

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT DE URBANISM, PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE , LOCURI DE PARCARE , SPATIU DE JOACA PENTRU COPII SI 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 imprejmuiuri
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 MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

3. Domeniul de aplicare

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

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

4.1 Terenul este integral amenajat , respectând si proporția între spațiile verzi si cele construite si organizat ca si cai de circulație. Pentru organizarea construcției in etape se vor lua masuri de amenajare provizorie a terenurilor care nu se construiesc in primele etape, pastrandu-se vegetația si fiind interzisa depozitarea neorganizata de materiale rezultate din lucrări de construire.

Pe durata șantierului se vor lua masurile necesare pentru a reduce la maxim raspandirea suspensiilor de praf si afectarea cailor de circulație cu noroiul răspândit de autovehicule.

Pe durata utilizării unităților de producție este interzisa orice depozitare de materiale solide pe sol sau deversarea de substanțe lichide sau spalarea de echipamente sau alte procese similare in urma carora apa rezultata nu este colectata de sistemul de canalizare special prevăzut.

4.2 Apa menajera va fi colectata in sistemul special prevăzut si condusa spre reateaua centralizata a orasului.

Apele pluviale (potențial curate) vor fi colectate de pe platforme si dirijate catre statia de epurare a apei , cele impurificate sunt evacuate dupa ce sunt trecute prin deznisipatoare si separatoare de hidrocarburi. In zona spațiilor verzi apele se vor infiltra liber in teren.

4.3 Se vor realiza plantații de arbori si arbuști ca bariere împotriva curenților de aer in rafale. Perimetral se vor zgomota planta perdele vegetale de protecție.

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

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

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

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor si la apararea interesului public

5.1. Autorizarea executării construcțiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de protecție ale sistemelor de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, conductelor de gaz, cailor de comunicație este interzisa.

5.2. Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distante fata de rețelele edilitare, 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.

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

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1. Caracteristici ale parcelelor

Parcela este construabila avand acces direct dintr-o strada .Echipamentele publice se vor dimensiona si proiecta conform normelor specifice pentru fiecare tip de echipament si a Regulamentului General de Urbanism.

6.2. Amplasarea clădirii fata de aliniament

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat.

- min. 4,45 m fata de drumul asfaltat adiacent Strazii Alexandru cel Bun (zona de racord cu acesta)
- min. 3,50 m fata de limita lateral stanga si catre garajele existente pe latura de Nord)
- min. 3,50 m fata de limita posterioara
- min. 8,80 m fata de limita lateral dreapta

6.3 Amplasarea clădirii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

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 spatiile 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. Înălțimea maxima admisa a clădirilor

Înălțimea construcției propuse nu va depăși 28,00 m fata de CTS Demisol 2 .

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 și 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.

în cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.

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 permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente sau în cazul în care nu există posibilitate să se realizeze următoarele posibilități:

- se vor realiza soluții de echipare în sistem individual
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată, 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 publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

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

8.2. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

Parcelele studiate au o formă relativ rectangulară.

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

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 interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru parcaje

Nu este obligatorie împrejmuirea proprietății pe toate laturile acesteia,

Împrejmuirile 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 urbanistică, propune următoarea zonificare:

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Lc – Locuințe cu regim de înălțime Tronson 1- D1+D2+P+5E+6Retras, Tronson 2- D1+D2+P+4E+5Retras

ZONA STUDIATĂ ÎN PREZENTUL PLAN URBANISTIC ZONAL, FIIND SITUATĂ ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI SUCEAVA, VA FI INCLUSĂ ÎN UTR-20 CA SUBZONA CU FUNCȚIUNEA DE LOCUIRE CU REGIM MEDIU ȘI MARE DE ÎNĂLȚIME.

1. Generalități

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

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei

Art. 2. Utilizări premise

- Construcții cu funcțiune de locuire;
- Spații verzi amenajate, plantații de protecție
- Accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcuri
- Construcții și instalații tehnico-edilitare, construcții pentru gospodărie comună

Art. 3. Utilizări permise cu condiții

Se admit următoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar cu activitățile productive dominante subzonelor funcționale: **SPATII DE LOCUIT SI PARCARI AUTOVEHICULE**

Art. 4. Utilizări interzise

Sunt interzise următoarele utilizări:

- Spații industrial (producție și depozitare);
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- instituții publice și servicii de interes general: administrație locală, instituții de educație, creșe, grădinițe, școli generale etc., unități de cult, a spațiilor destinate sportului și agrementului;
- schimbări de destinație a apartamentelor fără acordul vecinilor direct afectați.

Art. 5. Interdicții temporare - nu este cazul.

Art. 6. Interdicții definitive - nu este cazul.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 7 Orientarea față de punctele cardinale

Se recomandă ca toate spațiile în care se desfășoară o activitate zilnică să aibă asigurată iluminarea naturală.

Art. 8 Amplasarea față 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 față de aliniament

- min. 4,45 m față de drumul asfaltat adiacent Strazii Alexandru cel Bun (zona de racord cu acesta)
- min. 3,50 m față de limita lateral stângă și către garajele existente pe latura de Nord)
- min. 3,50 m față de limita posterioară
- min. 8,80 m față de limita lateral dreaptă

Art. 10 Amplasarea în interiorul parcelei și retrageri propuse

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

- împrejmuiți (maxim parter);
- circulații carosabile și pietonale;
- parcaje.

Această distanță se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire sau ferestre.

Amplasarea clădirilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă și însorire cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu sau alte norme specifice funcțiunii.

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

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 11 Accese carosabile

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

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

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Art. 12 Accese pietonale

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădire, conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități fizice.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 13 Este obligatorie bransarea construcțiilor ce prin specificul lor o necesită la rețelele edilitare: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică.

- Alimentarea cu apă

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

- Canalizarea apelor uzate și 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 în decantor după trecerea în prealabil printr-un decantor separator de produse petroliere.

- Alimentarea cu energie electrică

Toate lucrările se vor realiza de către SC E-on Moldova Distribuție SA, conform proiectelor realizate de aceasta.

- Alimentare cu gaze

Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran. Firidele de bransare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și 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 și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 14 Parcelarea

Terenul studiat în documentație are o suprafață totală de 2.896 mp.

Art. 15 Înălțimea construcțiilor

Regimul maxim de înălțime este Tronson 1- D1+D2+P+5E+6Retras, Tronson 2- D1+D2+P+4E+5Retras, Înălțimea maximă H c max.= 28,00 m față de CTS demisol 2

Art. 16 Aspectul construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. În funcție de profil și tehnologia specifică din fiecare unitate se va alege soluția arhitecturală cea mai potrivită.

Art. 17 Procentul de ocupare a terenului

P.O.T. = max. 50,00%- POT Propus=max. 42,43 %

C.U.T. MAXIM= 3,95- CUT Propus= 3,95

3.5. Reguli cu privire la parcaje, spații verzi și împrejuriri

Art. 18 Parcaje

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

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

Municipiul Suceava

Art. 19 Spații verzi

Perimetral, pe proprietate, vor fi plantate perdele vegetale de protecție.

Perimetral, pe proprietate, vor fi plantate perdele vegetale de protecție.

Art. 20 Împrejmuiri

Nu este obligatorie împrejmuirea proprietății pe toate laturile acesteia. . In caz ca se opteaza pentru realizarea unei împrejmuiri partiale aceasta va avea inaltimea maxima de 2.2 m si minim 1.8 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 împrejmuirilor.

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 dapostesc 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 Eusebiu



PROIECTANT GENERAL:
S.C. AVENSIS COMPANY SRL

