

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM Faza P.U.Z.

Domeniul si conditii de aplicare

Amplasamentul se afla in partea de nord a Municipiului Suceava, in zona de intravilan, pe strada Gheorghe Doja. Terenul pe care urmeaza sa se realizeze investitia este liber de constructii si alcatuit din doua loturi ce urmeaza a fi alipite.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 975 din 12.07.2022 se află în intravilanul Municipiului Suceava in categoria curti constructii, in zona de unitati industriale si depozitare.

Terenul este liber de constructii, conform extrase Carte Funciara Nr. 58006 si 58009. In vederea realizarii investitiei cele doua loturi vor fi alipite.

In vederea realizarii investitiei, se doreste **introducerea terenului in zona Institutii si servicii**, cu coeficientii de urbanism definiti prin P.O.T max. 60% si C.U.T. max 1,2.

Zona studiata (nu reglementata) prin prezenta documentatie este delimitata:

Nord: strada Gheorghe Doja

Vest: strada Jean Bart

Sud: proprietate privata nr. cad. 58007.

Est: proprietate privata nr. cad. 58007.

IS - Zona de Instituții si Servicii

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 1. Utilizari admise:

Este permisa construirea de spatii comerciale si prestari servicii.

Se admit constructii si amenajari de mici dimensiuni pentru asigurarea functionarii obiectivului: rezervoare subterane, camine, anexa pentru depozitarea deseurilor menajere, platforme pentru echipamente, totem, panouri publicitare, elemente de semnalistica, parcare biciclete sau zona pentru incarcarea electrica a masinilor.

Se permite amplasarea urmatoarelor functiuni complementare:

- activități de mic comerț și de deservire;
- spații verzi amenajate
- accese carosabile, pietonale - drumuri si alei, trotuare - parcaje
- lucrări tehnico-edilitare
- împrejurii

Alte funcțiuni compatibile: zona comerciala, depozitare, alimentatie publica.

Art. 2. Utilizari permise cu conditii:

Se permite cu conditionari activități pentru depozitare mic-gros;

Art. 3. Utilizari interzise:

Se interzic alte functiuni in afara celor comerciale si asociate (asociate: alimentatie publica, parcare/garare autoturisme, birouri, spatii de incarcare/descarcare marfa, depozitare). Se interzic unitati poluante, producatoare de noxe, care genereaza trafic intens sau prezinta riscuri tehnologice.

SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Terenul are o suprafata totala de 5790 mp si are o forma neregulata.

Nord: strada Gheorghe Doja si post de transformare (nr cad. 58008). Lungime limita 45m.

Vest: zona neintabulata, sant de apa- curs Podu Vatafului. Lungime limita 116m.

Sud: proprietate privata nr. cad. 58007. Lungime limita 45m.

Est: proprietate privata nr. cad. 58007. Lungime limita 125m.

Art. 5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Amplasarea cladirilor fata de aliniament va respecta prevederile continute in **plansa U03 – Plansa Reglementari Urbanistice** care face parte integranta din prezentul Regulament.

Retragerea fata de aliniament va respecta:

- Retragere de minim 3.00 m de la aliniamentul stradal al strazii Gheorghe Doja,

Elementele de reclama de tip panouri, totem, afisaje se pot amplasa pe aliniamentul strazilor, in interiorul proprietatii.

Art. 6. Amplasarea cladirilor fata de limite laterale si posterioare ale parcelei

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale ale parcelei va respecta prevederile continute in **plansa U03 – Plansa Reglementari Urbanistice** care face parte integranta din prezentul Regulament.

Edificabilul propus – limita maxima de implantare a constructiilor - se va respecta:

- Retragere de minim 3.00 m de la aliniamentul stradal al strazii Gheorghe Doja,
- Retragere H/2 dar nu mai putin de 4.00m fata de limitele laterale ale proprietatii;
- Retragere H/2 dar nu mai putin de 4.00m fata de limitele posterioare ale proprietatii;
- Constructiile subterane sau constructiile/echipamentele, platformele pentru gunoi sau utilitati pot sta la distanta mai mica fata de limitele laterale si posterioara dar nu mai putin de 1m.
- Procent minim de spatii verzi la sol de 10%.

Art. 7. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela vor respecta prevederile continute in **plansa U03 – Plansa Reglementari Urbanistice** care face parte integranta din prezentul Regulament.

Cladirile se vor amplasa unele fata de altele la o distanta de min. 2m sau cuplat.

Art. 8. Circulatii si accese

Accesul in incinta va respecta prevederile continute in **plansa U03 – Plansa Reglementari Urbanistice** care face parte integranta din prezentul Regulament.

Prin prezenta documentatie se propune realizarea unui acces/iesire din/in strada Gheorghe Doja. Accesul in incinta se va face din ambele sensuri de circulatie. Iesirea din incinta se va face in ambele sensuri de circulatie. Lotul nr. 1 va fi utilizat pe post de acces carosabil. Acest lot urmeaza a fi alipit cu lotul 2. Acest acces carosabil se va realiza atat pentru clienti, personal cat si pentru aprovizionare; Masinile de aprovizionare nu vor depasi 40 tone;

Accesul pietonal se va face din strada Gheorghe Doja atat pentru clienti cat si pentru personal.

In interiorul terenului, cele 3 accese in cladire, personal/client/aprovizionare se vor face prin locuri diferite in conformitate cu proiectul la faza de Autorizatie de Construire; In plansa de mobilare au fost indicate cu caracter orientativ toate accesurile in cladire;

Art. 9. Stationarea autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice. Locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice si se dispun la suprafata

lotului. Stationarea autovehiculelor de aprovizionare va fi de scurta durata, exclusiv pentru incarcare/descarcare marfa.

Numarul de locuri de parcare nou propuse in prezenta documentatie – va respecta

- un loc de parcare la 200 mp suprafata desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafata desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafata desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafata desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Nu se vor depasi 100 locuri de parcare.

Art. 10. Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Inaltimea maxima a cladirilor va fi corespunzatoare unui regim de inaltime Parter Inalt, Parter si etaj – 6m cu accente de max. 8m.

Art. 11. Aspectul exterior al cladirilor

Aspectul cladirii va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va fi subordonat cerintelor specifice.

Art. 12. Conditii de echipare edilitara

Cladirea va fi racordata la toate retelele tehnico-edilitare publice, cu exceptia retelei de gaze. Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in rețeaua de canalizare pluviala din incinta.

Alimentarea cu electricitate – Alimentarea obiectivului se va face din SEN (sistemul energetic National), conform solutiei indicate de furnizorul de energie electrica, in proiectul faza „ Studiu de solutie” ce se va intocmi la comanda beneficiarului. Alimentarea din SEN se va face dintr-un post de transformare (indicat in proiectul furnizorului) si se va realiza prin intermediul unei firide de bransament (BMPT) ce se va amplasa in exterior. In BMPT va fi prevazuta masura energiei active si reactive, precum si protectia diferentiala necesara.

Alimentare cu apa – Racordul la rețeaua de apa se va face prin bransamet la rețeaua publica. Branșamentul se realizează la rețeaua de apă potabilă locala și trebuie să asigure un debit pentru satisfacerea consumului menajer și pentru stingerea unui eventual incendiu din exterior.

Retelele de canalizare.

Se vor evacua urmatoarele categorii de ape uzate:

- Ape uzate menajere provenite din functionarea tuturor obiectelor sanitare;
- Ape pluviale de pe acoperis si alei;
- Ape pluviale cu hidrocarburi de pe parcare exteriora

Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat. Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare. Modul de echipare edilitara este continut in plansa **U04 – Reglementari edilitare.**

Art. 13. Spatii libere si plantate

Suprafata de spatii verzi la nivelul solului va fi de min. 10% din suprafata totala a incintei si va fi amenajata si intretinuta la punctul de lucru.

Art. 14. Imprejmuire

Imprejmuirea se va instala pe toate limitele proprietatii, mai putin catre strada. Imprejmuirea va fi de inaltime maxim 2.5m din gard de plasa sau opac.

SECTIUNEA III – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15. Procent maxim de Ocupare al Terenului (P.O.T.):

Procentul maxim de ocupare al terenului P.O.T. nu va depasi 60%.

Art. 16. Coeficient maxim de Utilizare al Terenului (C.U.T.):

Coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. nu va depasi 1.2.



Intocmit: urb. Andrei Oproiu