**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**Denumirea lucrării:**

**Amplasament:**

**Beneficiari:**

**Faza de proiectare: Proiectant :**

**Data elaborării:**

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, PENTRU **CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII, IMPREJMUIRE, AMENAJARE LOCURI DE PARCARE SI SISTEMATIZARE VERTICALA**

STR I.G. SBIERA F.N., MUNICIPIUL SUCEAVA, JUDET SUCEAVA

SC IMPERIUM PALAS SRL

Bld. Sofia Vicoveanca Nr. 7, Et.1, Mun.Suceava, Jud. Suceava

**PUZ**

S.C. AVENSIS COMPANY S.R.L. 2019

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE SI**

**FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII, IMPREJMUIRE, AMENAJARE LOCURI DE PARCARE**

**SI SISTEMATIZARE VERTICALA**

1. **DISPOZIŢII GENERALE**
2. Rolul regulamentului local de urbanism
3. Baza legala a elaborarii
4. Domeniul de aplicare
5. **REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**
6. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
7. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
8. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
9. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
10. Reguli cu privire la echiparea edilitara
11. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri
12. Posibilitati maxime de ocupare a terenului
13. **ZONIFICAREA FUNCŢIONALA**
14. Unitati si subunitati functionale
15. **PREVEDERI LANIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**
16. **UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**
17. **DISPOZIŢII GENERALE**
18. **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 si utilizare a construcțiilor pe întreg terenul studiat, in vederea urmaririi aplicării lor.

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

 Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administraţiei publice locale si este aprobat pe baza avizelor obţinute, în conformitate cu prevederile legislaţiei în vigoare, de către Consiliul Local al Municipiului Suceava.

1. **Baza legala a elaborarii**

 Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu Legea 50/1991, republicata cu modificările si completările ulterioare, privind autorizarea construcţiilor si unele masuri pentru realizarea locuinţelor, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism, H.G.525/27 iunie 1996, republicata, (cu modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism si Ghidul privind metodologia de elaborare si conţinutul cadru al PUZ - indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPATnr. 176/N/16.08.2000.

1. **Domeniul de aplicare**

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

Prescripţiile cuprinse in prezentul Regulament (permisiuni si restricţii), sunt obligatorii la autorizarea executării construcţiilor in limitele teritoriului ce face obiectul PUZ..

1. **REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**
2. **Reguli cu privire la pastrarea integrităţii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

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

* 1. Terenul este integral amenajat , respectând si proporţia intre spatiile verzi si cele construite si organizat ca si cai

de circulaţie. Pentru organizarea construcţiei in etape se vor lua masuri de amenajare provizorie a terenurilor care nu se construiesc in primele etape, pastrandu-se vegetaţia si fiind interzisa depozitarea neorganizata de materiale rezultate din lucrări de construire.

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

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

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

Apele pluviale (potenţial 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 spatiilor verzi apele se vor infiltra liber in teren.

* 1. Se vor realiza plantaţii de arbori si arbuşti ca bariere împotriva curenţilor de aer in rafale. Perimetral se vor zgomot planta perdele vegetale de protecţie.
	2. Deseurile solide si lichide se vor colecta in sistem centralizat si se vor evacua conform contractului cu firme de salubritate autorizate in acest sens.
	3. Nivelul de zgomot admis nu va depăşi prevederile Acordului de Mediu.
	4. Vor fi interzise în zona activitatile de orice natura susceptibile a polua aerul, apa, solul sau emitente de
1. **Reguli cu privire Ia siguranţa construcţiilor si la apararea interesului public**

**5.1.** Autorizarea executării construcţiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de protecţie ale sistemelor de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, conductelor de gaz, cailor de comunicaţie este interzisa.

**5.2.** Toate construcţiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distante fata de reţelele edilitare, aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcţiunile pe care le adăpostesc, chiar daca respectivele acte normative nu sunt menţionate în prezentul regulament.

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

1. **Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

**6.1. Caracteristici ale parcelelor**

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

**6.2.Amplasarea clădirii fata de aliniament**

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat. Construcţia trebuie sa fie amplasata la alinierea propusa prin PUZ de minim 3,00 m fata de limitele de teren.

 **6.3 Amplasarea clădirii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

Construcţia trebuie sa fie amplasata la alinierea propusa prin PUZ de minim 3,00 m fata de limitele de teren. **6.4.Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceiaşi parcela**

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

Amplasarea construcţiei unele în raport cu altele pe aceeaşi parcela se va face în asa fel încât sa nu fie umbrite spatiile construcţiilor învecinate care pretind iluminare naturala.

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

 **6.5.Inaltimea maxima admisa a clădirilor**

Inaltimea constructiei propuse nu va depăşi **13,10** m fata de CTS Demisol .

 **6.6.Aspectul exterior al clădirilor**

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

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

Sunt interzise imitaţiile stilistice sau de materiale. Sunt interzise construcţiile provizorii sau realizate din materiale nedurabile, cu excepţia organizării de şantier.

1. **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

 **7.1** **Circulații si accese**

Parcela este accesibila din drumuri publice având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apararea contra incendiilor si protecţiei civile.

 Autorizarea executării construcţiei se va face cu respectarea prevederilor RGU.

Accesul la clădiri va fi situat si dimensionat in funcţie de necesităţile 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 circulaţia persoanelor cu dizabilitati fizice.

 **7.2** **Staţionarea si parcarea autovehiculelor**

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

Suprafeţele parcajelor necesare se determina în funcţie de destinaţia si de capacitatea construcţiei, 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 proprietăţii.

1. **Reguli cu privire la echiparea edilitară**

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

Autorizarea executării construcţiilor va fi permisa numai in cazul existentei posibilităţii de racord la reţelele existente centralizate.

1. **Realizarea de reţele tehnico edilitare**

Extinderile de reţele publice sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează de investitor sau beneficiar, in întregime

Lucrările de racordare si de bransare la reţeaua publica se suporta in întregime de investitor sau beneficiar.

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

1. **Proprietatea publica asupra reţelelor edilitare**

Conform legislaţiei in vigoare, reţelele edilitare publice aparţin domeniului public, national sau local, după caz.

1. **Reguli cu privire forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

Nu este cazul.

 **10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi și împrejmuiri**

Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spatii verzi sau plantate, în funcţie de destinaţia si de capacitatea construcţiei conform normativelor în vigoare.

Este obligatorie amenajarea si plantarea cu arbori a spaţiului verde de aliniament aferent circulaţiilor carosabile.

Este interzisa transformarea spatiilor verzi de aliniament in spatii pentru parcaje

Nu este obligatorie împrejmuirea proprietăţii pe toate laturile acesteia. In caz ca se opteaza pentru realizarea unei imprejmuiri partiale aceata va avea inaltimea maxima de 1.8 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.

Imprejmuirile trebuie sa participe la aspectul zonei, atat prin materialele de construcţie folosite, cat si prin calitatea execuţiei.

1. **ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

Zonele funcţionale s-au stabilit conform cerinţelor documentaţiei si sunt puse in evidenta in planşa de REGLEMENTARI URBANISTICE din P.U.Z..

Soluţia urbanistica, propune următoarea zonificare:

1. **PREVEDERI LA NIVELUL UNITAȚILOR ȘI SUBUNITAȚILOR FUNCȚIONALE**

 **Lc – Locuinte cu regim de inaltime D+P+3Retras**

**ZONA STUDIATA IN PREZENTUL PLAN URBANISTIC ZONAL, FIIND SITUATA IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI SUCEAVA , VA FI INCLUSA IN UTR-19 CA SUBZONA CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE CU REGIM MIC SI MEDIU DE INALTIME.**

**1. Generalităţi**

**Art. 1. Funcţiunea dominanta a zonei este cea locuire si amenajari necesare bunei functionari a acesteia.**

1. **Utilizarea funcţionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonei**

**Art. 2. Utilizări premise**

• Construcţii cu funcţiune de locuire;

• Spatii verzi amenajate, plantaţii de protecţie

• Accese pietonale, carosabile, spatii staţionare auto, parcari

• Construcţii si instalaţii tehnico-edilitare, construcţii pentru gospodărie comunala

**Art. 3. Utilizări permise cu condiţii**

Se admit următoarele funcţiuni cu condiţia ca acestea să funcţioneze complementar cu activităţile productive dominante subzonelor funcţionale:

**Constructii cu caracter rezidential cu regim mic si mediu de inaltime.**

**Circulatii carosabile si pietonale .**

**Parcaje descoperite.**

**Mobilier Urban.**

**Instalatii aferente spatiului verde (irigatii, iluminat public, iluminat ambiental etc.)**

**Platforme pentru pubele ecologice deseuri menajere**

**Platforme pietonale (loc de joaca copii)**

**Imprejmuiri**

**Alte functiuni compatibile (comert, alimentatie publica, prestari servicii etc.)**

**Art. 4. Utilizări interzise**

Sunt interzise următoarele utilizări:

- Spatii industrial (productie si depozitare);

- Depozitare de deseuri

- Ferme agro-zootehniuce, abatoare;

- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice.

- schimbari de destinatie a apartamentelor fara acordul proprietarilor direct afectati.

**Art. 5. Interdicţii temporare - nu este cazul.**

**Art. 6. Interdicţii definitive - nu este cazul.**

**3. Condiţii de amplasare si conformare a construcţiilor**

**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 construcţii care se pot amplasa în zona drumurilor publice.

**Art. 9 Amplasarea fata de aliniament**

 **N- min. 3,00 m**

 **S- min. 3,00 m**

 **V- min. 3,00 m**

 **E- min. 3,00 m**

**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 construcţii:

• împrejmuiri (maxim parter);

• circulaţii carosabile si pietonale;

• parcaje.

Aceasta distanta se poate reduce la jumătate daca pe faţadele 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 construcţiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu sau alte norme specifice funcţiunii.

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

* 1. **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 circulaţia autospecialelor de mare tonaj va fi asigurata de către beneficiar - investitor.

Vor fi respectate caile de intervenţie pentru maşinile de pompieri prevăzute in 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 circulaţia persoanelor cu dizabilitati fizice.

**3.3.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

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

• Alimentarea cu apa

Este obligatorie asigurarea unei surse de apa prin racordarea la reţeaua de alimentare cu apa a localităţii .

• Canalizarea apelor uzate si evacuare apei pluviale:

- ape uzate - Este obligatorie rezolvarea evacuării apelor uzate prin racordarea la reţeaua de canalizare a localităţii.

- ape pluviale - apele pluviale potenţial impurifícate 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

Reţelele 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 construcţiilor si împrejmuirilor.

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

* 1. **Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si construcţiilor**

**Art. 14 Parcelarea**

Terenul studiat in documentaţie are o suprafaţa totala de 728 mp.

**Art. 15 Inaltimea construcţiilor**

Regimul maxim de inaltime este D+P+3Retras

Inaltimea maxima H c max.= 13,10 m fata de CTS demisol

**Art. 16 Aspectul construcţiilor**

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

**Art. 17 Procentul de ocupare a terenului**

**P.O.T. = max. 40,00%**

**C.U.T. MAXIM= 3,00**

**3.5. Reguli cu privire la parcaje, spatii verzi si imprejmuiri**

**Art, 18 Parcaje**

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

Amplasarea parcajelor se va face la nivelul solului si in demisol. Necesarul de locuri de parcare se va stabili in funcţie de destinaţia 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**

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

**Art. 20 Împrejmuiri**

Nu este obligatorie împrejmuirea proprietăţii pe toate laturile acesteia. . In caz ca se opteaza pentru realizarea unei imprejmuiri partiale aceata va avea inaltimea maxima de 1.8 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 plantaţii.

Se interzice folosirea sirmei ghimpate, a cioburilor de sticla sau alte asemenea materiale la executarea împrejmuirilor.

**3.6. Reguli cu privire la protecţia mediului**

**Art. 21 Protecţia calitatii factorilor de mediu**

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

Pentru construcţiile sau echipamentele care prin natura funcţiunilor pe care le dapostesc sunt provocatoare de zgomot se vor lua masuri de a se integra in nivelele de zgomot admise de legislaţia sanitara si de mediu in vigoare (ex. echipamente de aer condiţionat peste o anumita dimensiune).

**Art. 22 Gestionarea deşeurilor**

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

ÎNTOCMIT:

Arh.Latis Eusebiu

**PROIECTANT GENERAL:**

**S.C. AVENSIS COMPANY SRL**