

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM **AFERENT P.U.Z.**

I. Dispozitii generale

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z., reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z., aceasta intarind si detaliind reglementarile din P.U.Z., cuprinzand norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe intreg teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996 si Ghidul de aplicare a RGU aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000.
- Reglementarile cuprinse in PUG si prescriptiile RLU aferent PUG a mun. Suceava, pentru zona ce face obiectul PUZ.

3. Domeniul de aplicare

Prescriptiile cuprinse in RLU – permisiuni si restrictii, sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

Odata aprobat, impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului

In urma avizarii P.U.Z. se vor respecta indicii urbanistici stabiliti pentru parcela studiata.

Prin autorizatia de construire terenul - arabil va fi scos din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Autorizarea executarii constructiilor pe parcela studiata este permisa pentru tipurile de constructii si amenajari propuse prin PUZ avizat, corespunzatoare functiunii de zona predominant rezidentiala, cu respectarea conditiilor impuse de prezentul RLU.

5. Reguli privind siguranta constructiilor si la apararea interesului public.

• Expunerea la riscuri naturale

Pentru evitarea riscurilor naturale autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor se va aface cu conditia respectarii indicatiilor studiilor geotehnic si hidrotehnic, a prevederilor Legi nr.10/1995 privind calitatea in constructii a normativului P100-1/2013 pentru proiectarea antiseismica a constructiilor, P118 reglementari tehnice de siguranta la foc.

• Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executarii constructiilor este conditionata de asigurarea acceselor si a echiparii edilitare.

In cazul de fata sunt necesare:

- realizarea cailor de circulatie auto si pietonale la toate constructiile de pe parcela;

- realizarea racordului la rețeaua electrică de joasă tensiune în vederea alimentării cu energie electrică;
- realizarea racordului la rețelele de alimentare cu apă și realizarea canalizării apelor uzate la rețeaua existentă în zonă, cu ajutorul unei stații de pompare a apei uzate – SPAU;
- realizarea racordului la rețeaua de gaze naturale din zonă.

- **Asigurarea compatibilității funcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea propusă prin prezenta documentație, adică aceea de *zonă predominant rezidențială*.

- **Procentul de ocupare a terenului.**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin RLU aferent PUZ și anume:

- **P.O.T max = 35.00%**

unde procentul de ocupare a terenului P.O.T. exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat.

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) se completează cu coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), acesta fiind determinat de regimul de înălțime a clădirilor, și reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului considerat.

- **C.U.T max = 1**

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:

- **Orientarea față de punctele cardinale:**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, în conformitate cu normele sanitare, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi – inclusiv aport termic
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise, confort psihologic.

Asigurarea duratei de însorire se face prin orientarea, distanțarea și dimensiunea construcțiilor.

Conform normelor sanitare, clădirile vor fi orientate astfel încât cel puțin jumătate din numărul încăperilor să fie cu orientarea celei mai favorabile – sud, să se respecte regula însoririi minime de $1^{1/2}$ h la solstițiul de iarnă sau 2h în perioada 21 feb. - 21 oct. și de minim 1h pentru celelalte clădiri.

Pentru categoriile de construcții anexe și a spațiilor tehnice se recomandă orientarea spre nord.

- **Amplasarea față de drumurile publice**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor publice stabilită în funcție de categoria acestora, în concordanță cu caracteristicile traficului de perspectivă. În sensul prezentului regulament, prin zonă drumului public se înțelege ampriza, fașiile de siguranță și fașiile de protecție.

Conform Ordinului nr.50/1998, în mediul rural, în cazul unei străzi secundare, zonă strazii este de minim 9.00 m lățime.

- **Amplasarea față de aliniament**

Regimul de aliniere – este limita convențională stabilită prin prezentul RLU, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, față de aliniament, acesta

reprezentand limita dintre domeniul public si domeniul privat - adica limita parcelei spre drum.

Se recomanda amplasarea cladirilor retrase fata de aliniament cu 3,00 – 6,00 m potrivit specificului local si pentru intimitate.

Aliniamentul va fi materializat prin imprejmuirea terenului.

- **Amplasarea in interiorul parcelei**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- servitutea de vedere, adica dreptul de proprietate constand in obligatia de a pastra minim 2,00 m intre fatadele cu ferestre si limita de proprietate;
- distanta de minim 0,60 m cand fatada nu prezinta ferestre spre limita proprietatii, cu conditia respectarii prevederii codului civil;
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatilor teritoriale de pompieri, recomandandu-se, daca cerintele de interventie sau conditiile locale nu impun altfel, sa se asigure accesul usor al mijloacelor de interventie la cel putin o fatada vitrata.

Pentru asigurarea respectarii normelor de insorire si de prevenire a incendiilor, intre fatadele cu ferestre ale constructiilor amplasate pe aceeași parcela se recomanda o distanta minima egala cu inaltimea cladirii celei mai inalta, dar nu mai mica de 3,00 m.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

- **Accese carosabile**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se asigura accese la drumul public, conform destinatiei acestora.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Pe parcela se va asigura accesul auto la toate cladirile si amenajarile propuse, cat si la punctul gospodaresc (platforma betonata pentru amplasarea pubelelor). Accesele vor fi astfel dimensionate incat sa asigure interventia mijloacelor pentru stingerea incendiilor.

- **Accese pietonale**

Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei acestora.

Pentru cladirile de interes public, accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesele pietonale pe parcela vor fi asigurate din drumul prevazut pentru accesul auto.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Avand in vedere ca in zona studiata exista retele publice de alimentare cu apa si retele de alimentare cu energie electrica de joasa tensiune si retele de alimentare cu gaze naturale, autorizarea executarii constructiilor, indiferent de destinatie, se face cu conditia realizarii racordului la retelele existente in zona care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului precum si prevederile Codului Civil. Canalizarea apelor uzate se va face la retea existenta in zona, cu ajutorul unei statii de pompare a apei uzate – SPAU, printr-o retea de canalizare rrefulare SPAU(L=760m), propusa.

Alimentarea cu apa se va face de la retea existenta, atat pentru locuinte, pentru functiunile complementare cat si pentru interventii in caz de incendiu, iar canalizarea apelor uzate menajere se va face la retea existenta, in zona.

Autorizatia de construire se acorda, daca beneficiarul se obliga, in baza unui contract, dupa obtinerea avizelor organelor publice specializate (EON), sa prelungeasca reseaua existenta de joasa tensiune, daca aceasta are capacitatea necesara sau sa construiasca noi retele – inclusiv PT in conditiile in care sunt respectate si celelalte prevederi din RLU.

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racordul la reseaua existenta.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

• Inaltimea constructiilor.

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu respectarea regimului de inaltime – parter + 1 etaj– locuinte, parter + 2 etaje – cladire birouri si parter + 1 etaj – cladire pentru spatii comerciale).

• Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural, conformare si amplasare goluri, raport gol plin, materiale de constructii utilizate, invelitoare, paleta coloristica ,etc., depreciaza valoarea peisajului natural si aspectul general al zonei, este interzisa.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

• Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor este admisa cu conditia realizarii de locuri de parcare pe parcela proprietate privata aferenta, in afara domeniului public, numarul locurilor de parcare fiind determinata de destinatia si capacitatea constructiilor, conform anexei nr. 5 al Regulamentului General de Urbanism (RGU).

Pentru locuintele individuale propuse spre construire locurile pentru parcaje vor fi solutionate pe fiecare lot in parte; pentru cladirea de birouri, locurile pentru parcaje vor fi solutionate in limitele suprafetei lotului, iar pentru cladirea ce urmeaza sa adaposteasca spatii comerciale locurile pentru parcaje vor fi solutionate in imediata vecinatate a zonei propuse pentru edificarea cladirii.

• Spatii verzi

Avand in vedere specificul constructiilor si amenajarilor ce se realizeaza in zona, vor fi prevazute spatii verzi - plantate, 25.00% pe loturile de teren pentru locuinte, cladire de birouri, cat si pentru cladire – spatii comerciale. Un procent de minim 8.00% va fi prevazut pentru spatii verzi amenajate, la nivelul intregii parcele studiate, dupa lotizarea acesteia.

Aceste spatii verzi – plantate sunt constituite din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei cum ar fi: plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete semanate cu gazon, gradini cu flori, etc.

• Imprejmuiri

Pentru protectia si delimitarea proprietatii de domeniu public si fata de proprietile private invecinate, imprejmuirile vor avea max. 2,00 m inaltime si vor fi transparente spre drumul public si/sau opace pe celelalte laturi ale parcelei.

Imprejmuirile transparente asigura perceperea naturii inconjuratoare.

Imprejmuirea transparenta spre drum va putea fi dublata cu gard viu sau vegetatie cataratoare, pentru limitarea vederii si realizarea intimitatii, cat si din punct de vedere al amenajarii peisajului.

Coordonat:
arh. Pentilescu Sorin



Intocmit:
arh. Badilita D.

