

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA TRECERII SUPRAFETEI DE 5500 MP DIN EXTRAVILANUL IN
INTRAVILANUL ORASULUI GURA HUMORULUI, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI DEPOZIT
DE ELEMENTE DIN FIER, BIROURI, AMENAJARE LOCURI DE PARCARE, AMPLASARE
TOTEM PUBLICITAR” amplasata in EXTRAVILAN ORAS GURA HUMORULUI, B-DUL
BUCOVINA, NR. 200, JUDETUL SUCEAVA

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 imprejmuiiri
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 urmăririi 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 Oras Gura Humorului, în conformitate cu P.U.G și R.L.U. aferent P.U.G. Oras Gura Humorului (extras din R.L.U.)

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 construcțiilor, 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 MLPATnr. 176/N/16.08.2000.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism a fost elaborat concomitent cu P.U.Z. pentru zona studiată și se va aplica suprafețelor de teren evidențiate pe planșele care fac parte integrantă din acest PUZ., respectiv parcela în suprafața de 5500 mp, CF 44221.

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

4.1 Terenul este integral amenajat, respectând și proporția între spațiile verzi și cele construite și organizat ca și cai de circulație. Pentru organizarea construcției în etape se vor lua măsuri de amenajare provizorie a terenurilor care nu se construiesc în primele etape, păstrându-se vegetația și fiind interzisă depozitarea neorganizată de materiale rezultate din lucrări de construire.

Pe durata șantierului se vor lua măsurile necesare pentru a reduce la maxim răspandirea suspensiilor de praf și afectarea cailor de circulație cu noroiul răspândit de autovehicule.

Pe durata utilizării unităților de producție este interzisă orice depozitare de materiale solide pe sol sau deversarea de substanțe lichide sau spalarea de echipamente sau alte procese similare în urma cărora apa rezultată nu este colectată de sistemul de canalizare special prevăzut.

4.2 Apa menajera va fi colectată la rețeaua de canalizare existentă

Apele pluviale (potențial curate) vor fi colectate de pe platforme și dirijate către rigolele de colectare existente la drum. În zona spațiilor verzi apele se vor infiltra liber în teren.

4.3 Se vor realiza plantații de arbori și arbuști ca bariere împotriva curenților de aer în rafale. Perimetral se vor zgomota planta perdelor vegetale de protecție.

4.4 Deseurile solide și lichide se vor colecta în sistem centralizat și se vor evacua conform contractului cu firme de salubritate autorizate în 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 natură susceptibile a polua aerul, apa sau solul.

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

5.1. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de protecție ale sistemelor de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, conductelor de gaz, cailor de comunicație este interzisă.

5.2. Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distanțe față de rețelele edilitare, aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc, chiar dacă 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 și legislației în vigoare.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Caracteristici ale parcelelor

Parcela este construibilă, având acces direct dintr-o stradă publică. Echipamentele publice se vor dimensiona și proiecta conform normelor specifice pentru fiecare tip de echipament și a Regulamentului General de Urbanism.

6.2. Amplasarea clădirii față de aliniament

Aliniamentul nu este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

6.3 Amplasarea clădirii față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Se interzice amplasarea clădirii pe limita de proprietate.

N- min. 17.28 m

S- min. 10.69 m

V- min. 3.00 m

E- min. 4.92 m

6.4. Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

Toate construcțiile vor fi amplasate în zona edificabila, definită conform planșei REGLEMENTARI URBANISTICE din PUZ, cu respectarea normelor legale referitoare la distanțe minime, aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc, chiar dacă respectivele acte normative nu sunt menționate în prezentul regulament.

Amplasarea construcției unele în raport cu altele pe aceeași parcela se va face în așa fel încât să nu fie umbrite spațiile construcțiilor învecinate care pretind iluminare naturală.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, conform P118/99.

6.5. Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- la coamă (înălțimea cea mai mare): +12.50 m/+20.00m la totem

6.6. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcției este permisă numai dacă aspectul ei 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.

Autorizarea executării construcției care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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 și accese

Circulația auto în zona studiată se va face pe DN17 și DJ177C. Accesul pe parcela se va realiza din DJ 177C.

În interiorul parcelei se propune alei cu lățimea de 7,0 m.

Circulația va asigura fluenta traficului în interiorul incintei și asigurarea ieșirii autovehiculelor din incintă. Necesarul de parcaje a fost dimensionat conform HG 525/1996 cu revizuirile și completările ulterioare:

Din măsurătorile efectuate și observațiile constatate releva faptul că volumul de circulație adăugat nu influențează condițiile de trafic actuale acesta având capacitatea de a prelua și surplusul menționat anterior

Accesul la clădiri va fi situat și dimensionat în funcție de necesitățile specifice în așa fel încât să permită autovehiculelor să intre și să iasă fără manevre suplimentare.

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

CAPACITĂȚI DE TRANSPORT ADMISE: În parcare și pe aleile de acces vor fi admise autoturismele angajaților, clienților și autocamioane și autoutilitare

Totodată, pe aleile de acces propuse se va intra ocazional cu mașinile de gunoi pentru golirea containerelor de gunoi menajer., și după caz, autoutilitarele ISU

7.2 Staționarea și parcare autovehiculelor

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se va face numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Circulația va asigura fluenta traficului în interiorul incintei și asigurarea ieșirii autovehiculelor din incintă. Necesarul de parcaje a fost dimensionat conform prevederilor Normativului P132-93, și în conformitate cu HG 525/1996 cu revizuirile și completările ulterioare:

- Parcajele pentru zona de birouri (prezentare) se asigura conform art.33 , coroborat cu Anexa nr. 5 , pct.5.1., subpct.5.1.2. – Construcții administrative din “Regulamentului general de urbanism” – H.G. nr. 5252/1996.
Prin urmare, se va asigura 1 loc de parcare la 10-30 salariați, plus un spor de 20% pentru invitați. Salariatii deponitului cu birourile aferente se preconizeaza a fi cca. 16 persoane, se adauga 20% invitați, rezulta 20 persoane. Pentru un grad de motorizare de 1 loc de parcare la 10 salariați, rezulta conform actului normativ un numar minim de 2 locuri de parcare.

- Pentru activitati comerciale, estimand cca. 20 % din suprafata maxima rezultata conform indicatorilor urbanistici (POT = 50 %), este de 1100 mp. Conform art.33, coroborat cu Anexa nr. 5, art. 5.3., subpct. 5.3.1. , (Hotararea Guvernului nr. 5252/1996), “pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru client (...)”, 1 loc de parcare la 50 mp, suprafata desfasurata a constructiei (...) pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp.

Prin urmare, la o suprafata estimata de 110 mp, se vor asigura 22 locuri de parcare clienti.

- Pentru activitati de depozitare, NU se pot asimila prevederile art.5.12 “spatii industriale”, avand in vedere diferentele esentiale intre numarul de lucratori intr-un spatiu de productie industrial si numarul celor ce lucreaza intr-o suprafata mare de depozitare. Prin urmare, consideram inoportuna si nerelevanta aplicarea prevederii conform careia la o suprafata mai mare de 1.000 mp, trebuie asigurat un loc de parcare la o suprafata de 100 mp (conform Regulament general de urbanism aprobat cu Hotararea Guvernului nr. 525/1996, art.5.2.1., alin.4).

Avand in vedere preconizarea unei suprafete insemnate de depozitare in constructia ce se va realiza, numarul locurilor de parcare auto in asteptare, completata cu locurile de parcare la docurile de primire/livrare, va fi dimensionata conform solicitarilor investitorului:

- 49 locuri de parcare din care 4 locuri de parcare pentru persoane cu dizabilitati

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: Obiectivul se va racorda la utilitatile existente in zona, conform plansei “Plan reglementeri edilitare”

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, in întregime.

Lucrările de racordare si de bransare la rețeaua publica se suporta in întregime de investitor sau beneficiar. Toate rețelele stradale: de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telecomunicații, hidranti, se vor realiza subteran.

8.2. Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare

Conform legislației in vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, national sau local, după caz.

9. Reguli cu privire forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcela pe care se vor amplasa constructiile are o neregulata in plan

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi și împrejuriri

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spatii verzi sau plantate, în funcție de destinația si de capacitatea construcției conform normativelor în vigoare.

Este obligatorie amenajarea si plantarea cu arbori a spațiului verde de aliniament aferent circulațiilor carosabile.

Este interzisa transformarea spatiilor verzi in spatii pentru parcaje

Nu este obligatorie împrejurirea proprietății pe toate laturile acesteia. In caz ca se opteaza pentru realizarea unei imprejuriri parțiale aceasta va avea inaltimea maxima de 2.00 m

Imprejuririle trebuie sa participe la aspectul zonei, atat prin materialele de construcție folosite, cat si 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

ZONA MICA INDUSTRIE

1. Generalități

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei este cea de mică industrie și amenajări necesare bunei funcționări a acesteia.

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	mp
Za - Zona studiată din care:	5500,00mp	100,00%	5500,00mp	100,00%
Zah - zona aferentă construcțiilor	862.41 mp	15.68%	2000,00 mp	36.36%
Zac - zona circulație carosabilă, pietonală și parcaje	3500.00 mp	63.63 %	2677,00 mp	48.67%
Zav - zone verzi	137.59 mp	20.69%	823,00mp	14.97%

Art. 2. Utilizări permise

- Construcții depozitare, birouri, spații prezentare și desfacere;
- Spații verzi amenajate, plantații de protecție
- Accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcuri
- Construcții și instalații tehnico-edilitare, construcții pentru gospodărie comunală

Art. 3. Utilizări permise cu condiții

Funcțiuni complementare funcțiunii dominante

Art. 4. Utilizări interzise

Sunt interzise următoarele utilizări:

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

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 – construcțiile se vor amplasa la minim 24 metri de marginea asfaltică a DN17

Art. 9 Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul nu este la limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Art. 10 Amplasarea în interiorul parcelei și retrageri propuse

Clădirile se vor amplasa pe parcela în limita zonei de implantare. Se pot amplasa în afara zonei de implantare următoarele tipuri de construcții: împrejurii; circulații carosabile și pietonale; parcaje.

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

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 11 Accese carosabile

Circulația auto în zona studiată se va face din DJ177C

Autorizarea executării construcției se va face cu respectarea prevederilor RLU. Accesul la clădiri va fi situat și dimensionat în funcție de necesitățile specifice în așa fel încât să permită autovehiculelor să intre și să iasă fără manevre suplimentare. Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri, conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități fizice.

Art. 12 Accese pietonale

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădire. Accesul pietonal se va face din DJ177C.

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. Alimentarea se va face de la rețeaua existentă
- Canalizarea apelor uzate și evacuare apei pluviale:
 - ape uzate - Este obligatorie rezolvarea evacuării apelor uzate. Apele uzate vor fi colectate la rețeaua existentă
 - ape pluviale - apele pluviale potențial impurificate de pe platformele betonate propuse vor fi colectate prin intermediul rigolelor.
- Alimentarea cu energie electrică

Toate lucrările se vor realiza de către SC Delgaz Grid SA, conform proiectelor realizate de aceasta.

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 5.500 mp. Se propune introducerea în intravilan a acestei suprafețe.

Art. 15 Înălțimea construcțiilor

Regimul maxim de înălțime este P/P+2E

- la coamă (înălțimea cea mai mare): +12.50 m
- la totem: +20.00m

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. PROPUS = 36.36% / P.O.T. MAXIM = 50%

C.U.T. PROPUS = 0.72 / C.U.T. MAXIM = 1,00

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

Art. 18 Parcaje

Se vor amenaja spatii de parcare pentru angajati, clienti si autoutilitare si autocamioane, respectiv minim 1 loc de parcare la 10 salariati, pentru zona de birouri, minim 1 loc la 50 mp construiti desfasurati pentru zona comerciala si pentru zona de depozitare, conform solicitarii investitorului. Amplasarea parcajelor se va face la nivelul solului. LOCURI DE PARCARE PROPUSE: 49 LOCURI din care 4 pentru persoane cu dizabilitati.

Art. 19 Împrejmuiri

Nu este obligatorie împrejmuirea proprietății pe toate laturile acesteia. . In caz ca se opteaza pentru realizarea unei imprejmuiri partiale aceasta va avea inaltimea maxima de 2.0 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 depostesc 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 pe platforma betonata amenajate pe parcela si transportate periodic în zona special amenajata pentru depozitarea gunoii aferenta localității de catre serviciul de salubritate al Oras Gura Humorului.

Piataforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de productie a gunoii și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie (conf. OMS 119/2014).

ÎNTOCMIT:
Arh. Tulbure Mihai

