

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL CU CLADIRI DE LOCUIT COLECTIVE, SPATII COMERCIALE, SPATII PENTRU PRESTARI SERVICII, LOCURI PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALA

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri
10. Posibilitati maxime de ocupare a terenului

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent PUZ este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi, sub formă de prescripții și recomandări, referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg terenul studiat, în vederea urmaririi aplicării lor.

Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detailează prevederile cu caracter de reglementare ale documentațiilor superioare de urbanism aprobate.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și este aprobat pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare, de către Consiliul Local al Municipiului Suceava.

2. Baza legala a elaborarii

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu Legea 50/1991, republicata cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism, H.G.525/27 iunie 1996, republicata, (cu modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ -

indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPATnr. 176/N/16.08.2000.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism a fost elaborat concomitent cu P.U.Z. pentru zona studiată și se va aplica suprafețelor de teren evidențiate pe planșele care fac parte integrantă din acest PUZ..

Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții), sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul PUZ..

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Pentru protecția mediului se vor respecta Legea Mediului și prevederile Avizelor de Mediu emise de Agenția Națională pentru Protecția Mediului Suceava.

4.1 Terenul este integral amenajat, respectând și proporția între spațiile verzi și cele construite și organizat ca și cai de circulație. Pentru organizarea construcției în etape se vor lua măsuri de amenajare provizorie a terenurilor care nu se construiesc în primele etape, păstrându-se vegetația și fiind interzisă depozitarea neorganizată de materiale rezultate din lucrări de construire.

Pe durata șantierului se vor lua măsurile necesare pentru a reduce la maxim răspândirea suspensiilor de praf și afectarea cailor de circulație cu noroiul răspândit de autovehicule.

Pe durata utilizării unităților de producție este interzisă orice depozitare de materiale solide pe sol sau deversarea de substanțe lichide sau spalarea de echipamente sau alte procese similare în urma cărora apa rezultată nu este colectată de sistemul de canalizare special prevăzut.

4.2 Apa menajeră va fi colectată în sistemul special prevăzut și condusă spre rețeaua centralizată a orașului.

Apele pluviale (potențial curate) vor fi colectate de pe platforme și dirijate către stația de epurare a apei, cele impurificate sunt evacuate după ce sunt trecute prin deznisipatoare și separatoare de hidrocarburi. În zona spațiilor verzi apele se vor infiltra liber în teren.

4.3 Se vor realiza plantații de arbori și arbuști ca bariere împotriva curenților de aer în rafale. Perimetral se vor zgomota planta perdelor vegetale de protecție.

4.4 Deseurile solide și lichide se vor colecta în sistem centralizat și se vor evacua conform contractului cu firme de salubritate autorizate în acest sens.

4.5 Nivelul de zgomot admis nu va depăși prevederile Acordului de Mediu.

4.6 Vor fi interzise în zona activităților de orice natură susceptibile a polua aerul, apa, solul sau emitente de

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

5.1. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de protecție ale sistemelor de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, conductelor de gaz, cailor de comunicație este interzisă.

5.2. Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distanțe față de rețelele edilitare, aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc, chiar dacă respectivele acte normative nu sunt menționate în prezentul regulament.

5.3. Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor STAS-urilor, normativelor și legislației în vigoare.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Caracteristici ale parcelelor

Parcela este construibilă având acces direct la 3 străzi. Echipamentele publice se vor dimensiona și proiecta conform normelor specifice pentru fiecare tip de echipament și a Regulamentului General de Urbanism.

6.2.Amplasarea clădirii fata de aliniament

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat.

- min. 5,00 m fata de limitele laterale si posterioare

- min. 5,00 m fata de limita teren inspre Str. Gheorghe Doja

Se interzice amplasarea clădirii pe limita de proprietate.

6.4.Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

Toate construcțiile vor fi amplasate in zona de implantare a clădirii, definita conform planșei REGLEMENTARI URBANISTICE din PUZ, cu respectarea normelor legale referitoare la distante minime, aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc, chiar daca respectivele acte normative nu sunt menționate în prezentul regulament.

Amplasarea construcției unele în raport cu altele pe aceeași parcela se va face în asa fel încât sa nu fie umbrite spațiile construcțiilor învecinate care pretind iluminare naturala.

Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri

6.5.Inaltimea maxima admisa a clădirilor

Inaltimea constructiei propuse nu va depăși 33,00 m fata de CTS.

6.6.Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcției este permisa numai daca aspectul ei exterior nu contravine funcțiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. In funcție de profil si tehnologia specifica din fiecare unitate se va alege soluția arhitecturala cea mai potrivita.

Autorizarea executării construcției care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra în contradicție cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Sunt interzise imitațiile stilistice sau de materiale. Sunt interzise construcțiile provizorii sau realizate din materiale nedurabile, cu excepția organizării de șantier.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1 Circulații si accese

Parcela este accesibila dintr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apararea contra incendiilor si protecției civile.

Autorizarea executării construcției se va face cu respectarea prevederilor RGU.

Accesul la clădiri va fi situat si dimensionat in funcție de necesitățile specifice în asa fel încât sa permită autovehiculelor sa intre si sa iasa fara manevre suplimentare.

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri, conformate astfel incat sa permită circulația persoanelor cu dizabilitati fizice.

7.2 Staționarea si parcare autovehiculelor

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesita spatii de parcare, se va face numai daca exista posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Suprafețele parcajelor necesare se determina în funcție de destinația si de capacitatea construcției, conform prevederilor din H.G. 525/1996, a normativelor in vigoare si a RGU.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Este obligatorie asigurarea pentru obiectiv a unei echipări tehnico- edilitare care sa garanteze funcțiunea acestuia la parametri de protecție a mediului proiectat.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisa numai in cazul existentei posibilității de racord la rețelele existente sau in cazul in care nu exista posibilitate se vor avea in vedere următoarele posibilități:

- se vor realiza soluții de echipare in sistem individual

- beneficiarul se obliga sa racordeze construcția la rețeaua centralizata, atunci când aceasta se va executa.

8.1. Realizarea de rețele tehnico edilitare

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de investitor sau beneficiar, în întregime

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua publica se suporta în întregime de investitor sau beneficiar.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

8.2. Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, national sau local, după caz.

9. Reguli cu privire forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcelele studiate au o forma relativ rectangulara.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi sau plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției conform normativelor în vigoare.

Este obligatorie amenajarea și plantarea cu arbori a spațiului verde de aliniament aferent circulațiilor carosabile.

Este interzisa transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru parcaje

Nu este obligatorie împrejurirea proprietății pe toate laturile acesteia. În caz ca se opteaza pentru realizarea unei împrejuriri parțiale aceasta va avea înălțimea maxima de 2.0 m și minim 1.8 m și se va realiza din materiale transparente sau semiopace în cazul învecinării cu activități cu care se pot stânjeni reciproc.

Împrejuririle trebuie să participe la aspectul zonei, atât prin materialele de construcție folosite, cât și prin calitatea execuției.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Zonele funcționale s-au stabilit conform cerințelor documentației și sunt puse în evidență în planșa de REGLEMENTARI URBANISTICE din P.U.Z..

Soluția urbanistica, propune următoarea zonificare:

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

M1 – Imobile cu funcțiune mixta

ZONA STUDIATA ÎN PREZENTUL PLAN URBANISTIC ZONAL, FIIND SITUATA ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI SUCEAVA, VA FI INCLUSA ÎN UTR 8- zona de institutii publice și servicii – IS

1. Generalități

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei este cea locuire și amenajări necesare bunei funcționari a acesteia.

1. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei

Art. 2. Utilizări premise

construcții cu funcțiune de locuire și funcțiuni complementare acesteia;

- amenajări aferente locuințelor
- căi de acces carosabile și pietonale în incintă,
- parcări la sol
- parcaje subterane
- spații plantate
- locuri de joacă pentru copii
- construcții pentru echipare tehnică
- împrejuriri

- prestari servicii
- comert (unitati individuale de pana la 400 mp)
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru mici întreprinderi, proiectare, cercetare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale
 - sedii sociale, colective și personale
 - servicii ale unor organizații politice, profesionale etc.
 - agenții de turism
 - spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
 - alte funcțiuni compatibile

Art. 3. Utilizări permise cu condiții

Se admit următoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar cu activitățile productive dominante subzonelor funcționale:

Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni, cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20).

In cazul amenajarii unor unitati individuale peste 400 mp se vor aplica prevederile HG 525-Anexa 5

5.3. Construcții comerciale

5.3.1. Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- * un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- * un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- * un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp;

Art. 4. Utilizări interzise

Sunt interzise următoarele utilizări:

- schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, depozite de marfă, ateliere de reparații;
 - schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scârilor, etc.);
 - depozitare en-gros sau mic-gros
 - depozități materiale refofosibile
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - stații de întreținere auto;
 - stații de betoane
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- schimbări de destinație a apartamentelor fara acordul vecinilor direct afectati.

Art. 5. Interdicții temporare - nu este cazul.

▪ Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.) sunt supuse interdicției temporare de construire până la găsirea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului.

Art. 6. Interdicții definitive - nu este cazul.

- anexe pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- ferme agro-zootehnice, abatoare
- stații întreținere auto
- activități de depozitare, comerț en-gros, antrepozite
- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 7 Orientarea fata de punctele cardinale

Se recomanda ca toate spatiile in care se desfasoara o activitate zilnica sa aiba asigurata iluminarea naturala.

Art. 8 Amplasarea fata de drumurile publice

Se va respecta art. 18 din R.G.U. cu privire la tipurile de construcții care se pot amplasa în zona drumurilor publice.

Art. 9 Amplasarea fata de aliniament

- min. 5,00 m fata de limitele laterale si posterioare
- min. 5,00 m fata de limita teren inspre Str. Gheorghe Doja

Art. 10 Amplasarea in interiorul parcelei si retrageri propuse

Clădirea se vor amplasa pe parcela în limita zonei de implantare. Se pot amplasa în afara zonei de implantare următoarele tipuri de construcții:

- împrejmuii (maxim parter);
- circulații carosabile si pietonale;
- parcaje.

Aceasta distanta se poate reduce la jumătate daca pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire sau ferestre.

Amplasarea clădirilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena si însorire cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sanatatii.

Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu sau alte norme specifice funcțiunii.

Prevederile privind încadrarea în limita construibilă se aplica întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile dezmembrări sau unificări.

1.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 11 Accese carosabile

Accesul se va realiza din drumurile de acces. Amenajările si modernizarea infrastructurii drumului de acces pentru circulația autospecialelor de mare tonaj va fi asigurata de către beneficiar - investitor.

Vor fi respectate caile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/1998**.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie păstrate libere în permanenta.

Art. 12 Accese pietonale

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădire, conformate astfel incat sa permită circulația persoanelor cu dizabilitati fizice.

3.3.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art. 13 Este obligatorie bransarea construcțiilor ce prin specificul lor o necesita la rețelele edilitare: alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica.

- Alimentarea cu apa

Este obligatorie asigurarea unei surse de apa prin racordarea la rețeaua de alimentare cu apa a localității sau prin rezolvarea in sistem propriu (put forat) pentru toate construcțiile ce prin specificul lor o necesita.

- Canalizarea apelor uzate si evacuare apei pluviale:

- ape uzate - Este obligatorie rezolvarea evacuării apelor uzate prin racordarea la rețeaua de canalizare a localității.

- ape pluviale - apele pluviale potențial impurificate de pe platformele betonate propuse vor fi colectate prin intermediul rigolelor in decantor dupa trecerea in prealabil printr-un decantor separator de produse petroliere.

- Alimentarea cu energie electrica

Toate lucrările se vor realiza de catre SC DELGAZ GRID SA, conform proiectelor realizate de aceasta.

• Alimentare cu gaze

Rețelele de alimentare cu gaze si racordul la acestea se va realiza subteran. Firidele de bransare vor fi amplasate în asa fel încât sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor si împrejuririlor.

Clădirile vor fi echipate cu echipamente agrementate tehnic, care nu periclitează zona din punct de vedere al siguranței sau al poluării mediului.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si construcțiilor

Art. 14 Parcelarea

Terenul studiat in documentație are o suprafața totala de 40000 mp.

Art. 15 Inaltimea construcțiilor

Inaltimea maxima $H_c \text{ max.} = 33,00 \text{ m}$ fata de CTS

Art. 16 Aspectul construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine funcției acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. In funcție de profil si tehnologia specifica din fiecare unitate se va alege soluția arhitecturala cea mai potrivita.

Art. 17 Procentul de ocupare a terenului

P.O.T. = max. 50,00% / P.O.T. PROPUS-32,65%

C.U.T. MAXIM= 3,50 / C.U.T. PROPUS=3,20

3.5. Reguli cu privire la parcaje, spatii verzi si imprejuriri

Art. 18 Parcaje

Se vor amenaja spatii de parcare pentru parcul auto propriu, autoturisme.

Amplasarea parcajelor se va face la nivelul demisolului. Necesarul de locuri de parcare se va stabili in funcție de destinația si capacitatea clădirii, cu respectarea R.G.U. aprobat prin HG. 525/1996 republicat si R.L.U aferent P.U.G. Municipiul Suceava

Art 19 Spatii verzi

Minim 20 %

Art. 20 Împrejuriri

Nu este obligatorie împrejurirea proprietății pe toate laturile acesteia. . In caz ca se opteaza pentru realizarea unei imprejuriri parțiale aceasta va avea inaltimea maxima de 2.2 m si minim 1.5 m si se va realiza din materiale transparente sau semiopace in cazul învecinării cu activitati cu care se pot stânjeni reciproc.. Pot fi dublate de plantații. Se interzice folosirea sirmei ghimpate, a cioburilor de sticla sau alte asemenea materiale la executarea imprejuririlor.

3.6. Reguli cu privire la protecția mediului

Art. 21 Protecția calitatii factorilor de mediu

Vor fi interzise in zona activitatile de orice natura susceptibile a polua aerul, apa, solul sau emitente de zgomot.

Pentru construcțiile sau echipamentele care prin natura funcțiilor pe care le dăpostesc sunt provocatoare de zgomot se vor lua masuri de a se integra in nivelele de zgomot admise de legislația sanitara si de mediu in vigoare (ex. echipamente de aer condiționat peste o anumita dimensiune).

Art. 22 Gestionarea deșeurilor

Deseurile rezultate în urma activitatilor vor fi adunate în containere specializate si transportate periodic în zona special amenajata pentru depozitarea gunoiului aferenta localității de către regia de salubritate.

ÎNTOCMIT:

Arh.Latis E.

**PROIECTANT GENERAL:
S.C. AVENSIS COMPANY SRL**

