

S.C. Lineo Proiect S.R.L.
Tel. 0744673570

PROIECT FAZA PUZ:

Elaborare Plan Urbanistic Zonal cu Regulament de urbanism aferent in baza unui aviz de oportunitate pentru construire hala depozitare materiale constructii, imprejmuire, locuri de parcare, sistematizare verticala, spatii verzi amenajate, racorduri/ bransamente la utilitati

BENEFICIAR: SC HROMEI CARS SERVICE SRL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Prezentul Regulament constituie instrumentul operațional al documentatiei PUZ „**Elaborare Plan Urbanistic Zonal cu Regulament de urbanism aferent in baza unui aviz de oportunitate pentru construire hala depozitare materiale constructii, imprejmuire, locuri de parcare, sistematizare verticala, spatii verzi amenajate, racorduri/bransamente la utilitati**”, detaliind sub formă de prescripții –permisiuni și restricții – reglementările ce privesc organizarea urbanistică a zonei.

După aprobarea PUZ, aceste prescripții devin obligatorii.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului aferent PUZ se află:

- P.U.G – municipiul Suceava și Regulamentul Local de Urbanism aferent.
- Tema program stabilită cu inițiatorul PUZ.
- LEGEA 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, completată și actualizată.
- Ghid privind Metodologia de elaborare a Conținutului - Cadru P.U.Z., G.M. - 010 – 2000 aprobat prin ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- CODUL CIVIL;
- Legea 50/ 91 - privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea 10/1995 referitoare la calitatea în construcții;
- Legea 18/1991 privind fondul funciar;
- Legea 137/1995 privind protecția mediului;
- Ordinul 119/2014 privind probarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

3. Domeniul de aplicare

Elementele de regulament ale PLANULUI URBANISTIC ZONAL, se referă exclusiv la terenul situat în mun. Rădăuți, Jud. Suceava, strada Extravilan-Rădăuți, ce se constituie ca PUZ –**Elaborare Plan Urbanistic Zonal cu Regulament de urbanism aferent in baza unui aviz de oportunitate pentru construire hala depozitare materiale constructii, imprejmuire, locuri de parcare, sistematizare verticala, spatii verzi amenajate, racorduri/bransamente la utilitati**, și se aplică unităților teritoriale de referință delimitate pe planul de reglementări ceface parte integrantă din prezentul regulament și care are următoarele limite și vecini:

- **la nord**– drum asfaltat - str. Aurel Vlaicu;
- **la est** - nr. Cad. 34029- proprietate privata (exista constructii);
- **la sud** - drum pietruit – str. Aurel Vlaicu;
- **la vest**– nr. Cad. 45151- proprietate privata (exista constructii);

După aprobarea PUZ, prezentul *Regulament* devine baza legală și actul de autoritate al *Administrației publice locale*.

S.C. Lineo Proiect S.R.L.
Tel. 0744673570

PROIECT FAZA PUZ:

Elaborare Plan Urbanistic Zonal cu Regulament de urbanism aferent în baza unui aviz de oportunitate pentru construire hala depozitare materiale constructii, imprejmuire, locuri de parcare, sistematizare verticala, spatii verzi amenajate, racorduri/ bransamente la utilitati

BENEFICIAR: SC HROMEI CARS SERVICE SRL

Baza legală și actul de autoritate privesc atât regimul tehnic și recomandările speciale din viitoarele certificate de urbanism cât și eliberarea viitoarelor autorizații de construcție în cadrul zonei, în condițiile precizate la art. 4. din prezentul Regulament.

Reglementări speciale

În cazul în care prevederile unor reglementări ulterioare vor face necesare unele adaptări ale prezentului *Regulament urbanistic*, este obligatoriu ca modificările să urmeze procedura de aprobare legală a PUZ.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Este necesară respectarea amplasamentelor propuse în planul urbanistic zonal pentru principalele construcții și amenajări aferente.

Principalele obiective trebuie să dispună de accese carosabile lesnicioase, platforme și spații de degajare corespunzătoare pentru desfășurarea investiției.

Se vor respecta, de asemenea condițiile puse în avizul Agenției Naționale pentru Protecția Mediului.

Se interzice amplasarea în zona oricăror alte funcțiuni, pre colectare a deșeurilor, construcții provizorii de orice natură și realizarea oricăror lucrări de terasamente, care să afecteze amenajările din spațiile publice și eventualele construcții de pe parcelele adiacente sau care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine și împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Reguli pentru asigurarea protecției sanitare a zonei

Colectarea și îndepărtarea rezidurilor și protecția sanitară a solului:

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

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

5.1. Este obligatoriu să se respecte condiționările din studiul geotehnic pentru orice lucrări de construcție, reconstruire, extindere, modernizare sau re-lotizare, deoarece o intervenție incompatibilă într-un anumit punct prezintă riscul de a antrena destabilizarea unui întreg sector de versant cu grupuri de alte clădiri precum și cu străzi și rețele edilitare publice, provocând importante pagube și punând în pericol siguranța locuitorilor.

5.2. Se vor respecta cu strictețe toate măsurile obligatorii specificate în studiile geotehnice privind eliminarea posibilităților de infiltrare în teren a apelor de orice fel.

5.3. Se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu spații verzi de minim 20% (procent de acoperire cu clădiri și cu suprafețe impermeabile - alei, parcare- de maxim 80%).

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ: Elaborare Plan Urbanistic Zonal cu Regulament de urbanism aferent în baza unui aviz de oportunitate pentru construire hala depozitare materiale constructii, imprejmuire, locuri de parcare, sistematizare verticala, spatii verzi amenajate, racorduri/ bransamente la utilitati BENEFICIAR: SC HROMEI CARS SERVICE SRL
--	--

5.4. Scurgerea apelor pluviale se va face, prin sistematizare verticală și canalizare, numai către stradă.

5.5. Lucrările de terasamente legate de sistematizarea verticală și de ridicarea cotelor clădirilor vor respecta prevederile *Codului Civil* de a nu permite evacuarea apelor pluviale pe terenurile altor proprietari.

5.6. Supraînălțarea terenului în interiorul lotului poate fi de maxim 90 cm la limita dinspre stradă față de cota finită a drumului.

5.7. Poluanții eliminați în atmosferă nu vor depăși concentrațiile maxime admise de standardele românești în vigoare.

5.8. Se interzice deversarea apelor uzate rezultate în rigola drumului.

5.9. Deșeurile se vor depozita în pubele perfect închise. Pentru evacuarea gunoierului este obligatorie încheierea de contracte individuale cu serviciile specializate autorizate.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile urbanistice și stabilit prin Certificatul de Urbanism și conform legislației în vigoare.

Se vor respecta distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Aliniament - linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc.);
- Regim de aliniere – linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate sau alinate în următoarele situații:

- Pe aliniament;
- Retras de la aliniament, în următoarele cazuri:
 - o înscriere în regimul de aliniere existent;
 - o lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă (spre interiorul parcelei);
 - o obținerea unor distanțe de protecție;
 - o facilitarea creării unor piețe, degajamente, alveole, în preajma unor construcții cu circulații pietonale intense;
 - o obținerea lățimii minime a frontului la stradă în cazul parcelelor de formă geometrică neregulată.

Pentru fiecare situație în parte se va asigura coerența fronturilor stradale în funcție de situația vecinătăților și a caracterului general al străzii.

Distanțe minime, obligatorii, față de limitele laterale și față de limita posterioară a parcelei;

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime, obligatorii, față de limitele laterale și posterioare:

- 3,00 m – față de limitele laterale;
- 5,00 m - față de limita frontală, imprejmuirea se va realiza la 10 m din axul drumului;
- 5,00m – față de limita posterioară;

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ: Elaborare Plan Urbanistic Zonal cu Regulament de urbanism aferent in baza unui aviz de oportunitate pentru construire hala depozitare materiale constructii, imprejmuire, locuri de parcare, sistematizare verticala, spatii verzi amenajate, racorduri/ bransamente la utilitati BENEFICIAR: SC HROMEI CARS SERVICE SRL
--	--

7. Reguli cu privire la dimensionarea circulațiilor auto și pietonale precum și la asigurarea acceselor obligatorii

Se propune amenajarea și modernizarea drumului existent, pentru viitoarele planuri de modernizare a zonei, până la o lățime de 7,00m - carosabil cu posibilitatea realizării de trotuare pietonale de minim 1,20m lățime pe ambele laturi. Pentru lotul studiat se propune realizarea unui acces carosabil din drumul existent, Str. Aurel Vlaicu, în partea de N. Accesul carosabil nou creat se va realiza pe parcela cu nr. cad. 47348 și va avea o lățime de 7,00m partea carosabilă, ceea ce permite accesul către amplasament inclusiv mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

În cadrul lotului se prevăd minim 14 locuri de parcare, dintre care 10 locuri de parcare pentru autoturisme și 4 locuri de parcare pentru mașini de tonaj mare.

Circulațiile pietonale vor avea o lățime minimă de 1,20m.

Zona de parcare va avea o lungime minimă de 5,00m și 2,50m latime, asigurându-se minim 10 locuri de parcare pentru autoturisme și 4 locuri de parcare pentru mașini de tonaj mare având o lungime de 10,00m și o latime de 4,00m.

În cadrul incintei există posibilitatea de întoarcere a autoturismelor.

Staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții – reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, unitatea având prevăzut în interiorul parcelei spații de circulație și întoarcere.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1. Alimentarea cu apă a obiectivelor se va face printr-un racord la rețeaua existentă din zona.

8.2. Apa uzată menajeră de la obiective va fi dirijată prin intermediul conductelor către rețeaua de canalizare existentă din zona.

Apele pluviale vor fi colectate și apoi evacuate în rigolele marginale

8.3. Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face de la rețelele publice existente în zonă, prin intermediul unui bransament electric, ale cărui caracteristici tehnice se vor stabili de către furnizorul de electricitate pe baza AVIZULUI TEHNIC DE RACORDARE (la solicitarea beneficiarului).

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor

Conform planșelor de reglementări:

Zona studiată este amplasată în intravilanul municipiului Suceava, Jud. Suceava și are suprafața totală de 1764 mp(din acte), 1799 mp(masurata), formată din:

Nr. crt.	Număr cadastral/C.F.	Suprafața /mp	Proprietar	Categoria de folosință a terenului
1	47348	Din acte: 1764,00 mp Masurata: 1799,00 mp	SC HROMEI CARS SERVICE SRL	Arabil INTRAVILAN
Total suprafață		1799,00 mp (masurata)		

Zona este accesibilă dintr-un drum asfaltat, str. Aurel Vlaicu care aparține domeniului public al municipiului, aflat în partea de N a amplasamentului.

S.C. Lineo Proiect S.R.L.
Tel. 0744673570

PROIECT FAZA PUZ:

Elaborare Plan Urbanistic Zonal cu Regulament de urbanism aferent în baza unui aviz de oportunitate pentru construire hala depozitare materiale construcții, împrejurimi, locuri de parcare, sistematizare verticală, spații verzi amenajate, racorduri/ bransamente la utilități

BENEFICIAR: SC HROMEI CARS SERVICE SRL

Zona este potrivită pentru funcțiunile propuse datorită viitoarelor planuri de dezvoltare a zonei.

Nu are în împrejurimi monumente istorice sau de arhitectură.

Nu se află în preajma zonelor protejate.

Amplasamentul studiat nu este racordat la nici o rețea de utilități urbane.

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

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp.

Spațiile verzi vor delimita construcțiile și circulațiile carosabile și pietonale.

Împrejurirea va avea o înălțime maximă de 2,20m.

III. PREVEDERI PRIVIND REALIZAREA CONSTRUCȚIILOR

11. Conformarea construcțiilor

Construcțiile vor avea o formă regulată în plan și se va urmări obținerea unei imagini reprezentative.

Construcțiile se vor încadra în stilul arhitectural din zonă, vor avea acoperiș șarpantă, vor folosi materiale și finisaje moderne, nu se vor folosi culori stridente.

IV. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

În zonă sunt permise orice fel de construcții și amenajări compatibile.

P.O.T.PROPUS (Procent de Ocupare a Terenului) = 40%

C.U.T. PROPUS (Coeficient de Utilizare a Terenului) = 1,20

Regim maxim de înălțime –P+2E

H maxim la cornișă = 12,00 m

Funcțiuni permise:

- Zona industrială, spații producție, prestări servicii, spații pentru depozitare pentru materiale care nu au impact asupra oamenilor;
- Spații administrative și birouri;
- Se va respecta Ordinul nr. 119/2014 privind zonele de protecție și distanțele față de așezările umane.
- Se va respecta o distanță de minim 15 m între perimetrul studiat și cea mai apropiată locuință;
- Se vor crea perdele de vegetație pentru protejarea perimetului;
- Se va respecta un program de funcționare conf. Normelor în vigoare.

Alte reglementări:

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate;
- Împrejurirea va avea o înălțime de maxim 2,50m;
- Se va schimba destinația terenului din categoria teren arabil în curți construcții – unități industriale, producție (servicii) + sediu administrativ și depozitare, astfel putându-se reglementa zona pentru construcții compatibile și dotări specifice;

Funcțiuni interzise:

- Sunt interzise construirea depozitelor pentru deșeuri (de orice natură), a substanțelor toxice sau alte materiale care pot crea poluarea mediului, aerului, solului și apei.
- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;

S.C. Lineo Proiect S.R.L.
Tel. 0744673570

PROIECT FAZA PUZ:

Elaborare Plan Urbanistic Zonal cu Regulament de urbanism aferent in baza unui aviz de oportunitate pentru construire hala depozitare materiale constructii, imprejmuire, locuri de parcare, sistematizare verticala, spatii verzi amenajate, racorduri/ bransamente la utilitati

BENEFICIAR: SC HROMEI CARS SERVICE SRL

- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;

V. PREVEDERI FINALE

Solicitantul autorizației de construcție este avertizat că societățile de asigurare nu acceptă despăgubiri în cazul încălcării prevederilor Regulamentului Local de Urbanism și a condițiilor impuse prin autorizația de construire.

Pentru modificarea, completarea sau actualizarea prevederilor prezentului *Regulament urbanistic* precum și în cazul extinderii zonei cuprinse în documentația de față cu terenuri ce vor constitui obiectul unor alte documentații urbanistice – PUD sau PUZ - se va solicita avizul scris al proiectantului – *S.C. Lineo Proiect S.R.L., Arh. Alina Antochi.*

Proiectant de specialitate
S.C. Lineo Proiect S.R.L.

Arh. Alina ANTOCHI

Arh. Viorel Stefan BOICIUC



Proiectant general
S.C. Global Topexpert S.R.L.