

P.U.Z.
PLAN URBANISTIC ZONAL
VOLUMUL II
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
SC AMCOPROJECT&DESIGN SRL-Proiect Nr. 880/ 2022

Denumire: "Construire hala depozitare utilaje agricole"

Amplasament: Partial Extravilan-sat Dumbrava, nr. 7B, com.
Granicesti, CF 36583, jud. Suceava

Faza: P.U.Z.

Beneficiar: SEMENIUC ION

Investitori: SEMENIUC ION



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAIET DE SARCINI

Cap. I.

Dispoziții generale

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legală a R.L.U.
3. Domeniul de aplicare al R.L.U.

P.U.Z. are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile P.U.G. a localității, cu scopul:

- de asigurare a imaginii și dezvoltării urbane și a bunei funcționalități a zonei, corelat cu U.T.R.-urile învecinate, specificate prin P.U.G.

Propunerea de zonificare în scopul construirii pensiunii se va face cu aplicarea Procedurii de urbanizare reglementate în continuare.

Teritoriul reglementat prin prezentul PUZ face parte parțial din extravilanul localității Dumbrava.

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent PUZ este o documentație 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 Comunei Grănicesti.

2. Baza legala a elaborarii

2.1. Baza legală a elaborării este constituită din:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996 modificat și completat ulterior.
- Ghidul de aplicare al RGU aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000 și prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului modificată și completată ulterior.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000.
- Regulamentul local aferent PUG al localității Granicești aprobat.
- În cadrul Regulamentului local de urbanism aferent PUZ se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism elaborate anterior și aprobate conform legii.

3. Domeniul de aplicare

- 3.1. R.L.U. aferent P.U.Z. cuprinde reglementări obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor într-o zonă din extravilanul localității Dumbrava.
- 3.2. Zonificarea funcțională este stabilită în funcții de categoriile activităților umane desfășurate și de ponderea acestora în teritoriul studiat, de omologarea funcțională a parcelelor, de configurația naturală a terenului, de caracteristici geotehnice, precum și de caracterul de operaționalitate propus a se obține.

Cap. 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 colectata în sistemul special prevăzut și condusa spre bazinul vidanjabil existent.
- 4.3. Apele pluviale (potențial curate) vor fi colectate de pe platforme și dirijate în sistemul de canalizare, în zona spațiilor verzi apele se vor infiltra liber în teren.
- 4.4. Se vor planta perdele vegetale de protecție.
- 4.5. Deseurile solide și lichide se vor colecta în sistem centralizat și se vor evacua conform contractului cu firme de salubritate autorizate în acest sens.
- 4.6. Nivelul de zgomot admis nu va depăși prevederile Acordului de Mediu.
- 4.7. Vor fi interzise în zona activitățile de orice natură susceptibile a polua aerul, apa, solul.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apararea 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 din drumul comunal prin calea de acces. 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

- Aliniament - linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc.);
- Regim de aliniere - linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

Fata de aliniament constructiile pot fi amplasate sau aliniate in urmatoarele situatii:

- Pe aliniament;
- Retras de la aliniament, in urmatoarele cazuri:
 - o inscriere in regimul de aliniere existent;
 - o obtinerea unor distante de protectie;
 - o obtinerea latimii minime a frontului la strada in cazul parcelelor de forma geometrica neregulata.

Pentru fiecare situatie in parte se va asigura coerenta fronturilor stradale in functie de situatia vecinatatilor si a caracterului general al strazii.

6.3 Amplasarea clădirii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Alinierea la drumul de acces- retras cu 71.75 m pentru terenul identificat prin C.F. 36583 față de aliniamentul de Sud-Vest al parcelei (conform reprezentăției grafice din planșa U02 – Reglementări urbanistice – zonificare).

Aliniere laterala retrasa - la 62.00 m față de limita de Nord-Vest, 15.00 m fata de (anexa existenta) si 71.75 fata de limita din Sud-Vest, la 18.15 m fata de limita de Nord-Vest (conform reprezentăției grafice din planșa U02 – Reglementări urbanistice – zonificare).

În cazul în care nu sunt respectate distanțele minime se va obține acordul de la vecinii direct afectați.

6.4.Înălțimea maxima admisa a clădirilor

Înălțimea construcției propuse nu va depăși 7.00 m fata de CTS .

6.5.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 si 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.

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 permisa numai in cazul existentei posibilității de racord la rețelele existente sau in cazul în care nu exista posibilitate se vor avea in vedere următoarele posibilități:

- se vor realiza soluții de echipare in sistem individual
- beneficiarul se obliga sa racordeze construcția la rețeaua centralizata, atunci când aceasta se va executa.

8.1. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelilor 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 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

Parcela studiată are o formă rectangulară.

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

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

Realizarea de împrejurimi - acestea vor avea înălțimea maximă de 2.0 m și minim 1.8 m și se vor realiza din materiale transparente sau semiopace în cazul învecinării cu activități cu care se pot stănjeși reciproc.

Împrejurimile trebuie să participe la aspectul zonei, atât prin materialele de construcție folosite, cât și prin calitatea execuției.

CAP. III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Zonele funcționale s-au stabilit conform cerințelor documentației și sunt puse în evidență în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE din P.U.Z..

Soluția urbanistică, propune următoarea zonificare:

I. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

UTR 3 – Zona locuire individuală și funcțiuni complementare

1. Generalități

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire individuală

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei

Art. 2. Utilizări premise

- locuințe individuale izolate cu maxim S/D+P+2E/1E+M niveluri în regim de construire discontinuu (izolat);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- spații plantate;
- garaje publice sau private;
- anexe gospodărești;
- scuaruri publice.

Art. 3. Utilizări permise cu condiții

Se admit următoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar cu activitățile productive dominante subzonelor funcționale:

- funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;
- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor admise cu condiționari se poate face direct sau în baza unor documentații PUD (după caz);

Art. 4. Utilizări interzise

Sunt interzise următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;

- realizarea unor false mansarde; - anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; - construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

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

- Aliniament - linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc.);
 - Regim de aliniere - linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.
- Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate sau aliniate în următoarele situații:

- Pe aliniament;
- Retras de la aliniament, în următoarele cazuri:
 - o înscriere în regimul de aliniere existent;
 - o obținerea unor distanțe de protecție;
 - o obținerea latimii minime a frontului la strada în cazul parcelelor de forma geometrica neregulata.

Pentru fiecare situatie în parte se va asigura coerența fronturilor stradale în funcție de situația vecinătăților și a caracterului general al strazii.

- retrageri obligatorii = - se va reglementa prin PUZ
- **N-E- min. 2.00 m**
- **S-E- min.2.00 m**
- **N-V- min. 2.00 m**
- **S-V- min. 2.00 m fata de acostamentul drumului de acces**

Art. 10 Amplasarea în interiorul parcelei și retrageri propuse

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

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

Amplasarea clădirilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igienă și însoțire 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 construibilă se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile dezmembrări sau unificări.

1.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 11 Accese carosabile

Accesul se va realiza din drumurile de acces.

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.

3.3.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

- Obiectivele din zona studiată au posibilitate de racordare la utilitățile disponibile în zonă:
 - LEA / LES 0,4 Kv (în funcție de soluția impusă de EON)

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 14 Parcelarea

Terenul studiat în documentație are o suprafață totală de 5098.00 mp.

Art. 15 Înălțimea construcțiilor

Regimul maxim de înălțime este **P+1E/M+2E/M**

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

INDICI URBANISTICI

P.O.T. PROPUS =13.28% / P.O.T. MAXIM=30%- Hmax.= 7.00 m

C.U.T. PROPUS =0,1781 / C.U.T. MAXIM=0.9

Spatii plantate- min. 20%

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

Art, 18 Parcaje

Se vor amenaja spatii de parcare pentru proprietari (2 de locuri)

Art 19 Spatii verzi

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

Art. 20 Împrejmuiri

Realizarea de imprejmuiri- acestea vor avea inaltimea maxima de 2.0 m si minim 1.8 m si se vor realiza din materiale transparente sau semiopace in cazul învecinării cu activitati cu care se pot stânjeni reciproc.

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 adapostesc 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 gunoierului aferenta localității de către regia de salubritate.

ÎNTOCMIT:
Arh.Eusebie Latis

