, vehicule speciale sau agabaritice) pe parcelele din zona funcțională **GC** se poate compune din următoarele elemente, realizate în totalitate în afara spațiului public, pe suprafața parcelei în cauză:
 - spații de staționare și de manevră ale autovehiculelor;
 - spații de înregistrare și control ale autovehiculelor.
- Fiecare parcelă din zona funcțională **GC** trebuie să aibă asigurate condiții pentru accesul din spațiul carosabil al autovehiculelor necesare tuturor activităților care se desfășoară pe aceasta:
 - accesul autovehiculelor pe parcelă trebuie să se facă direct din spațiul carosabil și se va asigura în porțiunea aliniamentului stabilită prin P.U.Z.+R., în funcție de:
 - intensitatea traficului pe artera de acces; volumul traficului generat de activitatea propriu-zisă de activitățile anexe ale ei precum și de specificul acesteia și de gabaritele vehiculelor;
 - modul de rezolvare a circulației interioare incintei;
 - necesitatea funcțională de a avea unul sau mai multe accese auto pe parcela industrială și servituțile tehnice ale amplasării acestora.

7.9. GC (continuare)

- nu se admit servituți de trecere asupra unor parcele pentru accesul autovehiculelor la o parcelă din zona funcțională **GC**;
 - accesul autovehiculelor pe fiecare parcelă trebuie să se facă astfel încât traversarea auto a spațiilor publice pietonale să aibă o lungime minimă;
 - în cazul unei parcele cu mai multe aliniamente, P.U.Z.+R. va stabili artera/arterele de circulație din care se va face accesul, respectiv accesele autovehiculelor pe parcelă.
- c. În cazul în care spațiile de staționare și de manevră ale autovehiculelor se realizează de către beneficiarul activității de pe o parcelă prin lărgirea spațiului public de circulație carosabilă, C.L.M.B. va hotărî, pe bază P.U.Z.+R. modul în care se stabilește amenajarea respectivă dacă este necesară cedarea de către proprietarul parcelei a spațiului echivalent din aceasta în scopul întregirii spațiului public și al amenajării pietonalelor de interes public.
- d. Rezolvarea tehnică și detalierea organizării circulației în zona accesului autovehiculelor pe parcelă se face în conformitate cu prevederile P.U.Z.+R. avizat favorabil de Inspectoratul Județean de Poliție BOTOȘANI și aprobat de C.L.M.B..

7.9.17.

- a. Fiecare parcelă din zona funcțională **GC** trebuie să aibă asigurate condiții pentru accesul persoanelor din spațiul pietonal, după cum urmează:
- accesul persoanelor pe parcelă se poate compune din următoarele elemente, realizate în totalitate în afara spațiului public pe suprafața parcelei în cauză:
 - spații de preluare corectă a fluxurilor maxime de circulație la ora de vârf;
 - spații de înregistrare;
 - spații de pază și control.
 - accesul persoanelor pe parcelă trebuie să se facă direct din spațiul public pietonal și se va asigura în porțiunea aliniamentului stabilită prin P.U.Z.+R. aprobat; accesele pietonale pot fi diferențiate și dimensionate în funcție de:
 - fluxul maxim la ora de vârf;
 - natura activității persoanelor care acced în incintă (personal angajat, delegați, protocol).
 - accesul persoanelor în incintele zonei funcționale **GC** se poate face:
 - alăturat spațial sau separat de accesul carosabil, în funcție de mărimea fluxurilor celor două tipuri de circulație; alăturarea spațială impune măsuri de separare tehnică;
 - separat de accesul de cale ferată;
 - spațiile de înregistrare se vor realiza separat;
 - spațiile de pază și protocol pot fi comune.
- b. Nu se admit servituți de trecere asupra unor parcele pentru accesul persoanelor la o parcelă din zona funcțională **GC**;
- c. Amenajările speciale din spațiul public necesare siguranței circulației pietonale și a accesului în incintele din zona funcțională **GC** (treceri la nivel, pasarele, tuneluri, balustrade de protecție ș.a.) se stabilesc și se realizează de C.L.M.B. care poate impune contribuția financiară a beneficiarilor activităților care determină concentrările de fluxuri pietonale;
- d. Rezolvarea tehnică și detalierea organizării traficului pietonal în zona accesului persoanelor pe parcelele din zona funcțională **GC** se face conform P.U.Z.+R. avizat favorabil de Inspectoratul Județean de Poliție BOTOȘANI și aprobat de C.L.M.B..
- e. În cazul subzonei de cimitire comunale, parohiale și confesionale se va acorda o atenție specială modului de organizare a procesiunilor pentru a se stabili care sunt consecințele urbanistice ale acestora.

7.9.18.

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente și alimentarea cu combustibilii pentru activitățile din zona funcțională **GC** se va face în felul următor:

- a. în urma studiilor de reabilitare și redimensionare a fiecărui tip de rețea tehnico-edilitară în parte, avizate și aprobate conform actelor normative;
- b. în urma avizelor care demonstrează posibilitatea tehnică și de utilizare pentru racordarea la următoarele tipuri de rețele:
- apă potabilă;
 - canalizare;
 - energie electrică;
 - telefonie;
 - gaze naturale și/sau încălzire urbană;
 - alte tipuri de rețele specifice activității zonei funcționale **GC**;

7.9. GC (continuare)

- c. rețelele tehnico-edilitare de orice natură situate în spațiul public din teritoriul intravilan vor fi realizate subteran; racordurile de la rețelele tehnico-edilitare la rețelele interioare parcelei vor fi realizate subteran;
- d. este interzisă racordarea folosințelor industriale noi sau amplificarea consumurilor pentru folosințele existente, în cazul în care acestea prejudiciază consumurile autorizate sau consumurile suplimentare estimate ale utilizatorilor existenți;
- e. aprovizionarea și alimentarea cu combustibil se vor realiza în conformitate cu A.M., iar în cazul construcțiilor și amenajărilor necesare în acest scop, în urma P.U.Z.+R. aprobate conform actelor normative.

7.9.19.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare noi, extinderea sau redimensionarea unor rețele existente se fac pe baza studiilor de fezabilitate și pe baza P.U.Z.+R., aprobate conform legii.

7.9.20.

- a. Rețelele tehnico-edilitare realizate conform art. 7.9.19. sunt în proprietate publică a Municipiului BOTOȘANI, chiar dacă investiția a fost suportată de utilizatori din afara sistemului C.L.M.B..
- b. În cazul în care una dintre rețelele tehnico-edilitare se realizează în exclusivitate pentru folosințele unor utilizatori din zona GC, se va proceda în felul următor:
 - realizarea rețelei se va face conform 7.9.19.;
 - realizarea în spațiul public sau privat al rețelei se face cu toate consecințele juridice și fiscale care decurg din aceasta;
 - realizarea rețelelor tehnico-edilitare de orice natură situate în spațiul public din teritoriul intravilan vor fi realizate subteran, iar racordurile de la rețelele tehnico-edilitare la rețelele interioare parcelei vor fi realizate subteran.

7.9.21.

Referitor la divizarea parcelelor din zona funcțională GC se stabilesc următoarele:

- a. crearea de parcele noi în zona GC se poate face ca urmare a:
 - ocupării teritoriilor cu destinația GC prevăzute în P.U.G.B.;
 - împărțirii incintelor existente, ca urmare fie a schimbării parțiale sau totale a regimului de proprietate, fie a schimbării modului de administrare.
- b. parcelele create prin ocuparea teritoriilor cu destinația GC prevăzute în P.U.G.B., trebuie să respecte, în funcție de subzona funcțională din care vor face parte, reglementările corespunzătoare din prezentul capitol;
- c. crearea de parcele noi, conform alineatelor precedente, se face pe baza P.U.Z.+R. aprobate conform legii.
- d. în cazul în care, pentru o parcelă, aplicarea reglementărilor specifice subzonei funcționale respective și a actelor normative în vigoare, conduce la imposibilitatea împărțirii unei incinte (parcele) existente prin împărțirea celor existente, ca urmare fie a schimbării parțiale sau totale a regimului de proprietate, fie a schimbării modului de administrare, parcela rămâne în indiviziune.

7.9.22.

În toate subzonele zonei funcționale GC. înălțimea maximă admisă a construcțiilor este de 10,00 m, indiferent de funcțiunea și numărul de niveluri ale acestora.

Prin P.U.Z.+R. se vor stabili condițiile de construire și eventual va studia impactul urbanistic al construcțiilor, în cazul în care din necesități funcționale, tehnologice, estetice, simbolice, se impun construcții sau părți de construcții cu înălțimi mai mari de 10,00 m.

7.9.23.

Condițiile referitoare la aspectul exterior al construcțiilor se pot stabili cu mare rigurozitate, cu justificările necesare, prin P.U.Z.+R. și P.U.D., în special în zonele cu valori ale patrimoniului construit definite conform art. 4.4., precum și acolo unde concepția urbanistică o impune; în zonele considerate deosebit reglementările pe U.T.R. fac precizări referitoare la aspectul exterior al construcțiilor.

7.9.24.

În zona funcțională GC, P.O.T. și C.U.T. sunt limitate de respectarea condițiilor de amplasare a construcțiilor conform R.L.U.B. și de obligativitatea de a construi exclusiv pentru nevoile funcționale proprii ale acelei parcele, iar valorile indicilor sunt stabilite prin P.U.Z.+R. elaborat și aprobat conform legii.

7.9. GC (continuare)

7.9.25.

- a. În interiorul fiecărei parcele din zona funcțională GC (atât în subzona funcțională pentru activități din administrarea C.L.M.B., inclusiv de transporturi, cât și în subzona funcțională pentru activități de producție) este obligatorie asigurarea condițiilor pentru parcare, gararea sau staționarea tuturor autovehiculelor implicate în desfășurarea activității, după caz:
- autovehicule de orice tip aflate în proprietatea sau în utilizarea unității economice care își desfășoară activitatea pe parcelă;
 - autovehicule de orice tip pentru aprovizionare și desfacere;
 - autovehicule de orice tip ale angajaților și/sau delegaților unității economice care își desfășoară activitatea pe parcelă.
 - în plus, în interiorul fiecărei parcele din subzona funcțională de cimitire comunale, parohiale și profesionale este obligatorie și asigurarea condițiilor pentru parcare, gararea sau staționarea tuturor autovehiculelor ocazionale destinate ceremoniilor, iar C.L.M.B. are obligația de a asigura amenajarea parcajelor publice, amplasate în apropierea accesului pietonal în incintă.
- b. Atât stabilirea diferențiată pe criterii de gabarit a numărului de locuri de parcare, de garare și de staționare, cât și dimensionarea spațiilor de parcare, de manevră și de acces se fac în funcție de specificul activităților de pe parcelă și în conformitate cu actele normative în vigoare.
- c. Construcțiile și amenajările destinate parcării, garării și/sau staționării autovehiculelor de orice fel se amplasează conform 7.9.9., 7.9.14., 7.9.15. și 7.9.16., prin P.U.Z.+R. elaborat și aprobat în conformitate cu actele normative în vigoare.

7.9.26.

În zona funcțională GC spațiile plantate au reglementări specifice fiecărei subzone funcționale, astfel:

- a. pe fiecare parcelă din subzona funcțională pentru activități din administrarea C.L.M.B., inclusiv de transporturi, este obligatorie amenajarea unei suprafețe plantate de minimum 20% din suprafața parcelei (S.T.); în care este inclusă și zona plantată de protecție realizată pe limitele parcelei, dacă aceasta este necesară;
- b. pe fiecare parcelă din subzona funcțională pentru activități de producție "spații verzi", rolul spațiilor plantate este, de regulă: de producție, decorativ sau de protecție față de parcelele învecinate.

7.9.27.

Realizarea împrejmuirilor pe toate limitele parcelei trebuie să respecte prevederile Codului Civil și ale normativelor de rezistență a construcțiilor. În general, condițiile referitoare la materialele și forma împrejmuirilor dinspre spațiile publice și semipublice, se stabilesc prin P.U.D., iar forma acestor împrejmuiuri este prezentă în Proiectului pentru Autorizarea Construirii (P.A.C.).

În cazul unor zone deosebite, principiile generale de realizare a împrejmuirilor către spațiile publice și semipublice se stabilesc prin P.U.Z.+R. și se detaliază prin P.U.D..

C.L.M.B. poate impune condiții suplimentare, pentru realizarea împrejmuirilor, care să stea la baza elaborării regulamentelor speciale și a P.U.Z.+R., referitor la:

- a. scopul deosebit, urmărit de edili și definit în tema de proiectare a P.U.Z.;
- b. înălțimea minimă și maximă a împrejmuirii pe fiecare dintre limitele parcelei;
- c. conformația geometrică a împrejmuirii cu precizarea înălțimii, grosimii, traseului în plan, către spațiile publice sau incintele semipublice cu funcțiuni complementare admise pe parcele distincte;
- d. precizări tehnice sau de detaliu și caracteristici referitoare la structura de rezistență, materialele, cromatica, care pot fi utilizate și cele care sunt interzise, dacă este cazul.

7.9.28.

Activitățile de tip GC trebuie să aibă în vedere și construcții destinate altor categorii de activități gazduite în construcții, cum ar fi: mobilier urban, echipamente urbane din spații publice, W.C. publice ș.a..

- a. în toate cazurile, amplasamentul, dimensiunile și aspectul exterior, al acestor construcții se stabilește prin P.U.Z.+R., elaborat pe o zonă de studiu care să cuprindă relațiile obiectului respectiv cu spațiul urban de amplasare.
- b. aceste categorii de construcții se vor realiza cu toată responsabilitatea, conform normativelor în vigoare, astfel încât să potențeze imaginea urbană fără a agresa celelalte funcțiuni urbane.

7.9.30.

În cazul exproprierii pentru cauză de utilitate publică a unei părți dintr-o parcelă ocupată de alte funcțiuni, în vederea realizării unor rețele tehnico-edilitare, C.L.M.B. va acționa în conformitate cu Legea nr.33/1994 și cu prevederile R.L.U.B.

IV. PREVEDERILE RLUB LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Art. 7 Reguli cu privire la zonele și subzonele funcționale

7.10. TE - ZONA DE ECHIPARE TEHNICĂ EDILITARĂ GENERALITĂȚI

7.10.1.

Împărțirea zonei funcționale **TE** în subzone funcționale este nerelevantă pentru stabilirea reglementărilor urbanistice; caracterul reglementărilor urbanistice este comun, indiferent de diferențele datorate specificului activităților din zona **TE** și pentru care există reglementări tehnice specifice activităților în actele normative în vigoare.

Reglementările prezentului capitol se referă la construcțiile și amenajările din zona **TE**, diferențiate în următoarele tipuri structurale, juridice și funcționale după natura lor:

- a. construcții tehnologice speciale pentru producere și conversie specifică, amplasate în general pe parcele separate, amplasate în afara spațiului public, fără a exclude însă amplasarea în domeniul privat;
- b. construcții liniare pentru transport și distribuție, amplasate în general în spațiul public.

7.10.2.

Funcțiunea dominantă a zonei **TE** cuprinde:

- a. tratarea și furnizarea apei potabile;
- b. evacuarea și epurarea apelor uzate;
- c. producerea, transformarea și furnizarea energiei electrice;
- d. distribuția gazului metan;
- e. producerea și distribuirea încălzirii urbane (termoficare);
- f. producerea și distribuirea încălzirii prin centrale termice cu combustibil;
- g. rețeaua de telefonie;
- h. rețeaua de CATV;
- i. releu radio;
- j. stație meteorologică.

7.10.3.

În zona funcțională **TE**, cu respectarea actelor normative specifice fiecărei funcțiuni de la 7.10.2., sunt definite după caz ca necesare sau permise, următoarele funcțiuni complementare admise: locuințe de intervenție (**LM**), unele servicii (**ISa, ISps, ISc**), pază militarizată (**S**) ș.a..

7.10.3.bis.

În toate subzonele funcționale ale **TE** sunt interzise toate celelalte funcțiuni, cu excepțiile de la 7.10.3..

În cazul construcțiilor tehnologice speciale pentru producere și conversie specifică, sunt interzise următoarele funcțiuni:

- a. locuire **LM, LI**, cu excepția locuințelor de serviciu pentru personalul care asigură permanența (acolo unde legislația prevede această necesitate și stabilește condițiile minime ale locuirii);
- b. instituții și servicii publice de interes general **ISi, ISs, ISt, ISct, ISas**, cu excepția cabinetelor medicale, de protecție a muncii, a cantinelor, a cluburilor, a spațiilor de învățământ profesional de specialitate amenajate exclusiv în folosința unităților industriale.

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

7.10.4.

Utilizările permise pentru terenurile și construcțiile din zona funcțională **TE** sunt cele specifice fiecărei subzone funcționale din care face parte în prezent și numai ulterior eliberării A.M.;

Modificarea volumului sau naturii activităților actuale în zona funcțională **TE** este permisă și se face în urma obținerii Acordului de Mediu pe baza S.I.M..

7.10.5.

Utilizările terenurilor și clădirilor sunt permise condiționat în zona funcțională **TE** după cum urmează:

- a. aprobarea P.U.Z.+R. este posibilă pe baza avizelor favorabile din partea forurilor abilitate care au instituit zone de protecție pentru:
 - factori de mediu;
 - monumente, ansambluri și situri istorice;
 - infrastructuri feroviare;
 - drumuri publice;

7.10. TE (continuare)

- cursuri de ape;
 - construcții și amenajări cu destinație specială;
 - construcții și amenajări care prezintă un grad mare de risc tehnologic;
 - protecția infrastructurii edilitare;
 - protecția sanitară;
- b. C.L.M.B. va aviza în mod expres utilizările terenurilor și construcțiilor din zonele protejate, de interes local, instituite de însăși autoritatea publică locală.

7.10.6.

- a. Atât tipurile structurale de construcții și amenajări tehnologice speciale pentru producere și conversie specifică, cât cele ale construcțiilor liniare pentru transport și distribuție se află în interdicție temporară de construire până la aprobarea P.U.Z.+R., care stabilesc reglementări de organizare, amenajare și construire privind:
- modul de schimbare a parametrilor urbanistici în fiecare subzonă funcțională conform P.U.G.B. și cu motivele care pot genera schimbări (conform 7.10.4.);
 - implicațiile urbanistice ale măsurilor de protecție a mediului;
 - amplasarea și forma generală a construcțiilor;
 - condițiile specifice de organizare a circulației, a rețelelor edilitare și tehnologice;
- b. în funcție de amploarea implicațiilor urbanistice și juridice, C.L.M.B. va stabili teritoriul pentru care se elaborează P.U.Z.+R., după cum urmează:
- una sau mai multe parcele alăturate pe care se realizează funcțiunile TE în cazul construcțiilor tehnologice speciale pentru producere și conversie specifică, inclusiv parcelele vecine ale acestora;
 - parcelele pe care se realizează construcțiile liniare pentru transport și distribuție;
 - parcelele pe care se impun servituți pentru protecția instalațiilor și amenajărilor sau pentru protecția altor funcțiuni față de activitățile din subzonă;
 - în cazul în care unele dintre parcelele de la punctele anterioare au suprafețe mari și nu sunt afectate în întregime de servituțile impuse pentru acea activitate TE, teritoriul pe care se elaborează P.U.Z.+R. se poate delimita pentru porțiuni din parcelă;
- c. servituțile impuse asupra proprietății în folosul activităților TE se înscriu în cadastru prin grija administratorului acelei funcțiuni TE, numai în urma acțiunilor pe care acesta trebuie să le îndeplinească conform legii.

CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI
AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

7.10.9.

- a. Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice (DN, DJ, DC) se face în conformitate cu 7.10.5. și cu condiția de securitate a drumurilor publice în raport cu folosințele clădirilor și ale amenajărilor din zona funcțională TE.
- b. Subtraversarea sau supratraversarea drumurilor publice sau a străzilor obișnuite cu construcții de orice natură, necesare folosințelor din zona funcțională TE, se va putea face numai cu avizele organelor îndrituite.
- c. Pentru a nu se incomoda circulația curentă pe drumurile publice și pentru a nu se prejudicia calitatea construcției drumului, este interzisă amplasarea în spațiile publice a următoarelor folosințe, precum și a construcțiilor care derivă din acestea:
- parcaje pentru orice tip de autovehicul a cărui staționare este determinată de folosințe din zona funcțională TE;
 - amenajări necesare accesului autovehiculelor uzuale sau speciale în incintele zonei funcționale TE;
 - amenajări necesare accesului pietonilor în incintele din zona funcțională TE;
 - rețele de utilități tehnologice subterane și aeriene care aparțin societăților din zona funcțională TE, indiferent de proprietate.
- d. Amplasarea construcțiilor industriale se va face în urma S.I.M., pe baza P.U.Z.+R. și ulterior, dacă este cazul, pe baza P.U.D., iar distanța dintre construcții și drumurile publice sau străzi să permită satisfacerea condițiilor din aliniatele precedente.
- e. În intravilanul municipiului BOTOȘANI, amplasarea construcțiilor liniare pentru transport și distribuție, se poate face doar subteran în ampriza drumurilor publice, fără a diminua capacitatea de trafic și siguranța în exploatare a acestora în condițiile de la 7.10.9.a.; fac excepție, atunci când este cazul, construcțiile provizorii autorizate de C.L.M.B.

7.10. TE

7.9. 06 (continuare)

7.10.11.

Amplasarea construcțiilor și a amenajărilor pe parcelele situate în zona de protecție a infrastructurii feroviare, va fi autorizată în urma P.U.Z.+R. și P.U.D., elaborate și aprobate conform legii.

Amplasarea construcțiilor și a amenajărilor destinate activităților din zona funcțională **TE** față de calea ferată aflată în proprietatea societății de **TE** se face în conformitate cu prevederile R.G.U.. Servitutea de trecere a căii ferate prin incinta societății de **TE** se va înscrice în carte funciară a imobilului.

Limitele de parcelă care mărginesc căile ferate proprietate publică a statului sunt considerate aliniamente ale acelor parcele, iar amplasarea clădirilor pe aliniamente trebuie să se facă după regulile de aliniere stabilite, prin P.U.Z.+R. elaborat în conformitate cu Ordoanța Guvernului nr.41/1997 și aprobate de C.L.M.B..

7.10.14.

Amplasarea față de aliniamentul parcelei a construcțiilor, inclusiv a celor amplasate subteran pe suprafața drumurilor publice, se face conform actelor normative specifice fiecărui tip de instalație și pe baza P.U.Z.+R., iar ulterior, dacă este cazul, pe baza P.U.D., care vor ține cont de următoarele condiții specifice:

- a. necesitățile funcționale ale drumurilor publice (naționale, județene și comunale) și ale străzilor, conform art. 7.10.9. precum și Ordinului nr.43/27 ian.1998 al Ministrului Transporturilor;
- b. asigurarea gabaritului minimal al căii de circulație, inclusiv al rezervei de dezvoltare și spațiilor de siguranță;
- c. realizarea unei compoziții volumetrice armonioase a clădirilor spre domeniul public, inclusiv prin alinierea construcțiilor noi cu clădirile de pe parcelele vecine;
- d. asigurarea distanțelor minime de protecție a celorlalte activități față de factorii potențiali de risc și/sau de poluare;
- e. rezolvarea pe suprafața parcelei a cerințelor funcționale inclusiv a celor auxiliare activităților din zona funcțională **TE**, cum ar fi parcaje, garaje, accese pentru autovehicule și pentru pietoni, rețele de utilități tehnologice subterane și aeriene ș.a., fără a greva domeniul public.

7.10.15.

Amplasarea construcțiilor din zona funcțională **TE**, se face diferențiat după cum urmează:

- a. amplasarea construcțiilor tehnologice speciale de producere și conversie specifică se face în conformitate cu actele normative specifice fiecărui tip de activitate **TE**;
- b. amplasarea construcțiilor liniare pentru transport și distribuție, subterane sau supraterane se face în conformitate cu Codul Civil, cu actele normative specifice fiecărui tip de activitate **TE**, cu P.U.Z.+R. aprobat și cu actele juridice care sunt necesare, conform legii, pentru realizarea și protecția construcțiilor.

7.10.16.

În subzona funcțională cu construcții tehnologice speciale pentru producere și conversie specifică, se va stabili conform legii limitarea sau interdicția accesului carosabil în incintă prin regulamentul de funcționare al fiecărei activități și se vor respecta următoarele:

- a. accesul autovehiculelor de orice tip (autoturisme, vehicule pentru transportul greu, vehicule speciale sau agabaritice) pe parcela industrială se poate compune din următoarele elemente, realizate în totalitate în afara spațiului public, pe suprafața parcelei în cauză:
 - spații de staționare și de manevră ale autovehiculelor;
 - spații de înregistrare și control ale autovehiculelor;
- b. fiecare parcelă industrială trebuie să aibă asigurate condiții pentru accesul din spațiul carosabil al autovehiculelor necesare tuturor activităților care se desfășoară pe aceasta, după cum urmează:
 - accesul autovehiculelor pe parcelă trebuie să se facă direct din spațiul carosabil și se va asigura în porțiunea aliniamentului stabilită prin P.U.Z.+R., în funcție de:
 - intensitatea traficului pe artera de acces;
 - volumul traficului generat de activitatea propriu-zisă de activitățile anexe ale ei precum și de specificul acestora și de gabaritele vehiculelor;
 - modul de rezolvare a circulației interioare incintei;
 - necesitatea funcțională de a avea unul sau mai multe accese auto pe parcela industrială și servituțile tehnice ale amplasării acestora;
 - nu se admit servituți de trecere asupra unor parcele pentru accesul autovehiculelor la o parcelă industrială;
 - accesul autovehiculelor pe fiecare parcelă trebuie să se facă astfel încât traversarea auto a spațiilor publice pietonale să aibă o lungime minimă;
 - în cazul unei parcele cu mai multe aliniamente, P.U.Z.+R. va stabili artera/arterele de circulație din care se va face accesul, respectiv accesul autovehiculelor pe parcelă;

7.10. TE (continuare)

- c. în cazul în care spațiile de staționare și de manevră ale autovehiculelor se realizează de către beneficiarul activității industriale prin lărgirea spațiului public de circulație carosabilă, C.L.M.B. va hotărî, pe bază P.U.Z.+R. modul în care se stabilește amenajarea respectivă dacă este necesară cedarea de către proprietarul parcelei industriale a spațiului echivalent din aceasta în scopul întregirii spațiului public și al amenajării pietonalelor de interes public;
- d. rezolvarea tehnică și detalierea organizării circulației în zona accesului autovehiculelor pe parcela industrială se face în conformitate cu prevederile P.U.Z.+R. avizat favorabil de Inspectoratului Județean de Poliție BOTOȘANI și aprobat de C.L.M.B.;

Pentru subzona cu construcții liniare pentru transport și distribuție accesul se face, după caz, în condițiile stabilite de Inspectoratul Județean de Poliție BOTOȘANI pentru organizări de șantier și/sau intervenții sau în condițiile stabilite prin actele normative specifice fiecărui tip de activitate.

7.10.17.

În zona funcțională **TE** se va stabili conform legii limitarea sau interdicția accesului pietonal în incintă prin regulamentul de funcționare al fiecărei activități și se vor respecta următoarele:

- a. accesul persoanelor pe parcelă se poate compune din următoarele elemente, realizate în totalitate în afara spațiului public pe suprafața parcelei în cauză:
 - spații de preluare corectă a fluxurilor maxime de intrări-ieșiri la ora de vârf;
 - spații de înregistrare;
 - spații de pază și control.
- b. accesul persoanelor pe parcelă trebuie să se facă direct din spațiul public pietonal și se va asigura în porțiunea aliniamentului stabilită prin P.U.Z.+R. aprobat; accesele pietonale pot fi diferențiate și dimensionate în funcție de:
 - fluxul maxim la ora de vârf;
 - natura activității persoanelor care acced în incintă (personal angajat, delegați, protocol).
- c. accesul persoanelor pe parcelă se poate face:
 - alăturat spațial sau separat de accesul carosabil, în funcție de mărimea fluxurilor celor două tipuri de circulație; alăturarea spațială impune măsuri de separare tehnică;
 - separat de accesul de cale ferată;
 - spațiile de înregistrare se vor realiza separat;
 - spațiile de pază și protocol pot fi comune.

Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele pentru accesul persoanelor la o parcelă din zona funcțională **TE**.

Amenajările speciale din spațiul public necesare siguranței circulației pietonale și a accesului în incintele din zona funcțională **TE**. (treceri la nivel, pasarele, tuneluri, balustrade de protecție ș.a.) se stabilesc și se realizează de C.L.M.B. care poate impune contribuția financiară a beneficiarilor activităților care determină concentrările de fluxuri pietonale.

Rezolvarea tehnică și detalierea organizării traficului pietonal în zona accesului persoanelor pe parcele se face conform P.U.Z.+R. avizat favorabil de Inspectoratul Județean de Poliție BOTOȘANI și aprobat de C.L.M.B.

7.10.18.

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente și racordarea unei rețele de distribuție la folosințele din alte zone funcționale, se face în felul următor:

- a. în urma studiilor de reabilitare și redimensionare a fiecărui tip de rețea tehnico-edilitară în parte, avizate și aprobate conform actelor normative;
- b. în urma avizelor care demonstrează posibilitatea tehnică și de utilizare pentru racordarea la următoarele tipuri de rețele:
 - apă potabilă;
 - canalizare;
 - energie electrică;
 - telefonie;
 - gaze naturale și/sau încălzire urbană;
 - alte tipuri de rețele;
- c. rețelele tehnico-edilitare de orice natură situate în spațiul public din teritoriul intravilan vor fi realizate subteran; racordurile de la rețelele tehnico-edilitare la rețelele interioare parcelei vor fi realizate subteran;
- d. este interzisă racordarea folosințelor noi sau amplificarea consumurilor pentru folosințele existente, în cazul în care acestea prejudiciază consumurile autorizate sau consumurile suplimentare estimate ale utilizatorilor existenți;

7.10.18

7.9. GC (continuare)

- e. aprovizionarea și alimentarea cu combustibil se vor realiza în conformitate cu A.M., iar în cazul construcțiilor și amenajărilor necesare în acest scop, în urma P.U.Z.+R. aprobate conform actelor normative.

7.10.19.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare noi, extinderea sau redimensionarea unor rețele existente se vor face pe baza studiilor de fezabilitate și pe baza P.U.Z.+R., aprobate conform legii.

7.10.20.

- a. Rețelele tehnico-edilitare realizate conform 7.10.19. sunt, după caz, în proprietatea publică a statului, Județului BOTOȘANI sau a Municipiului BOTOȘANI, chiar dacă investiția a fost suportată de utilizatori din afara sistemului respectiv.
- b. În cazul în care pentru folosințele exclusive ale unor utilizatori se realizează o rețea tehnico-edilitară specială, se va proceda în felul următor:
- realizarea rețelei se va face conform 7.10.19.;
 - realizarea în spațiul public sau privat al rețelei se face cu toate consecințele juridice și fiscale care decurg din aceasta;
 - realizarea rețelelor tehnico-edilitare de orice natură situate în spațiul public din teritoriul intravilan vor fi realizate subteran, iar racordurile de la rețelele tehnico-edilitare la rețelele interioare parcelei vor fi realizate subteran.

7.10.21.

Crearea de parcele noi, se poate face ca urmare a:

- a. ocupării teritoriilor cu destinația **TE** prevăzute în P.U.G.B.;
- b. împărțirii incintelor existente, ca urmare fie a schimbării parțiale sau totale a regimului de proprietate, fie a schimbării modului de administrare.

Parcelele create prin ocuparea teritoriilor cu destinația **TE** prevăzute în P.U.G.B. trebuie să respecte, în funcție de subzona funcțională din care va face parte, reglementările corespunzătoare din prezentul capitol.

Crearea de parcele noi conform aliniatelor precedente, se face pe baza P.U.Z.+R. aprobate conform legii.

În cazul în care aplicarea reglementărilor pentru zona funcțională **TE** și a actelor normative în vigoare conduce la imposibilitatea împărțirii unei incinte (parcele) existente, ca urmare fie a schimbării parțiale sau totale a regimului de proprietate, fie a schimbării modului de administrare parcela în cauză rămâne în indiviziune.

7.10.22.

În zona funcțională **TE**, înălțimea maximă a construcțiilor se va stabili prin P.U.Z.+R. conform actelor normative specifice fiecărei activități **TE**, și a următoarelor reglementări:

- la stabilirea prin P.U.Z.+R. a înălțimii maxime a construcțiilor se va consemna înălțimea în metri de la nivelul terenului la cornișă (numărul de niveluri al clădirilor este nerelevant ca urmare a variabilității înălțimii medii a unui nivel în funcție de cerințele tehnologice, prioritare în cazul construcțiilor din zona funcțională **TE**.);
- înălțimea maximă care se consemnează în P.U.Z.+R., pentru construcțiile din zona funcțională **TE**, va respecta intervalele de înălțime corespunzătoare clădirilor cu funcțiunea de locuit, pentru simplificarea reprezentărilor și posibilitatea corelărilor de analiză urbanistică în vederea aprobării D.U..
- în întreaga zonă funcțională **TE**, se vor respecta normele de semnalizare a înălțimii construcțiilor prin amplasarea luminilor de balizaj.

Adâncimea minimă de amplasare a conductelor sau a altor construcții subterane, este reglementată prin normativele specifice în vigoare.

7.10.23.

Condițiile referitoare la aspectul exterior al construcțiilor se pot stabili cu mare rigurozitate, cu justificările necesare, prin P.U.Z.+R. și P.U.D., în special în zonele cu valori ale patrimoniului construit definite conform art. 4.4., precum și acolo unde concepția urbanistică o impune; în zonele considerate deosebite reglementările pe U.T.R. fac precizări referitoare la aspectul exterior al construcțiilor.

7.10. TE

7.9. GC (continuare)

7.10.24.

În incintele cu construcții tehnologice speciale pentru producere și conversie specifică, P.O.T. este limitat de respectarea condițiilor de amplasare a construcțiilor conform R.L.U.B. și este stabilit prin P.U.Z.+R. elaborat și aprobat conform actelor normative în vigoare.

7.10.25.

- a. În interiorul fiecărei parcele cu construcții tehnologice speciale pentru producere și conversie specifică, din zona funcțională **TE**, este obligatorie asigurarea condițiilor pentru parcare, gararea sau staționarea tuturor autovehiculelor implicate în desfășurarea activității, după caz:
 - autovehicule de orice tip aflate în proprietatea sau în utilizarea unității economice care își desfășoară activitatea pe acea parcelă;
 - autovehicule de orice tip pentru aprovizionare și desfacere;
 - autovehicule de orice tip ale angajaților și/sau delegaților unității economice care își desfășoară activitatea parcelă.
- b. Atât stabilirea diferențiată pe criterii de gabarit a numărului de locuri de parcare, de garare și de staționare, cât și dimensionarea spațiilor de parcare, de manevră și de acces se fac în funcție de specificul activităților de pe parcelă și în conformitate cu actele normative în vigoare.
- c. Construcțiile și amenajările destinate parcării, garării și/sau staționării autovehiculelor de orice fel se amplasează conform 7.10.9., 7.10.14., 7.10.15. și 7.10.16., prin P.U.Z.+R. elaborat și aprobat în conformitate cu actele normative în vigoare.

7.10.26.

Pe fiecare parcelă cu construcții tehnologice speciale pentru producere și conversie specifică din zona funcțională **TE** este obligatorie amenajarea unei suprafețe plantate de minimum 10% din suprafața parcelei (S.T.); în care este inclusă și zona plantată de protecție realizată pe limitele parcelei, dacă aceasta este necesară.

7.10.27.

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

În general, condițiile referitoare la materialele și forma împrejuririlor dinspre spațiile publice și semipublice, se stabilesc prin P.U.D., iar forma acestor împrejuriri este prezentă în Proiectului pentru Autorizarea Construirii (P.A.C).

În cazul unor zone deosebite, principiile generale de realizare a împrejuririlor către spațiile publice și semipublice se stabilesc prin P.U.Z.+R. și se detaliază prin P.U.D..

C.L.M.B. poate impune condiții suplimentare, pentru realizarea împrejuririlor, care să stea la baza elaborării regulamentelor speciale și a P.U.Z.+R., referitor la:

- a. scopul deosebit, urmărit de edili și definit în tema de proiectare a P.U.Z.;
- b. înălțimea minimă și maximă a împrejuririi pe fiecare dintre limitele parcelei;
- c. forma geometrică a împrejuririi cu precizarea înălțimii, grosimii, traseului în plan, către spațiile publice sau incintele semipublice cu funcțiuni complementare admise pe parcele distincte;
- d. precizări tehnice sau de detaliu și caracteristici referitoare la structura de rezistență, materialele, transparența/opacitatea textura, cromatica, care pot fi utilizate și cele care sunt interzise, dacă este cazul.

7.10.30.

În cazul exproprierii pentru cauză de utilitate publică a unei părți dintr-o parcelă ocupată de alte funcțiuni, în vederea realizării unor rețele tehnico-edilitare, C.L.M.B. va acționa în conformitate cu Legea nr.33/1994 și cu prevederile R.L.U.B..

IV.

PREVEDERILE RLUB LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Art. 7

Reguli cu privire la zonele și subzonele
funcționale

7.11. CC - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE GENERALITĂȚI

7.11.1.

Subzonele funcționale ale zonei funcționale **CC** sunt următoarele:

- a. subzona pentru căile de comunicație rutieră și construcții aferente (**CCr**);
- b. subzona pentru circulația pietonală majoră și piețe civice (**CCp**);
- c. subzona pentru căi de comunicație feroviară și construcții aferente (**CCf**).

7.11.2.

Funcțiunile dominante ale fiecărei subzone sunt cele specifice categoriei funcționale respective, după cum urmează:

- a. subzona **CCr**:
 - drumurile naționale, drumurile județene, drumurile comunale;
 - autogara de călători;
- b. subzona **CCp**:
 - trasee pietonale majore, promenade;
 - piețe civice, alte spații publice;
- c. subzona **CCf**:
 - sistemul de căi ferate publice și industriale;
 - gări, gări mărfuri, halte.

7.11.3.

Funcțiunile complementare admise în fiecare subzonă sunt următoarele:

- a. subzona **CCr**:
 - intersecții denivelate rutiere;
 - instalație de semaforizare a circulației;
 - stații de alimentare cu carburanți (**ISc**);
 - plantații cu rol de protecție și de decorație.
- b. subzona **CCp**:
 - **ISc**, **ISps** (numai în construcții provizorii în conformitate cu reglementările speciale ale C.L.M.B. rezultate din studii specifice);
 - plantații cu rol de protecție și de decorație;
- c. subzona **CCf**:
 - funcțiuni complementare numai pentru necesitățile rețelei feroviare (locuințe de serviciu, ateliere, depouri, triaje, stații tehnice, depozite de materiale și de carburanți, grupuri sociale, birouri ș.a.);
 - funcțiunile complementare necesare punctelor de contact cu publicul în Gara BOTOȘANI-POPĂUȚI (clădirea gării cu anexele ei, comerț specific punctelor de tranzit ș.a.);
 - plantații cu rol de protecție și cu rol decorativ.

7.11.3.bis.

Funcțiunile interzise sunt toate acelea care nu sunt destinate direct funcțiunilor dominante ale fiecărei subzone, în conformitate cu actele normative specifice fiecărei subzone.

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

7.11.4.

Utilizările permise pentru terenurile și clădirile din zona funcțională **CC** sunt după cum urmează:

- a. în subzona pentru căile de comunicație rutieră și construcții aferente (**CCr**) (străzi, sosele și intersecții la nivel sau denivelate): trotuare pentru circulația pietonală, plantație de protecție, instalații de semaforizare, indicatoare rutiere, rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene;
- b. în subzona pentru circulația pietonală majoră și piețe civice (**CCp**): circulație pietonală, comerț și prestări servicii conform 7.11.3.b., plantații decorative și de protecție, lucrări de artă, mobilier urban, elemente de informare, rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene;
- c. în subzona pentru căi de comunicație feroviară și construcții aferente (**CCf**): circulație feroviară conform 7.11.3.c., circulația pietonală numai în puncte special amenajate, rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene, intersecțiilor denivelate și la nivel cu circulația rutieră.

7.11. CC (continuare)

7.11.5.

Utilizările terenurilor și clădirilor sunt permise condiționat în zona funcțională **CC** ulterior obținerii avizelor pentru folosirea terenurilor și pentru construirea în zonele de protecție ale infrastructurilor, diferențiat după cum urmează:

- a. în subzona pentru căile de comunicație rutieră și construcții aferente (**CCr**):
 - protecția infrastructurii feroviare;
 - protecția drumurilor publice și a circulației pietonale;
 - protecția cursurilor de apă;
- b. în subzona pentru circulația pietonală majoră și piețe civice (**CCp**):
 - protecția zonelor istorice și a monumentelor istorice;
 - protecția drumurilor publice și a circulației pietonale;
 - protecția infrastructurii feroviare.
 - protecția cursurilor de apă;
- c. în subzona pentru căi de comunicație feroviară și construcții aferente (**CCf**):
 - protecția monumentelor istorice;
 - protecția infrastructurii feroviare;
 - protecția drumurilor publice și a circulației pietonale;
 - protecția cursurilor de apă.

7.11.6.

În toate subzonele funcționale **CC** se instituie interdicție temporară de construire pentru zonele de realizare a extinderilor căilor de comunicație sau de realizare a unor căi de comunicație noi până la elaborarea și aprobarea P.U.Z. +R. pentru fiecare subzonă și pentru fiecare situație în parte.

7.11.7.

Interdicțiile permanente de construire se referă la interzicerea realizării de construcțiilor și/sau amenajărilor care împiedică desfășurarea activităților specifice fiecărei subzone din această zonă funcțională.

CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI
AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

7.11.9.

Amplasarea construcțiilor și a amenajărilor pe parcelele situate în zonele de protecție ale drumurilor publice (DN, DJ, DC) se realizează în conformitate cu Legea nr.82/1998 privind regimul juridic al drumurilor și cu regulile specifice fiecărei subzone funcționale, și se autorizează în urma P.U.Z.+R. și P.U.D. aprobate.

7.11.11.

Amplasarea construcțiilor și a amenajărilor în zona de protecție a infrastructurii feroviare, va fi autorizată în urma P.U.Z. +R. și P.U.D., elaborate și aprobate conform legii, iar intersecțiile dintre **CCr**, **CCp** și **CCf** nu se fac la același nivel decât în cazuri speciale și cu toate măsurile de siguranță necesare.

7.11.14.

Amplasarea construcțiilor și amenajărilor necesare activităților din fiecare subzonă se face spre interiorul parcelei subzonei respective, de la aliniamentul parcelelor riverane.

7.11.15.

Amplasarea construcțiilor și amenajărilor în interiorul parcelelor din zona funcțională **CC** se face cu respectarea actelor normative în vigoare specifice fiecărei activități.

7.11.16.

Accesul carosabil pe parcelele din zona funcțională **CC** se face în funcție de P.U.Z.+R. elaborat, avizat prealabil aprobării conform actelor normative în vigoare.

7.11.17.

- a. În subzona pentru căile de comunicație rutieră și construcții aferente (**CCr**) amenajarea trotuarelor și a traversărilor pietonale, se face în conformitate cu actele normative în vigoare;
- b. În subzona pentru căi de comunicație feroviară și construcții aferente (**CCf**) accesul pietonilor în interiorul subzonei se face numai în puncte controlate și cu respectarea actelor normative.

7.11. CC (continuare)

7.11.18.

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente a folosințelor din această zonă funcțională se va face în felul următor:

- a. în urma studiilor de reabilitare și redimensionare a fiecărui tip de rețea tehnico-edilitară în parte, avizate și aprobate conform actelor normative;
- b. în urma avizelor care demonstrează posibilitatea tehnică și de utilizare pentru racordarea la următoarele tipuri de rețele:
 - apă potabilă;
 - analizare;
 - energie electrică;
 - telefonie;
 - gaze naturale și/sau încălzire urbană;
 - alte tipuri de rețele specifice activității din zona funcțională CC.;
- c. rețelele tehnico-edilitare de orice natură situate în spațiul public din teritoriul intravilan vor fi realizate subteran; racordurile de la rețelele tehnico-edilitare la rețelele interioare parcelei vor fi realizate subteran;
- d. este interzisă racordarea folosințelor noi sau amplificarea consumurilor pentru folosințele existente, în cazul în care acestea prejudiciază consumurile autorizate sau consumurile suplimentare estimate ale utilizatorilor existenți;
- e. aprovizionarea și alimentarea cu combustibil se vor realiza în conformitate cu A.M., iar în cazul construcțiilor și amenajărilor necesare în acest scop, în urma P.U.Z.+R. aprobate conform actelor normative.

7.11.19.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare noi, extinderea sau redimensionarea unor rețele existente se vor face pe baza studiilor de fezabilitate și pe baza P.U.Z.+R., aprobate conform legii.

7.11.20.

Subzonele CC sunt realizate pe terenuri proprietate publică a statului sau a Municipiului BOTOȘANI, iar rețelele edilitare sunt în proprietatea publică a Municipiului BOTOȘANI.

7.11.22.

Regimul de înălțime al construcțiilor se va stabili în corelație cu necesitățile funcțiunilor și activităților respective prin P.U.Z.+R. elaborat și aprobat conform actelor normative în vigoare.

7.11.23.

Condițiile referitoare la aspectul exterior al construcțiilor se pot stabili cu mare rigurozitate, cu justificările necesare, prin P.U.Z.+R. și P.U.D., în special în zonele cu valori ale patrimoniului construit definite conform art. 4.4., precum și acolo unde concepția urbanistică o impune; în zonele considerate deosebită reglementările pe U.T.R. fac precizări referitoare la aspectul exterior al construcțiilor.

7.11.25.

- a. În interiorul fiecărei parcele din zona funcțională CC este obligatorie asigurarea condițiilor pentru parcare, gararea sau staționarea tuturor autovehiculelor implicate în desfășurarea activității, după caz:
 - autovehicule de orice tip aflate în proprietatea sau în utilizarea unității economice care își desfășoară activitatea pe parcelă;
 - autovehicule de orice tip pentru aprovizionare și desfacere;
 - autovehicule de orice tip ale angajaților și/sau delegaților unității economice care își desfășoară activitatea pe parcelă.
 - în plus, față de cele de mai sus, pentru gară, autogară, promenadă, este obligatorie și asigurarea condițiilor pentru parcare, gararea sau staționarea tuturor autovehiculelor în baza P.U.Z.+R. aprobat și a actelor normative special elaborate, iar C.L.M.B. are obligația de a asigura amenajarea parcajelor publice, dimensionate conform actelor normative și amplasate în apropierea accesului pietonal în incintă.
- b. Atât stabilirea diferențiată pe criterii de gabarit a numărului de locuri de parcare, de garare și de staționare, cât și dimensionarea spațiilor de parcare, de manevră și de acces se fac în funcție de specificul activităților de pe parcelă și în conformitate cu actele normative în vigoare.
- c. Construcțiile și amenajările destinate parcării, garării și/sau staționării autovehiculelor de orice fel se amplasează conform 7.11.9., 7.11.14., 7.11.15. și 7.11.16., prin P.U.Z.+R. elaborat și aprobat în conformitate cu actele normative în vigoare.

7.11. CC (continuare)

7.11.26.

Pe fiecare parcelă din zona funcțională **CC** este obligatorie amenajarea pe limitele parcelelor a suprafețelor plantate cu rol de protecție și cu rol estetic, realizate în baza P.U.Z.+R. și a altor documentații de specialitate care au ca obiect de studiu spațiile verzi.

7.11.27.

În zona funcțională **CC** împrejuririle și celelalte elemente separatoare se vor realiza după cum urmează:

- a. pentru toate parcelele la care împrejuririle sunt necesare se va asigura, după caz:
 - delimitarea proprietății;
 - asigurarea securității activității proprii;
 - asigurarea securității parcelelor vecine.
- b. pe toate limitele parcele la care sunt necesare balustrade de protecție sau elemente despărțitoare de mici dimensiuni se va asigura, după caz:
 - delimitarea proprietății;
 - asigurarea securității pietonilor;
 - asigurarea unei separări funcționale subtile.
- c. amplasarea împrejuririlor și a celorlalte elemente separatoare se stabilește pe baza actelor normative, prin P.U.Z.+R. avizate și aprobate conform legii și în care se precizează următoarele elemente specifice: caracterul funcțional, structura, forma, materialul, înălțimea, aspectul, cromatică, transparența/opacitatea ș.a..

7.11.30.

În cazul exproprierii pentru cauză de utilitate publică a unei părți dintr-o parcelă ocupată de alte funcțiuni, în vederea realizării unor rețele tehnico-edilitare, C.L.M.B. va acționa în conformitate cu Legea nr.33/1994 și cu prevederile R.L.U.B..

IV.

PREVEDERILE RLUB LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Art. 7

Reguli cu privire la zonele și subzonele funcționale

7.12. S - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ GENERALITĂȚI

7.12.1.

Tipurile de subzone funcționale sunt unitățile militare terestre, care la împărțirea în subzone funcționale pentru stabilirea reglementărilor aferente P.U.G.B., nu sunt relevante datorită caracterului eterogen al funcțiilor cuprinse în cadrul acestei zone.

7.12.2.

Funcțiunea dominantă a zonei funcționale **S** este apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

7.12.3.

Funcțiunile complementare admise ale zonei funcționale **S** se stabilesc în funcție de interesele instituțiilor care administrează aceste zone, strict pentru cerințele interne proprii ale acestora, cu respectarea următoarelor categorii de reglementări:

- a. regulamente proprii de organizare și funcționare pentru activitățile specifice;
- b. acte normative cu caracter general, corespunzătoare fiecărui domeniu de activitate;
- c. reglementările din P.U.G.B. specifice zonelor funcționale, care corespund funcțiilor complementare admise în zona funcțională **S**.

7.12.3.bis.

Funcțiuni interzise sunt următoarele:

- a. în zona funcțională **S** sunt interzise atât desfășurarea activităților publice sau private cu caracter civil, cât și utilizarea civilă a funcțiilor admise în conform 7.12.3.
- b. pe parcelele vecine cu cele din zona funcțională **S** se interzic acele folosințe care pot aduce prejudicii activităților specifice zonei sau care pot pune în pericol aceste activități.

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

7.12.4.

Utilizările permise pentru parcelele și clădirile din zona funcțională **S**, sunt cele pentru care s-a eliberat A.M., după cum urmează:

- a. schimbarea volumului sau naturii activităților existente în zona funcțională **S** este permisă și se face în urma obținerii Acordului de Mediu, pe baza S.I.M.;
- b. schimbările parametrilor urbanistici (suprafața totală de teren, suprafața ocupată de funcțiuni **S**, suprafața ocupată de funcțiuni complementare, raportul dintre acestea, valoarea indicilor P.O.T., C.U.T.), sunt posibile numai pe baza P.U.Z.+R. aprobat și pot fi determinate de următoarele motive:
 - necesități de modificare a tehnologiei;
 - necesități de protecție a mediului;
 - necesitatea eliminării disfuncționalităților urbanistice;
 - divizări rezultate din schimbarea formei de proprietate sau motivații tehnice;
 - cerințe ale actelor normative;
 - apariția și amplasarea funcțiilor complementare permise.

7.12.5.

Utilizările terenurilor și clădirilor sunt permise condiționat în zona funcțională **I** după cum urmează:

- a. aprobarea P.U.Z.+R. este posibilă pe baza avizelor favorabile din partea forurilor abilitate care au instituit zone de protecție pentru:
 - factori de mediu;
 - monumente, ansambluri și situri istorice;
 - infrastructuri feroviare;
 - drumuri publice;
 - cursuri de ape;
 - construcții și amenajări cu destinație specială;
 - construcții și amenajări care prezintă un grad mare de risc tehnologic;
 - protecția infrastructurii edilitare;
 - protecția sanitară;
- b. C.L.M.B. va aviza în mod expres utilizările terenurilor și construcțiilor din zonele protejate, de interes local, instituite de însăși autoritatea publică locală.

7.12. S (continuare)

7.12.6.

În zona funcțională S se instituie interdicție temporară de construire, (deoarece introduc condiționări asupra zonelor învecinate), până la elaborarea și aprobarea P.U.Z.+R.:

- a. în zona funcțională S, P.U.Z.+R. va stabili următoarele:
 - modul de schimbare a parametrilor urbanistici în zona funcțională S conform P.U.G.B. și cu motivele care pot genera schimbări (conform 7.12.4.c.);
 - implicațiile urbanistice ale măsurilor de protecție a mediului;
 - amplasarea și forma generală a construcțiilor;
 - condițiile specifice de organizare a circulației, a rețelelor edilitare și tehnologice;
- b. în funcție de amploarea implicațiilor urbanistice, C.L.M.B. va stabili teritoriul pentru care se elaborează P.U.Z.+R., pentru una sau mai multe parcele alăturate din zona funcțională S, împreună cu toate parcelele învecinate care fac parte din alte zone funcționale.
- c. P.U.Z.+R. pentru unitățile din zona funcțională S trebuie să cuprindă, în afara modului de dezvoltare a funcțiilor specifice, elementele juridice din zonă, după cum urmează:
 - servituțile impuse de unitățile din zona funcțională S asupra altor terenuri;
 - servituțile impuse de alte funcțiuni publice asupra unităților zona funcțională S;
 - modalitățile de impunere a servituțiilor, actele necesare, mijloacele de plată;
 - servituțile impuse asupra proprietății în folosul activităților S se înscriu în cadastru prin grija administratorului acelei funcțiuni S, numai în urma acțiunilor pe care acesta trebuie să le îndeplinească conform legii.

CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI
AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

7.12.9.

- a. Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice (DN, DJ, DC) se face în conformitate cu 7.12.5. și cu condiția de securitate a drumurilor publice în raport cu folosința clădirilor.
- b. Subtraversarea sau supratraversarea drumurilor publice sau a străzilor obișnuite cu construcții de orice natură, necesare folosințelor proprii, se va putea face numai cu avizele organelor îndrituite.
- c. Pentru a nu se incomoda circulația curentă pe drumurile publice și pentru a nu se prejudicia calitatea construcției drumului, este interzisă amplasarea în spațiile publice a următoarelor folosințe, precum și a construcțiilor care derivă din acestea:
 - parcaje pentru orice tip de autovehicul a cărui staționare este determinată de folosințe industriale;
 - amenajări necesare accesului autovehiculelor uzuale sau speciale în incintele industriale;
 - amenajări necesare accesului pietonilor în incintele industriale;
 - rețele de utilități tehnologice subterane și aeriene care aparțin societăților industriale, indiferent de proprietate.
- d. Amplasarea construcțiilor industriale se va face în urma S.I.M., pe baza P.U.Z.+R. și ulterior, dacă este cazul, pe baza P.U.D., iar distanța dintre construcțiile industriale și drumurile publice sau străzi să permită satisfacerea condițiilor din alineatele precedente.

7.12.11.

Amplasarea construcțiilor și a amenajărilor pe parcelele situate în zona de protecție a infrastructurii feroviare, va fi autorizată în urma P.U.Z.+R. și P.U.D., elaborate și aprobate conform legii.

Amplasarea construcțiilor și a amenajărilor destinate activităților speciale față de calea ferată se face în conformitate cu prevederile R.G.U.. Servitutea de trecere a căii ferate prin incinta destinată activităților speciale se va înscrie în cartea funciară a imobilului.

Limitele de parcelă care mărginesc căile ferate proprietate publică a statului sunt considerate aliniamente ale acelor parcele, iar amplasarea clădirilor pe aliniamente trebuie să se facă după regulile de aliniere stabilite, prin P.U.Z.+R. elaborat în conformitate cu Ordonanța Guvernului nr.41/1997 și aprobate de C.L.M.B..

7.12.14.

Amplasarea construcțiilor din zona funcțională S față de aliniamentul parcelei se face pe baza P.U.Z.+R. și ulterior, dacă este cazul, pe baza P.U.D., care vor ține cont de următoarele condiții specifice:

- a. necesitățile funcționale ale drumurilor publice (naționale, județene și comunale) și ale străzilor, conform 7.12.9. precum și Ordinului nr.43/27 ian.1998 al Ministrului Transporturilor;
- b. asigurarea gabaritului minimal al căii de circulație, inclusiv al rezervei de dezvoltare și spațiilor de siguranță;

7.12. S (continuare)

- c. realizarea unei compoziții volumetrice armonioase a clădirilor spre domeniul public, inclusiv prin alinierea construcțiilor noi cu clădirile de pe parcelele vecine;
- d. asigurarea distanțelor minime de protecție a celorlalte activități față de factorii potențiali de risc și/sau de poluare;
- e. rezolvarea pe suprafața parcelei a cerințelor funcționale inclusiv a celor auxiliare activității, cum ar fi parcaje, garaje, accese pentru autovehicule și pentru pietoni, rețele de utilități tehnologice subterane și aeriene ș.a., fără a greva domeniul public.

7.12.15.

Amplasarea construcțiilor necesare activității proprii (clădiri, rețele tehnologice, instalații ș.a.), destinate activităților din zona funcțională S se face astfel încât să asigure următoarele condiții:

- a. respectarea distanțelor minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice impuse prin actele normative;
- b. preluarea în interiorul parcelei a tuturor spațiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice fără a determina servituți de risc tehnologic pe parcelele vecine. Prin excepție, impunerea unor servituți de risc tehnologic pe parcelele vecine se va consemna în cărțile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune și vor fi luate în considerare la orice autorizare ulterioară;
- c. asigurarea suprafețelor minime pentru amenajarea funcțiilor auxiliare, cum ar fi parcaje, garaje, accese pentru autovehicule și pentru pietoni, rețele de utilități tehnologice subterane și aeriene ș.a., fără a greva domeniul public;
- d. asigurarea coerenței fluxurilor astfel încât să se asigure delimitarea și separarea acceselor și a circulației în interiorul parcelei cu destinație specială pentru următoarele categorii de circulație: pietonală, carosabilă pentru autoturisme, autospeciale, alte vehicule specifice acestei funcțiuni, cale ferată uzinală.

Pe parcelele din zona funcțională S este interzisă realizarea construcțiilor pe limitele parcelei, cu excepția situațiilor deosebite pentru care posibilitatea construirii pe limitele parcelelor se va stabili prin P.U.Z.+R. aprobat.

7.12.16.

- a. Accesul autovehiculelor de orice tip (autoturisme, vehicule pentru transportul greu, vehicule speciale sau agabaritice) pe parcela cu destinație specială se poate compune din următoarele elemente, realizate în totalitate în afara spațiului public, pe suprafața parcelei în cauză:
 - spații de staționare și de manevră ale autovehiculelor;
 - spații de înregistrare și control ale autovehiculelor.
- b. Fiecare parcelă cu destinație specială trebuie să aibă asigurate condiții pentru accesul din spațiul carosabil al autovehiculelor necesare tuturor activităților care se desfășoară pe aceasta, după cum urmează:
 - accesul autovehiculelor pe parcelă trebuie să se facă direct din spațiul carosabil și se va asigura în porțiunea aliniamentului stabilită prin P.U.Z.+R., în funcție de:
 - intensitatea traficului pe artera de acces;
 - volumul traficului generat de activitatea propriu-zisă de activitățile anexe ale ei precum și de specificul acestora și de gabaritele vehiculelor;
 - modul de rezolvare a circulației interioare incintei;
 - necesitatea funcțională de a avea unul sau mai multe accese auto pe parcela industrială și servituțile tehnice ale amplasării acestora.
 - nu se admit servituți de trecere asupra unor parcele pentru accesul autovehiculelor la o parcelă cu destinație specială;
 - accesul autovehiculelor pe fiecare parcelă trebuie să se facă astfel încât traversarea auto a spațiilor publice pietonale să aibă o lungime minimă.
 - în cazul unei parcele cu mai multe aliniamente, P.U.Z.+R. va stabili artera/arterele de circulație din care se va face accesul, respectiv accesele autovehiculelor pe parcelă.
- c. În cazul în care spațiile de staționare și de manevră ale autovehiculelor se realizează de către beneficiarul activității de pe parcelă prin lărgirea spațiului public de circulație carosabilă, C.L.M.B. va hotărî, pe bază P.U.Z.+R. modul în care se stabilește amenajarea respectivă dacă este necesară cedarea de către proprietarul parcelei cu destinație specială a spațiului echivalent din aceasta în scopul întregirii spațiului public și al amenajării pietonalelor de interes public.
- d. Rezolvarea tehnică și detalierea organizării circulației în zona accesului autovehiculelor pe parcela cu destinație specială se face în conformitate cu prevederile P.U.Z.+R. avizat favorabil de Inspectoratul Județean de Poliție BOTOȘANI și aprobat de C.L.M.B..

7.12. S (continuare)

7.12.17.

Fiecare parcelă din zona funcțională S. trebuie să aibă asigurate condiții pentru accesul persoanelor din spațiul pietonal, după cum urmează:

- a. accesul persoanelor pe parcelă se poate compune din următoarele elemente, realizate în totalitate în afara spațiului public pe suprafața parcelei în cauză:
 - spații de preluare corectă a fluxurilor maxime de intrări-ieșiri la ora de vârf;
 - spații de înregistrare;
 - spații de pază și control.
- b. accesul persoanelor pe parcelă trebuie să se facă direct din spațiul public pietonal și se va asigura în porțiunea aliniamentului stabilită prin P.U.Z.+R. aprobat; accesele pietonale pot fi diferențiate și dimensionate în funcție de:
 - fluxul maxim la ora de vârf;
 - natura activității persoanelor care acced în incintă (personal angajat, în stagiu, delegați, protocol).
- c. accesul persoanelor în incinta cu destinație specială se poate face:
 - alăturat spațial sau separat de accesul carosabil, în funcție de mărimea fluxurilor celor două tipuri de circulație; alăturarea spațială impune măsuri de separare tehnică;
 - separat de accesul de cale ferată;
 - spațiile de înregistrare se vor realiza separat;
 - spațiile de pază și protocol pot fi comune.

Nu se admit servituți de trecere asupra unor parcele pentru accesul persoanelor la o parcelă cu destinație specială.

Amenajările deosebite din spațiul public necesare siguranței circulației pietonale și a accesului în incintele cu destinație specială (trecuri la nivel, pasarele, tuneluri, balustrade de protecție ș.a.) se stabilesc și se realizează de C.L.M.B. care poate impune contribuția financiară a beneficiarilor activităților care determină concentrările de fluxuri pietonale.

Rezolvarea tehnică și detalierea organizării traficului pietonal în zona accesului persoanelor pe parcelele cu destinație specială se face conform P.U.Z.+R. avizat favorabil de Inspectoratul Județean de Poliție BOTOȘANI și aprobat de C.L.M.B..

7.12.18.

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente a folosințelor din această zona funcțională se va face în felul următor:

- a. în urma studiilor de reabilitare și redimensionare a fiecărui tip de rețea tehnico-edilitară în parte, avizate și aprobate conform actelor normative;
- b. în urma avizelor care demonstrează posibilitatea tehnică și de utilizare pentru racordarea la următoarele tipuri de rețele:
 - apă potabilă;
 - canalizare;
 - energie electrică;
 - telefonie;
 - gaze naturale și/sau încălzire urbană;
 - alte tipuri de rețele specifice activității din zona funcțională S.;
- c. rețelele tehnico-edilitare de orice natură situate în spațiul public din teritoriul intravilan vor fi realizate subteran; racordurile de la rețelele tehnico-edilitare la rețelele interioare parcelei vor fi realizate subteran;
- d. este interzisă racordarea folosințelor noi sau amplificarea consumurilor pentru folosințele existente, în cazul în care acestea prejudiciază consumurile autorizate sau consumurile suplimentare estimate ale utilizatorilor existenți;
- e. aprovizionarea și alimentarea cu combustibil se vor realiza în conformitate cu A.M., iar în cazul construcțiilor și amenajărilor necesare în acest scop, în urma P.U.Z.+R. aprobate conform actelor normative.

7.12.19.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare noi, extinderea sau redimensionarea unor rețele existente se vor face pe baza studiilor de fezabilitate și pe baza P.U.Z.+R., aprobate conform legii.

7.12.5 (continuare)

7.12.20.

- a. Rețelele tehnico-edilitare realizate conform 7.12.19. sunt în proprietatea publică a Municipiului BOTOȘANI, chiar dacă investiția a fost suportată de utilizatori din zona funcțională S.
- b. În cazul în care una dintre rețelele tehnico-edilitare deosebite se realizează în exclusivitate pentru folosința unor utilizatori din zona funcțională S se va proceda în felul următor:
- realizarea rețelei se va face conform 7.12.19.
 - realizarea în spațiul public sau privat al rețelei se face cu toate consecințele juridice și fiscale care decurg din aceasta.
 - realizarea rețelelor în spațiul public din teritoriul intravilan se va face conform 7.12.18.c.

7.12.21.

Crearea de parcele noi în zona funcțională S se poate face prin:

- a. restrângerea teritoriilor cu destinație specială S din P.U.G.B.;
- b. împărțirea incintelor existente ca urmare a reorganizării activităților admise conform 7.12.2..

Parcelele create prin restrângerea teritoriilor cu destinație specială trebuie să respecte în totalitate reglementările corespunzătoare zonei funcționale din care face parte conform P.U.G.B..

Parcelele create prin împărțirea incintelor existente ca urmare a reorganizării activităților admise conform 7.12.2. trebuie să respecte în totalitate reglementările zonei funcționale S.

Crearea de parcele noi prin restrângerea teritoriilor cu destinație specială S din P.U.G.B. se face pe baza P.U.Z.+R., aprobate conform legii.

În cazul în care aplicarea reglementărilor și a actelor normative conduce la imposibilitatea împărțirii unei incinte existente din zona funcțională S pentru crearea de parcele noi, pe parcela în cauză se procedează după cum urmează:

- în cazul restrângerii teritoriilor cu destinație specială S din P.U.G.B. imposibilitatea împărțirii parcelei conduce la utilizarea întregii parcele pentru zona funcțională S;
- în cazul împărțirii incintelor existente ca urmare a reorganizării activităților admise conform 7.12.2. imposibilitatea împărțirii parcelei conduce la stabilirea altor soluții conform legii.

7.12.22.

Înălțimea maximă a construcțiilor din zona funcțională S se va stabili prin P.U.Z.+R., în care se va consemna înălțimea în metri de la nivelul terenului la cornișă (numărul de niveluri al clădirilor este nerelevant ca urmare a variabilității înălțimii medii a unui nivel în funcție de cerințele speciale, prioritare în cazul construcțiilor din zona funcțională S).

Înălțimea maximă care se consemnează în P.U.Z.+R. pentru construcțiile din zona funcțională S va respecta intervalele de înălțime corespunzătoare clădirilor cu funcțiunea de locuit, pentru simplificarea reprezentărilor și posibilitatea corelărilor de analiză urbanistică în vederea aprobării D.U..

Înălțimea maximă este, de regulă, cea a spațiului urban în care este situată construcția respectivă.

În întreaga zonă funcțională S se vor respecta normele de semnalizare a înălțimii construcțiilor prin amplasarea luminilor de balizaj.

7.12.23.

Condițiile referitoare la aspectul exterior al construcțiilor se pot stabili cu mare rigurozitate, cu justificările necesare, prin P.U.Z.+R. și P.U.D., în special în zonele cu valori ale patrimoniului construit definite conform art. 4.4., precum și acolo unde concepția urbanistică o impune; în zonele considerate deosebite reglementările pe U.T.R. fac precizări referitoare la aspectul exterior al construcțiilor.

7.12.24.

În zona funcțională S, P.O.T. și C.U.T. sunt limitate de respectarea condițiilor de amplasare a construcțiilor conform R.L.U.B. și sunt stabilite prin P.U.Z.+R. elaborat și aprobat conform actelor normative în vigoare.

7.12.25.

- a. În interiorul fiecărei parcele din zona funcțională S este obligatorie asigurarea condițiilor pentru parcare, gararea sau staționarea tuturor autovehiculelor implicate în desfășurarea activității, după caz:
- autovehicule de orice tip aflate în proprietatea sau în utilizarea unității speciale care își desfășoară activitatea pe parcelă;
 - autovehicule de orice tip pentru aprovizionare și desfacere;
 - autovehicule de orice tip ale angajaților și/sau delegaților unității speciale care își desfășoară activitatea pe parcelă.

7.12. S (continuare)

- b. Atât stabilirea diferențiată pe criterii de gabarit a numărului de locuri de parcare, de garare și de staționare, cât și dimensionarea spațiilor de parcare, de manevră și de acces se fac în funcție de specificul activităților de pe parcelă și în conformitate cu actele normative în vigoare.
- c. Construcțiile și amenajările destinate parcării, garării și/sau staționării autovehiculelor de orice fel se amplasează conform 7.12.9., 7.12.14., 7.12.15. și 7.12.16., prin P.U.Z.+R. elaborat și aprobat în conformitate cu actele normative în vigoare.

7.12.26.

Pentru fiecare parcelă din zona funcțională S este obligatorie amenajarea unei suprafețe plantate de minimum 20% din suprafața parcelei (S.T.); în care este inclusă și zona plantată de protecție realizată pe limitele parcelei, dacă aceasta este necesară.

Prin D.U. specializate se pot stabili condiții de comasare a spațiilor libere de pe o parcelă astfel încât să permită realizarea spațiilor plantate care să avantajeze atât funcțiunea dominantă, cât și spațiului urban înconjurător.

7.12.27.

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

În general, condițiile referitoare la materialele și forma împrejuririlor dinspre spațiile publice și semipublice, se stabilesc prin P.U.D., iar forma acestor împrejuriri este prezentă în Proiectului pentru Autorizarea Construirii (P.A.C). În cazul unor zone deosebite, principiile generale de realizare a împrejuririlor către spațiile publice și semipublice se stabilesc prin P.U.Z.+R. și se detaliază prin P.U.D..

C.L.M.B. poate impune condiții suplimentare, pentru realizarea împrejuririlor, care să stea la baza elaborării regulamentelor speciale și a P.U.Z.+R., referitor la:

- a. scopul deosebit, urmărit de edili și definit în tema de proiectare a P.U.Z.;
- b, înălțimea minimă și maximă a împrejuririi pe fiecare dintre limitele parcelei;
- c. conformația geometrică a împrejuririi cu precizarea înălțimii, grosimii, traseului în plan, către spațiile publice sau incintele semipublice cu funcțiuni complementare admise pe parcele distincte;
- d. precizări tehnice sau de detaliu și caracteristici referitoare la structura de rezistență, materialele, transparența/opacitatea textura, cromatică, care pot fi utilizate și cele care sunt interzise, dacă este cazul.

7.12.30.

- a. Schimbarea destinației terenului se poate face fără expropriere, printr-o D.U. aprobată conform legii în cazul în care o parte a unei parcele sau o parcelă, utilizată pentru zona funcțională S și aflată în domeniul public al statului, este destinată unei alte folosințe publice care, fie rămâne în domeniul statului, fie trece în domeniul public al Municipiului BOTOȘANI.
- b. În cazul în care necesitățile de dezvoltare ale zonei S reclamă folosirea unor terenuri aflate în proprietate privată, se va acționa în conformitate cu Legea nr.33/1994 și cu prevederile R.L.U.B.

IV.

PREVEDERILE RLUB LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Art. 7

Reguli cu privire la zonele și subzonele
funcționale

7.12. ALTE ZONE FUNCȚIONALE DIN TERITORIUL ADMINISTRATIV GENERALITĂȚI

7.12.0.

Zonele funcționale următoare constituie zone naturale din teritoriul administrativ:

- a. **PA** - Zonă de păduri, perdele de protecție.
- b. **TAG** - Zonă cu terenuri agricole (arabile, fânețe, pășuni, vii, livezi).
- c. **TA** - Râuri, lacuri naturale sau artificiale, bălți naturale;
- d. **CD** - Canale deschise pentru evacuarea apelor pluviale.
- e. **PS** - Plantații speciale, lucrări pentru îmbunătățirea stabilității versanților, cu subzonele:
 - **PSp** - plantație cu rol de stabilizare a terenului prin amenajări peisagistice de tip parc;
 - **PSs** - plantație cu rol de stabilizare a terenului fără amenajări peisagistice de tip parc.

Condițiile specifice corespunzătoare zonelor naturale din teritoriul administrativ și protecției mediului sunt definite conform legii și precizate în art. 4 și 8 ale R.L.U.B.

Zonele cu destinația PS definite prin P.U.G.B. trebuie să facă obiectul unor D.U. și proiecte de investiție specifice. Conform art. 8 al R.L.U.B., asupra acestor zone se instituie interdicție temporară de construire până la elaborarea D.U. menționate.

ANEXE

Anexa 1

Reguli de autorizare a executării construcțiilor în zonele cu condiții de autorizare directă (RAEC)

Anexa 2

Lista abrevierilor utilizate în RLUB

**Reguli de autorizare a executării
construcțiilor în zonele cu condiții
de autorizare directă (RAEC)**

A. -- PRINCIPII GENERALE

Art.1.

Planul Zonelor cu Condiții de Autorizare Directă (PZCAD) este un capitol al Planului Urbanistic General al Municipiului Botoșani (PUGB).

Art.2.

PZCAD are în componența sa:

- 2.1. Planșa nr. 3.4.1. Planul zonelor cu condiții de autorizare directă - sc.1:5.000;
- 2.2. Regulile de Autorizare a Executării Construcțiilor în zonele cu condiții de autorizare directă (RAEC).

Art.3.

PZCAD delimitează pe teritoriul actual al orașului suprafața a 10 ZCAD cu următoarele caracteristici: zone de locuințe și funcțiuni complementare de tip urban cu înălțime maximă de 10,00 m. ZCAD în municipiul Botoșani sunt următoarele:

- | | |
|--|--|
| A. Zona Str. Cișmea; | F. Zona Str. Maramureș - Str. Petru Rareș; |
| B. Zona Str. Popa Șapcă; | G. Zona Str. Codrului - Str. Pod de Piatră; |
| C. Zona Str. I.C. Brătianu - Str. Ion Creangă; | H. Zona Bd. Mihai Eminescu - Str. Sarmizegetusa; |
| D. Zona Str. Alexandru cel Bun - Str. Iuliu Maniu; | I. Zona Bd. Mihai Eminescu - Str. Trandafirilor; |
| E. Zona Str. A. Pușkin - Str. Lalelelor; | J. Zona Str. D. Rallet - Str. Maior Ignat. |

Art.4.

- 4.1. PZCAD reprezintă - conform Legii nr.50/1991 republicată - un Plan Urbanistic Zonal, a cărui aprobare este de competența Consiliului Local al Municipiului BOTOȘANI (C.L.M.B.).
- 4.2. Pe baza PZCAD aprobat - conform Legii nr.50/1991 republicată - C.L.M.B. eliberează Certificatele de Urbanism (CU) și Autorizațiile de Construire (AC) pe terenurile situate în ZCAD delimitate prin planșa anexată.
- 4.3. Autorizarea construirii pe un teren situat în ZCAD se face după următorul flux: cerere de eliberare a CU, prezentată de solicitant → CU → PAC prezentat de solicitant → eliberarea AC de către C.L.M.B.

Art.5.

- 5.3. RAEC constituie un capitol al Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului BOTOȘANI (RLUB).

Art.6.

- 6.1. Prevederile RAEC sunt valabile pentru fiecare imobil (denumit în continuare "parcele") situat în interiorul ZCAD și se referă în mod exclusiv la construirea unei singure clădiri pe parcelă.
- 6.2. RAEC conține condițiile de constructibilitate ale tuturor parcelor construite sau reconstruite situate în ZCAD.
- 6.3. De la data aprobării RAEC, condițiile impuse de acestea trebuie respectate în toate parcelele existente în ZCAD - la clădirile existente, la extinderile lor, în toate etapele executiei de clădiri noi, precum și la folosirea terenurilor.

B. MODIFICAREA RAEC**Art.7.**

- 7.1.** Modificarea regulilor aprobate în cazul uneia sau mai multor parcele situate în ZCAD se poate face, sub rezerva aprobării acesteia de către C.L.M.B., în următoarele cazuri:
- 7.1.1.** La solicitarea Aparatului tehnic al C.L.M.B. (ATCLMB):
- La constatarea unor schimbări în condițiile specifice ale ZCAD.
 - La constatarea unor schimbări ale condițiilor exterioare ZCAD, de natură să inducă schimbări în interiorul zonei.
 - La schimbarea unor normative tehnice care influențează RAEC.
- 7.1.2.** La solicitarea beneficiarului, persoana fizică sau juridică, în cazul în care intenționează modificarea prevederilor RAEC în privința oricăruia dintre următoarele elemente:
- Tipul de construcție și/sau caracteristicile acesteia.
 - Numărul clădirilor de locuit pe o parcelă.
 - Destinația parcelei.
 - Dimensiunile parcelei (alipire/dezlipire).
 - Densitatea construirii parcelei (POT și/sau CUT).
- 7.2.** Procedura de modificare locală a RAEC pentru o ZCAD se inițiază de către solicitant printr-o cerere adresată C.L.M.B. care trebuie să conțină:
- Justificarea solicitării schimbării.
 - Zona pentru care se solicită schimbarea.
 - Tipul schimbării solicitate.
 - Referatul ATCLMB pentru situația de la pct.7.1.2.
- 7.3.** **7.3.1.** În cazul acordului de principiu, C.L.M.B. stabilește printr-o Hotărâre documentația necesară procedurii de modificare care urmează a fi înaintată spre aprobare C.L.M.B. de către solicitant, și anume:
- PUZ și Regulament aferent PUZ, în cazul în care acesta este compatibil cu condițiile generale ale zonei (conform Art.3.).
 - PUZ și Regulament aferent PUZ, precum și Studiu de Impact (SI), în cazul în care se solicită schimbarea condițiilor generale ale zonei sau/si introducerea de reguli suplimentare față de RAEC.
- 7.3.2.** În cazul de la pct.7.1.1. ATCLMB are responsabilitatea prezentării către C.L.M.B. a documentației necesare, elaborate de către un proiectant de specialitate.
- 7.4.** Hotărârea C.L.M.B. prin care se stabilește acordul de principiu cu privire la modificarea locală a RAEC pentru o ZCAD trebuie să stabilească următoarele elemente:
- 7.4.1.** Delimitarea zonei pentru care trebuie elaborate documentațiile.
- 7.4.2.** Documentațiile de urbanism necesare (conform Art.7.3.)
- 7.4.3.** Direcțiile generale ale SI, în cazul solicitării acestuia (Art.7.3.1.b).
- 7.4.4.** Certificatele de Urbanism (CU), Autorizațiile de Construire (AC) și Autorizațiile de Desființare (AD), valabile la data emiterii Hotărârii, eliberate pentru parcelele cuprinse în zona delimitată și care constituie elemente de temă, ca situație existentă, pentru documentația care va fi întocmită.
- 7.4.5.** În cazul de la Art.7.1.1., stipularea interdicției temporare de construire în zona stabilită, de la data emiterii Hotărârii până la data aprobării documentației de urbanism conforma Art.7.3.2.
- 7.5.** **7.5.1.** În cazul aprobării de către C.L.M.B. documentației necesare schimbării locale a RAEC, în ZCAD se vor aplica noile reguli care decurg din documentația aprobată. În cazul de la Art.7.1.1. se ridică interdicția temporară de construire instituită conform Art.7.4.5.
- 7.5.2.** În cazul neaprobării de către C.L.M.B. a documentației necesare schimbării locale a RAEC ca urmare a solicitării de la Art.7.1.1., ATCLMB păstrează responsabilitatea elaborării documentației, iar interdicția temporară de construire inițială prin Hotărârea C.L.M.B. rămâne în vigoare până la aprobarea de către C.L.M.B. a unei noi documentații de urbanism (conform Art.7.3.2.).
- 7.5.3.** În cazul neaprobării de către C.L.M.B. a documentației necesare schimbării locale a RAEC ca urmare a solicitării de la Art.7.1.2. în ZCAD se vor aplica RAEC. Solicitantul va trebui să reia procedura, ținând cont de motivele pentru care nu a fost aprobată solicitarea anterioară.
- 7.6.** Orice modificare a prevederilor RAEC efectuată conform Art.7.1.-7.5. și aprobată de către C.L.M.B. se va aduce la cunoștința tuturor celor interesați.

**C AUTORIZAREA EXECUTĂRII
CONSTRUCȚIILOR ÎN ZCAD****C.1. Funcțiunile parcelei și ale clădirii****Art.8.**

- 8.1.** Activitățile permise pe parcelele din ZCAD sunt următoarele:
- 8.1.1.** Locuire - ca activitate preponderantă pentru fiecare parcelă în parte;
 - 8.1.2.** Activități compatibile locuirii: parcare și/sau garare (până la maximum 5 autoturisme/parcelă); depozitare; comerț en-detail; servicii; exercitarea profesiunilor liberale, în conformitate cu actele normative în vigoare, inclusiv a celor emise de C.L.M.B.
- 8.2.** Activitățile interzise pe parcelele din ZCAD sunt următoarele: parcare și/sau gararea a peste 5 autoturisme pe parcelă, precum și a vehiculelor cu masa totală peste 1,5 t; depozitare în clădiri deschise; depozitare și/sau comercializare de produse combustibile; comerț en-gros; pietre agro-alimentare; producție industrială, agricolă și/sau zootehnică; crematorii; activități spitalicești, de cult, de alimentație publică, de spectacole cu aglomerări de peste 30 de locuri; alte activități care generează nocivități de orice natură.
- 8.3.** C.L.M.B. poate stabili prin Hotărâre dacă în una sau mai multe dintre ZCAD se pot accepta clădiri necesare activităților de tip rural; în acest caz Hotărârea va stipula care dintre clădiri sunt permise, precum și distanțele obligatorii, conform actelor normative în vigoare, dintre aceste clădiri și clădirile de locuit de pe aceeași parcelă sau de pe parcelele vecine.

Art.9.

Pe o parcelă din ZCAD se pot construi următoarele ranguri de clădiri:

- 9.1.** O clădire principală pentru una până la maximum cinci unități de locuit și, eventual, pentru alte funcțiuni compatibile locuirii;
- 9.2.** Clădiri anexa numai pentru funcțiunile necesare activităților complementare locuirii, precum și adăpostul pentru animale mici și pasări, în limitele reglementărilor C.L.M.B.

Art.10.

- 10.1.** Ponderea activității de locuire în clădirea principală trebuie să fie de minimum 75% din Aria Utilă a acesteia (AU).
- 10.2.** Ponderea activităților compatibile locuirii în clădirea principală trebuie să fie de maximum 25% din AU.
- 10.3.** Calculul ariilor utile se face după cum urmează:
 - 10.3.1.** Suprafețele încăperilor se calculează după normativul în vigoare.
Aria utilă a construcției se calculează prin însumarea suprafețelor încăperilor conform normativelor în vigoare.
 - 10.3.2.** Aria utilă totală pentru activitatea de locuire, respectiv pentru activitățile compatibile locuirii, se calculează prin însumarea suprafețelor încăperilor destinate fiecăreia dintre cele două categorii de activități.
 - 10.3.3.** În cazul încăperilor destinate ambelor categorii de activități, după caz (windfang, coridor, casă scării etc.), se calculează cota parte a suprafețelor acestora pentru fiecare dintre categorii, iar suprafețele rezultate se adăunează la suprafețele utile ale fiecărei categorii.
- 10.4.** Se consideră camera de locuit - pentru a putea fi înregistrată ca atare și luată în calculul suprafețelor ocupate de locuință - o încăpere care îndeplinește simultan următoarele condiții:
 - a. Cel puțin un acces din interiorul unității de locuit.
 - b. Iluminare naturală, conform normativelor în vigoare.
 - c. Suprafața pardoselii de minimum 10,00 mp.
 - d. Înălțimea liberă de minimum 2,65 m pe minimum 2/3 din suprafața pardoselii.
 - e. Nivelul pardoselii în întregime deasupra nivelului terenului.
- 10.5.** Se consideră dependințe ale unității de locuit încăperile utilizate pentru următoarele funcțiuni complementare locuirii; depozitare (inclusiv deseuri menajere), instalații, garaje; acestea se pot realiza, după caz, în interiorul clădirii principale sau în clădiri anexa.
- 10.6.** Se consideră clădiri necesare activităților de tip rural orice clădiri de depozitare, sortare, prelucrare primară, ambalare a produselor agricole exploatare local, inclusiv sere, solarii, rezervoare de apă și sisteme de irigații, cele de adăpostire a utilajelor, precum și cele necesare creșterii animalelor fiecărei gospodării.
Clădirile necesare activităților de tip rural pot fi închise sau deschise și vor fi amplasate la o distanță corespunzătoare normativelor sanitare în vigoare față de clădirea principală și de clădirile de pe parcelele vecine. În cazul zonelor care nu beneficiază de sisteme centralizate de apă și/sau de canalizare sunt necesare construcții și amenajări individuale pentru realizarea acestora.

Art.11.

- 11.1.** C.L.M.B. poate aproba diminuarea ponderii locuirii în clădirea principală în cazurile folosirii unei clădiri existente, al extinderii unei clădiri existente sau al realizării unei clădiri noi, în situația excepțională în care solicitantul schimbării folosește spațiul construit pentru o activitate necesară locuitorilor sau pentru un serviciu de necesitate publică pentru care nu poate fi organizat ca serviciu public. În cazul în care este solicitată folosirea spațiului suplimentar în alte scopuri decât cele aprobate sau în cazul în care activitatea nu mai reprezintă o necesitate publică, solicitantul trebuie să se încadreze în dispozițiile art.10.
- 11.2.** Autorizarea construirii, în acest caz, se face după următorul flux: cerere de modificare locală a RAEC → acord de principiu al C.L.M.B. și Hotărârea C.L.M.B. de schimbare a regulilor, inclusiv procentajul din AU → CU → PUD, eventual SI, prezentate de solicitant → aprobarea de către C.L.M.B. a documentației, → PAC prezentat de solicitant, → eliberarea AC de către C.L.M.B. → contract între C.L.M.B. și solicitant.

Art.12.

În termen de 12 luni de la intrarea în vigoare a RAEC, C.L.M.B. va inventaria activitățile neconforme RAEC din ZCAD și va hotărî măsurile care trebuie luate în vederea înscrierii acestora în exigentele Art.10 și 11 din RAEC. În același fel se va proceda în cazurile în care ponderea activităților compatibile funcțiilor principale depășesc procentul din Aria Utilă a clădirii principale permise (Art.10.2).

C.2. Caracteristici tehnice ale terenurilor din ZCAD**Art.13.**

- 13.1.** RAEC se referă la construirea pe terenuri ale caror caracteristici geotehnice permit realizarea unor clădiri solide din punct de vedere constructiv.
- 13.2.** În cazul în care caracteristicile geotehnice nu permit realizarea unor asemenea clădiri, eliberarea CU se poate face numai în urma unor studii geotehnice speciale, elaborate fie de C.L.M.B., fie de solicitantul construirii, fie prin asocierea celor mai sus numiți.

C.3. Caracteristici urbanistice ale ZCAD**Art.14.**

RAEC se referă la construirea de clădiri care presupun existența infrastructurilor edilitare. În absența unor infrastructuri C.L.M.B. poate adopta una sau mai multe din următoarele măsuri:

- 14.1.** Micșorarea indicilor de densitate prevăzuți de RAEC.
- 14.2.** Admiterea construirii numai a unor locuințe de tip rural.
- 14.3.** Interzicerea construirii până la realizarea infrastructurilor edilitare.

Art.15.

- 15.1.** Profitul transversal minim care trebuie asigurat în viitor pentru strazile din ZCAD este următorul: carosabil de 7,00 m și două trotuare de câte 1,50 m, în cazul în care C.L.M.B. stabilește realizarea unor plantații pe trotuarul unei străzi, trotuarul va avea lățimea minimă de 3,0 m.
- 15.2.** În funcție de situația existentă în fiecare caz în parte, amplasarea construcțiilor de orice fel trebuie să permită fie păstrarea profilului transversal al străzii existente, fie realizarea în viitor a profilului transversal minim, fie realizarea unui profil stradal deosebit.
- 15.3.** Actele eliberate de C.L.M.B. vor indica modul de amplasare al clădirilor față de stradă în așa fel încât să se organizeze fronturile stradale.
- 15.3.1.** Aliniamentul viitor al parcelelor precum și distanțele dintre clădiri și aliniamentul parcelelor (alinierile frontale ale clădirilor), pentru fiecare stradă sau zonă din ZCAD, vor face obiectul unui proiect elaborat de ATCLMB sau sub coordonarea sa, supus aprobării C.L.M.B.
- 15.3.2.** La stabilirea aliniierilor frontale și a distanțelor acestora față de aliniamentul parcelelor se vor avea în vedere următoarele:
- Asigurarea rezervelor de teren pentru eventualele largiri ale profilului stradal.
 - Realizarea distanței minime între fațadele clădirilor situate pe fronturile opuse ale străzii egală cu cel puțin înălțimea maximă a clădirilor permise în zonă.
 - Asigurarea distanțelor minime pentru accesul la garajele subterane.
 - Asigurarea distanțelor minime pentru realizarea plantațiilor pe parcele.
 - Asigurarea obținerii unei zone edificabile permitând încadrarea în POT.
 - Încadrarea în specificul zonei în ceea ce privește așezarea clădirilor față de aliniament.
 - Asigurarea obținerii imaginii urbane dorite.

Art.16.

- 16.1.** RAEC se refera la cazul realizarii unei singure cladiri pe parcela, in unul dintre urmatoarele regimuri de constructie (tipuri de cladiri):
- 16.1.1.** Cladire izolata, notata IZ.
- 16.1.2.** Cladire cuplata pe o limita laterala a parcelei (cu un calcan), notata CL.
- 16.2.** Regimul de constructie permis pentru fiecare parcela se stabileste prin CU.
- 16.3.** In cazul in care pe o parcela este solicitata construirea a doua cladiri si acest lucru este posibil, Documentatia de Urbanism (DU) necesara pentru obtinerea AC pentru a doua cladire este PUZ, care trebuie sa rezolve problemele tehnice si servitutiile care sunt generate de cladirea noua, neinducand eliminarea din ZCAD sau neconstruibilitatea parcelelor vecine cu ea.

Art.17.

Modul de construire de-a lungul unei strazi este modul in care se grupeaza cladirile de tip IZ, CL. Stabilirea modului de construire in ZCAD se face de catre ATCLMB sau sub coordonarea acestuia, prin DU supusa aprobarii C.L.M.B.

- 17.1.** Criteriile care se iau in considerare la elaborarea proiectului sunt urmatoarele:
- 17.1.1.** Modul de construire traditional in zona.
- 17.1.2.** Situatiile specifice ale unor parcele in zona.
- 17.1.3.** Aspectul dorit al frontului, conform doctrinei urbanistice actuale.
- 17.2.** Conditii obligatorii de indeplinit in stabilirea modului de construire in ZCAD sunt urmatoarele:
- 17.2.1.** In ZCAD 1-13 (de tip urban), constructia cu calcan pe o parcela impune vecinului calcan juxtapus sau trebuie sa se juxtapuna calcanului existent la vecin.
- 17.1.2.** Cladirile situate pe parcele alaturate constructiilor de interes public (case de cultura, cluburi, edificii de cult, invatamant, alte servicii publice locale) nu pot avea calcane spre acestea decat in situatii exceptionale si cu aprobarea C.L.M.B.

Art.18.

- 18.1.** Inaltimea maxima admisa a cladirilor din ZCAD, masurata de la partea cea mai joasa a terenului pe care este amplasata cladirea pana la cornisa acoperisului este urmatoarea:
- 18.1.1.** In ZCAD cu indicatoarele B,C,D,E,F,G,H,I,J, - 10,00 m
- 18.1.2.** In ZCAD cu indicatoarele A - 5,00 m
- In ZCAD A se pot autoriza cladiri cu inaltimea maxima intre 5,00 si 10,00 m cu conditia ca acestea sa aiba instalatii interioare de alimentare cu apa si canalizare (individuale sau in sistem centralizat).
- 18.2.** CU si/sau AC trebuie sa indice natura si panta acoperisului, precum si permisiunea/interdictia amenajarii de incaperi in mansarda, in cazul permiterii amenajarii, trebuie indicata si functiunea permisa pentru acestea, fara modificarea ponderii activitatilor in cladire (Art.10.).

**C.4. Condițiile generale de
construibilitate ale parcelei****Art.19.**

Stabilirea conditiilor generale de construibilitate ale parcelelor este determinata de criteriile urbanistice ale zonei si de parametrii geometrici caracteristici ai fiecarei parcele.

- 19.1.** Criteriile urbanistice ale zonei care determina categoria de construibilitate a parcelei sunt urmatoarele:
- 19.1.1.** Functiunea urbanistica dominanta stabilita in zona.
- 19.1.2.** Densitatea construirii stabilita in zona.
- 19.1.3.** Amplasarea cladirilor pe parcela (regimul de constructie, alinierea cladirilor).
- 19.1.4.** Modul de construire de-a lungul unei strazi.
- 19.2.** Parametrii geometrici caracteristici ai parcelei care determina incadrarea acesteia intr-una dintre categoriile de construibilitate sunt urmatoarii:
- 19.2.1.** Lungimea aliniamentului parcelei catre strada (La), masurata in lungul acestuia intre limitele laterale ale parcelei.
- 19.2.2.** Adancimea parcelei (A), masurata pe o perpendiculara fata de aliniamentul parcelei dusa din mijlocul acestuia.
- 19.2.3.** Suprafata parcelei (ST) masurata in proiectie ortogonala.

Art.20.

Se stabilesc urmatoarele categorii de construibilitate:

- 20.1.** Parcele construibile direct pe baza RAEC.
- 20.2.** Parcele construibile indirect pe baza unui PUZ aprobat de C.L.M.B.
- 20.3.** Parcele neconstruibile, care pot deveni construibile direct sau indirect dupa operatiuni de reparcare (alipire/dezlipire), pe baza DU aprobate de C.L.M.B.

Art.21.

Parcele construibile direct pe baza RAEC sunt parcelele care respecta concomitent urmatoarele conditii:

- 21.1.** Un singur aliniament la strada. Fara servitute de trecere pentru alta parcela.
- 21.2.** Unghiul dintrealiniament si fiecare dintre limitele laterale cuprins intre 75° si 105°.
- 21.3.** Lungimea aliniamentului (La) de minimum 9,00 m.
- 21.4.** Adancimea parcelei (A) de minimum 17,00 m.
- 21.5.** Suprafata terenului (masurata in proiectie orizontala) inscrisa intre 300 mp si 600 mp.
- 21.6.** Dimensiunile (La) si (A) nu pot fi concomitent cele minime stabilite la Art.21.3., respectiv 21.4.

Art.22.

Parcele construibile indirect pe baza unei DU aprobate de C.L.M.B. sunt parcelele care indeplinesc cel putin una dintre urmatoarele conditii:

- 22.1.** Doua sau mai multe aliniamente la strada sau servitute de trecere prin alta parcela.
- 22.2.** Unghiul dintre aliniament si una dintre limitele laterale ale parcelei mai mic de 75° sau mai mare de 105°.
- 22.3.** Forma terenului neregulata (neinscrisa intr-un paralelogram).
- 22.4.** Suprafata parcelei depasind limita maxima admisa prin Art.21.5.

Art.23.

Parcelele neconstruibile, care pot deveni construibile direct sau indirect dupa operatiuni de reparcelare, pe baza DU aprobate de C.L.M.B., sunt parcelele care indeplinesc cel putin una dintre urmatoarele conditii:

- 23.1.** Nici un aliniament la strada.
- 23.2.** Lungimea aliniamentului sub limita minima admisa conform Art.21.3.
- 23.3.** Adancimea parcelei sub limita minima admisa conform Art.21.4.
- 23.4.** Suprafata parcelei sub limita admisa conform Art.21.5.

Art.24.

24.1. Fiecare parcela din ZCAD se inscrie intr-una dintre cele trei categorii de constructibilitate (Art.20.), in functie de incadrarea in conditiile Art.21-33. ATCLMB are obligatia sa efectueze aceasta inscriere si sa o actualizeze pe masura ce se realizeaza operatiuni de reparcelare.

24.2. In CU eliberat de C.L.M.B. se va inscrie categoria de constructibilitate si implicatiile ce decurg din aceasta, conform RAEC.

24.3. In cazul operatiunilor de vanzare care presupun operatiuni de reparcelare precum si in cazul iesirii din indiviziune, in CU eliberat se va consemna categoria de constructibilitate in care se inscrie parcela rezultata, precizand si implicatiile ce decurg conform RAEC din aceasta inscriere.

C.5. Densitatea construirii parcelelor

Art.25.

CU emise de C.L.M.B. vor preciza conditiile de densitate a construirii pe fiecare parcela, stabilite prin RAEC sau prin DU elaborate de ATCLMB sau sub coordonarea acestuia si aprobate de C.L.M.B., in functie de caracteristicile urbanistice si de traditia zonei.

Art.26.

26.1. La calculul parcelelor se iau in considerare urmatoarele suprafete:

- 26.1.2.** Suprafata parcelei (terenului) ST).
- 26.1.3.** Suprafata construita a cladirii (SC).
- 26.1.4.** Suprafata desfasurata a cladirii (SD).

26.2. Densitatea construirii unei parcele se exprima prin valorile urmatoarelor indici, dupa cum urmeaza:

- 26.2.1.** Procentul de ocupare a terenului (POT): $POT = (SC/ST) \times 100$
- 26.2.2.** Coeficientul de utilizare a terenului (CUT): $CUT = SD/ST$
- 26.2.3.** Numarul de niveluri intregi ale cladirilor: $Niv. = SD/SC = (CUT \times 100)/POT$

Art.27.

27.1. Valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construirii sunt urmatoarele:

- 27.1.1.** In ZCAD cu indicatoarele B,C,D,E,F,G,H,I,J :
POT = 33 % CUT = 1,0 Niv. = 3,0
- 27.1.2.** In ZCAD cu indicatorul A:
POT = 20 % CUT = 0,2 Niv. = 1,0
- 27.1.3.** Suprafata desfasurata a cladirii (SD).

27.2. Nu se vor lua in considerare la calculul indicilor de densitate cladirile anexa - (independente de cladirea de locuit) si nici cladirile necesare activitatilor de tip rural (precizate la Art.10.6.).

Art.27. (continuare)

- 27.3.** Se permite majorarea valorilor indicilor de la Art.27.1., în următoarele situații:
- 27.3.1.** Comasarea a doua parcele, dintre care cel puțin una neconstruibila conform RAEC.
 - 27.3.2.** Realizarea în clădirea de locuit a unei locuințe independente, suplimentară față de necesitățile proprietarilor.
 - 27.3.3.** Realizarea în clădire a unei funcțiuni compatibile locuirii admise prin RAEC considerată de C.L.M.B. de interes public pentru zona.
 - 27.3.4.** Realizarea în clădirea principală a unor spații-anexa complementare locuirii precizate prin RAEC (garaje, depozite pentru combustibil solid, spații tehnice necesare funcțiunilor din construcție, dimensionate conform normativelor în vigoare).
 - 27.3.5.** În cazul în care prin CU s-au impus condiții suplimentare pentru o parcelă situată într-o poziție deosebită (volumetrie deosebită, etc.), este admisă majorarea CUT cu un procent de maximum 10 %, corespunzătoare unei majorări a SD cu același procent. Pentru majorarea CUT sunt permise majorări ale SC cu maximum 3 % în ZCAD cu indicatoarele B - J și cu maximum 10 % în ZCAD cu indicatorul A.
- 27.4.** În ZCAD se poate admite construirea unor clădiri cu indici de densitate mai mici decât cei prevăzuți prin RAEC și/sau prin DU elaborate de ATCLMB și aprobate de C.L.M.B., în cazul construirii erapizate pe parcelă, sub rezerva respectării următoarelor condiții:
- a. Clădirea să fie definitivă, cu SC de minimum 48,00 mp.
 - b. PAC să conțină piese care să demonstreze că soluțiile tehnice adoptate permit realizarea construcției finale în concordanță cu prevederile RAEC.
 - c. Să existe obligația respectării termenelor de definitivare a construcției stabilite de C.L.M.B.
 - d. În toate etapele de construcție, funcțiunile trebuie să respecte proporția aprobată pentru etapa finală, în concordanță cu prevederile RAEC (Art.10).

C.6. Amplasarea clădirii pe parcelă

Art.28.

CU emise de C.L.M.B vor preciza condițiile de amplasare a clădirilor pe fiecare parcelă, stabilite prin RAEC sau prin DU aprobate de C.L.M.B., elaborate fie de către ATCLMB, fie sub coordonarea acestuia.

Art.29.

- 29.1.** Distanțele dintre clădiri și dintre clădiri și spațiul public sunt asigurate de aliniere.
- 29.2.** În funcție de limita parcelei la care se referă, alinierea clădirii se numește:
- 29.2.1.** Frontale - către aliniamentul parcelei.
 - 29.2.2.** Laterale - către limitele laterale ale parcelei.
 - 29.2.3.** De spate - către limita din spate a parcelei.
- 29.3. 29.3.1.** Suprafața din parcelă, cuprinsă între alinierea frontală, de spate și laterale reprezintă zona edificabilă a parcelei; aceasta va fi înscrisă în CU.
- 29.3.2.** Clădirea principală trebuie să se înscrie în totalitate în zona edificabilă a parcelei.

Art.30.

Clădirile pot fi amplasate cu alinierea frontală pe aliniamentul parcelei sau cu retragere față de acesta, după cum urmează:

- 30.1.** În cazul în care alinierea frontală coincide cu aliniamentul existent consfințit sau viitor al parcelei, clădirea trebuie să aibă cel mai retras punct al fatadei spre stradă la o distanță de maxim 1,50 m față de alinierea frontală, cu următoarele condiții:
- 30.1.1.** Spațiul cuprins între clădire și aliniament să fie amenajat și utilizat ca spațiu public.
 - 30.1.2.** În cazul clădirilor de tip CL, această retragere nu trebuie să genereze porțiuni de calcan vizibile (în cazul amplasării unei clădiri viitoare la aliniere sau al juxtapunerii la calcanul existent al clădirii vecine așezate la aliniere).
- 30.2.** În cazul în care alinierea frontală este situată la o distanță cuprinsă între 3,00 m și 6,00 m de aliniamentul existent consfințit sau viitor al parcelei, clădirea trebuie să aibă cel mai retras punct al fatadei spre stradă la o distanță de cel mult 2,50 m față de alinierea frontală, cu respectarea condiției de la Art.30.1.2.
- 30.3.** În cazul existenței unei frontări pe un trotuar sau la limita unei parcele, amplasarea clădirii se va face astfel încât frontarea să fie protejată.

Art.31.

- 31.1.** Distanțele între clădiri situate pe parcele vecine se stabilesc în funcție de distanțele minime care asigură confortul locuirii (protecția fonică, însoțirea încăperii, asigurarea iluminatului natural și a ventilației naturale) precum și de necesitățile de acces carosabil pe parcela, după cum urmează:
- 31.1.1.** Distanța între fațadele clădirilor cu ferestre ale încăperilor cu funcțiune de locuit (dormitor, camera de zi, birouri) de minimum 10,00 m (minimum înălțimea maximă admisă în zonă).
- 31.1.2.** Distanța între fațadele clădirilor cu ferestre ale încăperilor anexe ale locuinței (bai, bucătării, scări, accese, circulații s.a.) de minimum 6,00 m (minimum 2/3 din înălțimea maximă admisă în zonă).
- 31.1.3.** Distanța între fațada clădirii și limita laterală a parcelei este de 3,00 m (pentru a permite accesul autovehiculelor în partea din spate a parcelei, pentru parcare/garare, intervenție pompieri, întreținere a terenului/clădirii).
- 31.2.** Se stabilesc următoarele distanțe minime între clădirile și limitele parcelelor:
- 31.2.1.** Între două fronturi de clădiri opuse pe aceeași stradă - minimum 10,00 m.
- 31.2.2.** Între fațada clădirii de locuit și limita din spate a parcelei - minimum 5,00 m.
- 31.2.3.** Între fațada clădirii de locuit și limita laterală a parcelei - minimum 3,00 m.
- 31.2.4.** Între fața calcanului clădirii și limita parcelei - conform Codului Civil și Normativelor de calcul de rezistență.

C.7. Dimensionarea clădirilor

Art.32.

În funcție de regimul de construcții permis pe fiecare parcelă (Art.15) se stabilesc următoarele condiții în ceea ce privește dimensiunile clădirilor:

- 32.1.** Suprafața minimă a clădirii - SD - (cu excepția cazului de la Art.27.4.):
- 64,00 mp pentru clădirile de tip IZ.
 - 54,00 mp pentru clădirile de tip FI.
- 32.2.** Suprafața maximă a clădirii - SC - oricare ar fi regimul de construcție - 200 mp.
- 32.3.** Dimensiunea maximă pe o direcție (lungime sau lățime): 15 m.
- 32.4.** Raportul dintre dimensiunile clădirii (lungimea și lățimea): între 0,5 și 2,0.
- 32.5.** Înălțimea clădirii - conform Art.18.1.

Art.33.

În cazul clădirilor construite în regim CL, lungimea calcanului poate fi cuprinsă între 6,00 și 15,00 m, dar nu mai mare decât 1/2 din lungimea limitei laterale pe care se realizează cuplarea.

C.8. Reglementări generale pentru zona
amenajabilă a parcelei

Art.34.

- 34.1.** Suprafața parcelei cuprinsă între clădirea de locuit și limitele parcelei se numește zona amenajabilă a parcelei.
- 34.2.** În zona amenajabilă a parcelei este permisă realizarea următoarelor construcții și amenajări, cu caracter provizoriu sau definitiv, în condițiile respectării actelor normative specifice în vigoare:
- 34.2.1.** Instalații și echipamente, inclusiv racordurile la rețeaua edilitară, clădiri anexa (cf.Art.9.1.2. și 10.5.), amenajări pentru accesul și circulația pietonală, pentru accesul, parcare/gararea și circulația autovehiculelor, spații plantate, elemente de compartimentare și marcate a limitelor parcelei (garduri, împrejmuiri), spații de agrement, inclusiv bazine de apă, terase și amenajări pentru eventualele funcțiuni compatibile locuirii.
- 34.2.2.** Acolo unde permite C.L.M.B., construcții și amenajări necesare activităților de tip rural (cf.Art.8.3.).

Art.35.

- 35.1.** Realizarea clădirilor anexa pe parcelele din ZCAD va ține seama de următoarele condiții:
- 35.1.2.** Suprafața maximă totală admisă este de maximum 10 % din ST.
- 35.1.3.** Înălțimea maximă admisă a clădirilor anexa este de 2,50 m.
- 35.2.** Înălțimea maximă admisă pentru clădirile necesare activităților de tip rural de pe parcelele din ZCAD este de maximum 3,50 m.

Art.36.

- 36.1.** Pe fiecare parcela este obligatorie asigurarea condițiilor pentru accesul, parcare/gararea vehiculelor necesare tuturor activităților care se desfășoară pe parcela, inclusiv asigurarea accesului autovehiculelor în partea din spate a parcelei.
- 36.2.** Accesul carosabil pe parcela se face prin aliniamentul parcelei. CU trebuie să indice modul în care se face accesul carosabil pe parcela și partea din aliniament în care acesta se poate realiza.
- 36.3.** Calculul necesarului de parcare/garare a autovehiculelor se face prin cumularea necesarului pentru fiecare funcțiune în parte.
- 36.4.** Amenajarea garajelor pe parcela se poate realiza în următoarele moduri:
- 36.4.1.** În cazul în care garajul se realizează la partea interioară a clădirii de locuit, suprafața acestuia se include în SC pentru calcularea POT, dar se exclude din SD pentru calcularea CUT.
- 36.4.2.** În cazul în care garajul se realizează în clădiri anexa provizorii sau definitive alăturate clădirii de locuit, suprafața acestuia se include în SC pentru calcularea POT și în SD pentru calcularea CUT.

Art.37.

- 37.1.** Organizarea spațiilor plantate din interiorul parcelei se stabilește prin CU, în măsura în care trebuie să răspundă unor cerințe urbanistice ale zonei, stabilite de C.L.M.B.:
- 37.1.1.** Sustinerea unui cap de perspectivă cu o plantatie înaltă.
- 37.1.2.** Punerea în evidență a unor exemplare vegetale deosebite și protejarea lor, chiar și prin modificarea zonei edificabile stabilite pentru parcela respectivă.
- 37.1.3.** Protejarea plantatiilor existente pentru specii și soiuri rare sau dificil de acclimatizat.
- 37.1.4.** Realizarea împrejmuirii spre aliniamentul parcelei prin gard viu.
- 37.1.5.** Asigurarea unui anumit tip de plantatie către strada între aliniamentul parcelei și clădire.
- 37.1.6.** Asigurarea unei distribuții echilibrate a suprafețelor plantate și construite în zona, prin introducerea unei suprafețe minime de spațiu verde pentru fiecare parcela, corespunzător caracteristicilor zonei s.a.
- 37.2.** În situațiile de mai sus sau în alte situații de același tip, C.L.M.B. va stabili compensațiile pe care le poate primi proprietarul caruia I se impun asemenea obligații. După caz, acestea se vor înscrie în CU eliberat.

Art.38.

- 38.1.** Realizarea împrejmuirilor parcelei spre limitele laterale, de spate și aliniament trebuie să răspundă exigentelor stabilite de Codul Civil și normativelor de rezistență.
- 38.2.** C.L.M.B. va stabili și va consemna în CU condiții suplimentare care trebuie să fie respectate la realizarea împrejmuirilor, în special a celor spre spațiul public, completând și detaliind după caz, următoarele aspecte, considerate exigente urbanistice minimale:
- 38.2.1.** Conformarea geometrică a împrejmuirii (înălțimea, grosimea).
- 38.2.2.** Materialele admise, culoarea, structura împrejmuirii, transparenta/ opacitatea.
- 38.2.3.** Traseul împrejmuirii trebuie să țină seama de existența fronturilor care urmează să se pastreze.

Abrevieri

AC	Autorizație de Construire
AM	Acord de Mediu
CI	Centru istoric
CLMB	Consiliul Local al Municipiului Botoșani
CNMI	Comisia Națională a Monumentelor Istorice
CP	Centru Principal
CS	Centru Secundar
CTUB	Comisia Tehnică de Urbanism a municipiului Botoșani
CU	Certificat de Urbanism
CL	Clădire cuplată pe o limită laterală a parcelei
DC	Drum Comunal
DJ	Drum Județean
DN	Drum Național
DU	Documentație de Urbanism
FI	Clădire cu front închis spre stradă (cuplată pe două limite laterale ale parcelei)
IZ	Clădire Izolată
MC	Ministerul Culturii
MLPAT	Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului
niv.	Număr de niveluri întregi ale clădirii
PAC	Proiect de autorizare a construirii
PATB	Planul de Amenajare a Teritoriului Administrativ al municipiului Botoșani
PUD	Plan Urbanistic de Detaliu
PUGB	Planul Urbanistic General al municipiului Botoșani
PUZ	Plan Urbanistic Zonal
PUZ+R	Plan Urbanistic Zonal + Regulament aferent
PZCAD	Planul Zonelor cu Condiții de Autorizare Directă
R	Regulament
RAEC	Reguli de Autorizare a Executării Construcțiilor (în zone cu condiții de autorizare directă)
RGU	Regulamentul General de Urbanism
RLUB	Regulamentul Local de Urbanism al municipiului Botoșani
SC	Suprafața construită a clădirii
SD	Suprafața desfășurată a clădirii
SIM	Studiu de Impact de Mediu
ST	Suprafața Terenului (parcelei)
UTR	Unitate Teritorială de Referință
ZCAD	Zone cu Condiții de Autorizare Directă

Lista zonelor și subzonelor funcționale tratate în RLUB

C	Zona centrală cu următoarele subzone:	
	CP	CENTRUL PRINCIPAL BOTOȘANI;
	CS	CENTRE SECUNDARE: GARĂ-POPĂUȚI, RĂCHIȚI, TULBURENI.
LM	Zona rezidențială cu clădiri P. P+1, P+2, (până la 10,00 m.), cu următoarele subzone:	
	LMu	CU CLĂDIRI DE TIP URBAN:
	LMu1	exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare);
	LMu2	predominant rezidențială.
	LMr	CU CLĂDIRI DE TIP RURAL:
	LMre	clădiri de tip rural, cu echipare edilitară de tip urban, din care:
	LMre1	exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare);
	LMre2	predominant rezidențială
	LMrf	clădiri de tip rural, fără echipare edilitară de tip urban, din care:
	LMrf1	exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare);
	LMrf2	predominant rezidențială.
LI	Zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10,00 m.), cu următoarele subzone:	
	LIu1	EXCLUSIV REZIDENȚIALĂ (LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE) DE TIP URBAN;
	LIu2	PREDOMINANT REZIDENȚIALĂ DE TIP URBAN.
IS	Zona de instituții publice și servicii de interes general, cu următoarele subzone:	
	ISa	CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE;
	ISf	CONSTRUCȚII FINANCIAR-BANCARE;
	ISc	CONSTRUCȚII COMERCIALE;
	IScu	CONSTRUCȚII DE CULT;
	ISct	CONSTRUCȚII DE CULTURĂ;
	ISi	CONSTRUCȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT;
	ISs	CONSTRUCȚII DE SĂNĂTATE;
	IST	CONSTRUCȚII PENTRU TURISM;
	ISsp	CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI SPORTIVE;
	ISas	CONSTRUCȚII PENTRU ASISTENȚĂ SOCIALĂ;
	ISps	CONSTRUCȚII PENTRU ALTE PRESTĂRI DE SERVICII.
I	Zona de unități industriale, depozite și transport, cu următoarele subzone:	
	I1	EXCLUSIV UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITE ȘI TRANSPORT;
	I2	PREDOMINANT UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEP. ȘI TRANSPORT COMBinate CU SUBZONA FUNCȚIONALĂ LMu SAU IS.
A	Zona de unități agricole și sere.	
P	Zona de parcuri, complexe sportive, recreere, cu următoarele subzone:	
	Pp	PARCURI, GRĂDINI DE CARTIER, SCUARURI;
	Pcs	COMPLEXE SPORTIVE.
GC+TE	Zona de gospodărie comunală, cimitire și echipamente tehnico-edilitare, cu următoarele subzone:	
	GC	GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI CIMITIRE;
	TE	ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE.
CC	Zona pentru căi de comunicație și construcții aferente, cu următoarele subzone:	
	CCr	CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE;
	CCp	CIRCULAȚIA PIETONALĂ MAJORĂ ȘI PIETE CIVICE;
	CCf	CĂI DE COMUNICAȚIE FERVIARĂ ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE.
S	Zona cu destinație specială.	
PA	Zona de păduri, perdele de protecție.	
TAG	Zona cu terenuri agricole (arabile, fânețe, pășuni, vii, livezi).	
PS	Plantații speciale, lucrări pentru îmbunătățirea stabilității versanților, cu subzonele:	
	PSp	PLANTAȚIE CU ROL DE STABILIZARE A TERENULUI PRIN AMENAJĂRI PEISAGISTICE DE TIP PARC;
	PSs	PLANTAȚIE CU ROL DE STABILIZARE A TERENULUI FĂRĂ AMENAJĂRI PEISAGISTICE DE TIP PARC.
TA	Râuri, lacuri naturale sau artificiale, băi naturale;	
CD	Canale deschise pentru evacuarea apelor pluviale.	