REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
REALIZARE BAZA SPORTIVA TIP 1 -

Str. 1 Decembrie 1918, Mun. DOROHOI, Jud.BOTOSANI

BENEFICIAR: MUNICIPIUL DOROHOI, JUD.BOTOSANI

PROIECTANT GENERAL: S.C. "ADIM 2012" S.R.L. SUCEAVA

CUPRINSUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE
1.1. Rolul R.L.U.
1.2. Baza legala ce sta la baza elaborarii
1.3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public
2.3. Reguli cu privire la amplasare si retrageri minime obligatorii
2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara
2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
2.7. Reguli cu privire la amplasarea spatiilor verzi si imprejmuirile

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA
3.1. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE
L1 – Zonă pentru locuinţe individuale şi funcţiuni complementare
L2 – Zonă pentru locuinţe colective şi funcţiuni complementare
IS – Zonă pentru instituţii şi servicii
ID - Zona unitati de productie si depozitare
C - Cai de comunicatie
SP – Spaţii plantate, agrement si sport
DS - Destinatii speciale
GC - Gospodarire comunala
TE – Zonă pentru echipare tehnico-edilitară

I.DISPOZITII GENERALE

1.1 ROLUL R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabileste modul in care pot fi ocupate terenurile ,precum si amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor pe o suprafata bine determinata, in acord cu prevederile legale din domeniul urbanismului si amenajarii teritoriului.

Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. aplica regulile si principiile generale de urbanism pe suprafata de teren studiata asigurand concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

Planul Urbanistic Zonal, impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, constituie act de autoritate publica al administratiei locale, instituit ca urmare a avizarii conform legii de catre organismele teritoriale interesate si a aprobarii sale prin Hotarare a Consiliului Local al Mun. Dorohoi

Obiectul P.U.Z. consta in propuneri de organizare functionala a zonei studiata, urmarindu-se relationarea coerenta cu zonele invecinate. Documentatia P.U.Z. stabileste reglementarile urbanistice de amplasare si functionare a viitoarelor investitii, in concordanta cu legislatia de urbanism si amenajare a teritoriului in vigoare.

1.2 BAZA LEGALA A ELABORARII

Elaborarea Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. s-a bazat pe legi si acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor ,norme si standard tehnice in acord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si a sigurantei in exploatare ale acestora , reguli proprii domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului bazate pe principiile dezvoltarii durabile. Cele mai importante reglementari sunt :

-Codul Civil

-Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului

-Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 pentru aprobarea reglementarilor tehnice –Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru pentru Planul Urbanistic Zonal - indicativ GM-010-2000

-HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamenrului General de Urbanism

-Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism

-Legea 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii – republicata cu modificarile ulterioare

-Legea 177/2015 pentru modificarea Legii nr.10/1995 privind calitatea in constructii

-Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului

-Legea nr 7/1996 –a cadastrului si publicitatii imobiliare –republicata in 2013

-Legea nr.82/1996 privind regimul juridic al drumurilor ,modificata cu O.G.nr. 43/1997 cu modificarile ulterioare

-Legea 54/1998 privind circulatia juridical a terenurilor

-Legea 213/1994 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia

-Ordinul 119/2014 privind normele de igiena si recomandarile privind mediul de viata al populatiei

-Legea nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice

-HGR nr 349/2005 privind depozitarea deseurilor

-PUG-ul Mun. Dorohoi cu RLU aferent aprobat prin H.C.L.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe teritoriul ce face obiectul studiului : ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL si REGULAMENT DE URBANISM - REALIZARE BAZA SPORTIVA TIP 1 - Str. 1 Decembrie 1918, Mun. Dorohoi, Jud. Botosani.

In cadrul P.U.Z.-ului se trateaza urmatoarele categorii de probleme :

-organizarea accesului pe parcela;

-schimbarea zonificarii functionale (partiale);

-indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, edificabil, regim de inaltime, P.O.T. , C.U.T.) ;

-dezvoltarea infrastructurii edilitare;

- statutul juridic al terenurilor;

-masuri de eliminare a unor riscuri natural si antropice ;

-masuri de protectia mediului ;

-asigurarea parcarii si gararii in interiorul parcelei ;

-reglementari specific detaliate –permisiuni si restrictii- incluse in R.L.U. aferent P.U.Z. ;

1.3 DOMENIUL DE APLICARE

Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism este format din parcela studiata, notata cu nr. cadastral 56818 si conturata conform planselor anexate (cu linie rosie groasa-simbol conventional).

Zonificarea functionala a zonei studiate s-a stabilit in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde aceasta si de ponderea acestora in teritoriu in conformitate cu prevederile art.14 din Regulamentul General de Urbanism privind asigurarea compatibilitatii functiunilor si este evidentiata in plansa U.02-REGLEMENTARI URBANISTICE, aferenta Planului Urbanistic Zonal.

Pornind de la aceasta zonificare s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT .

2.1.1 Terenuri agricole din extravilan

Nu este cazul.

2.1.2 Terenuri agricole din intravial

Nu este cazul.

2.1.3 Suprafete impadurite

1. Pe amplasamentul studiat nu exista zone impadurite.

2.1.4 Resursele subsolului

În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z., modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

2.1.5 Resursele de apa si platforme meteorologice

In zona nu exista platforme meteorologice.

2.1.6 Zonele cu valoare peisagistică şi zonele naturale protejate

Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor care prin amplasament, funcţiune, volumetrie şi aspect arhitectural – conformare şi amplasare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

2.1.7 Zonele construite protejate

Pe terenul zonei studiate nu exista cladiri sau constructii cu valoare de patrimoniu sau incadrate ca monumente de arhitectura.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

2.2.1. Siguranţa în construcţii

1. Autorizarea construcţiilor de orice fel se va putea face numai în condiţiile respectării prevederilor legale privind siguranţa în construcţii între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:
    - Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizaţiei de Construire;
    - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii;
    - H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcţii;
    - H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare şi expertizare tehnică a proiectelor, a execuţiei lucrărilor şi construcţiilor, inclusiv instrucţiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.
2. Proiectele care însoţesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcţii vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condiţiilor de siguranţă privind realizarea şi exploatarea construcţiilor.

2.2.2. Expunerea la riscuri naturale

1. Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art.10 din R.G.U. Pe terenul studiat prin prezentul P.U.Z. nu s-au putut evidentia riscuri naturale.

2.2.3. Expunerea la riscuri tehnologice

1. Unităţile care adăpostesc funcţiuni rezidenţiale şi servicii se pot amplasa in zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele si zonele de protecţie ale reţelelor electrice, LEA 110 kV, a posturilor de transformare, a conductelor de transport gaz, a staţiilor de reglare-măsurare etc.).

2.2.4. Construcţii cu funcţiuni generatoare de riscuri tehnologice

1. Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, pot genera riscuri tehnologice, se face numai pe baza unui studiu de impact, elaborat şi aprobat conform prevederilor legale.
2. Lista categoriilor de construcţii generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsă în Ordinul Ministerului Industriei şi Comerţului nr.1587/12.09.1997.

2.2.5. Asigurarea echipării edilitare

1. Autorizarea executării construcţiilor poate fi condiţionată de obligaţia efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesaţi.
2. Se vor respecta prevederile si precizarile art.13 din R.G.U.

2.2.6. Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor

1. Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea dominantă a zonei.
2. Se vor respecta prevederile Anexei Nr.1 a Regulamentului General de Urbanism, cap 1.11 - Constructii de locuinte.

2.2.7 Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului

In cazul prezentului regulament, se stabileste:

Zona Spatii Plantate, Agrement si Sport (S.p)

- **P.O.T. maxim = 30%**
- **C.U.T. maxim =1**

2.2.8 Lucrări de utilitate publică

1. Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului, pentru lucrari de utilitate publica, este interzisa.

2. Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Lucrarile de utilitate publica se executa pe terenuri aflate in proprietatea statului, a comunelor, oraselor si judetelor sau a persoanelor fizice ori juridice, cu schimbarea functiunii si afectarea valorii terenurilor, necesitand, dupa caz exproprieri sau instituirea unor servituti de utilitate publica.

Delimitarea terenurilor necesare se stabileste prin documentatiile tehnice si studiile de fezabilitate, iar autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

2.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

2.3.1 Orientarea fata de punctele cardinale

1. Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce priveşte însorirea conform normelor şi recomandărilor

cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 şi Ordinului Ministrului Sănătăţii privind normele de igienă nr.119/2014.

2. Se recomandă ca toate clădirile în care se desfăşoară o activitate zilnică să aibă asigurată iluminarea naturală a spaţiilor

3. Amplasarea construcţiilor se va face cu asigurarea condiţiilor de respectare a duratei minime zilnice de însorire de 1 oră şi 1 oră şi ½, potrivit Ordinului Ministrului Sănătăţii nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă şi recomandărilor privind modul de viaţă al populaţiei.

4. Amplasarea constructiilor se va face conform aliniamentelor stabilite in memoriul de prezentare al P.U.Z. si sunt marcate in Plansa Nr. U.02-REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE

2.3.2 Amplasarea fata de drumurile publice

1. Clădirile se vor amplasa retras faţă de căile de circulaţie existente cu respectarea profilelor străzilor astfel:

    - **retragerile minime fata de aleile carosabile aflate in zona vor fi de minim 5.00m.**

2. In zona drumurilor publice se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:
    - constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
    - parcaje sau garaje (inclusiv functiunile lor complementare: spatii comerciale, de alimentatie publica, servicii, etc.)
    - conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii/constructii de acest gen.

2.3.3 Amplasarea fata de aliniament

1. Cladirile se vor amplasa respectand prevederile de la capitolul **3.5.** din Memoriul de prezentare al prezentului P.U.Z. articolul - **Retrageri fata de aliniament si limita de proprietate** si anume:

- **Se va pastra o distanta de min. 5,00m fata de toate limitele de proprietate ale parcelei studiate.**

Deoarece parcela de teren are un contur neregulat, rezultat in urma mai multor comasari de teren se va consulta plansa **Nr. U.02.-Reglementari Urbanistice - Zonificare Functionala**.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

2.4.1. Accese Carosabile si Pietonale

1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.
2. Caracteristicile drumurilor publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
3. Pentru realizarea acceselor carosabile prevazute este necesara obtinerea autorizatiei speciale (de racordare) emisa de administratorul drumului public. Documentatia se prezinta pentru avizare tuturor factorilor (apa-canal, electrice, telefonie, etc.) stabiliti prin lege.
4. Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucţionate prin mobilier urban şi trebuie păstrate libere in permanenţă.
5. Profilul stradal va fi compus din caile de circulatie carosabila si aleile pietonale, dispuse pe minim o latura a zonei carosabile;
6. Accesul inspre ori dinspre amplasamentul studiat catre drumurile existente va avea latimea de **minim 5.50m (auto) si 1.5m (pietonal)**.
7. Caile de circulatie carosabile din interiorul parcelei vor avea **minim 5.50m** latime.
8. Aleile pietonale din interiorul parcelei vor avea latimea de **minim 1,20m**.

Utilizari permise:

Constructiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servitute) respecta normele de siguranta si fluenta a traficului, in conditiile avizului administratorului drumului.

Utilizari interzise:

Se interzice autorizarea constructiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzatoare, in conformitate cu prevederile legii.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

2.5.1. Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente

1. Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele existente de apă, la instalaţiile de canalizare şi de energie electrică.
2. Se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administraţiei publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească reţeaua existentă, în cazul în care aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea reţelelor publice existente, fie să construiască noi reţele.
3. În cazul acordării unei derogări pe baza alineatului (2), autorizaţia de construire poate fi emisă în condiţiile legii şi numai după finalizarea şi recepţionarea de către administraţia locală sau de către furnizorii de utilităţi abilitaţi a lucrărilor de extindere / prelungire / realizare a reţelelor edilitare

2.5.2 Realizarea de reţele tehnico-edilitare

1. Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice existente se pot realiza / finanţa de către administraţia publică, furnizorul de utilităţi, investitor sau beneficiar, după caz, în condiţiile contractelor încheiate cu Consiliul Local şi cu respectarea parametrilor tehnici stabiliţi prin Planul Urbanistic General.
2. Lucrările de racordare şi de branşare la reţelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
3. Reţelele existente de telefonie, comunicaţii şi de date (internet, televiziune) vor fi reamplasate subteran.
4. Reţelele noi de telefonie, comunicaţii şi de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.
5. Reţelele de distribuţie a gazului metan şi racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

6. Extinderile de reţele, lucrările de mărire a capacităţii ori noile reţele construite, indiferent de natura ori regimul reţelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste reţele, în limita capacităţii lor şi cu respectarea condiţiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua reţea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacităţii reţelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obţine o plată proporţională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică / a furnizorului de utilităţi.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

2.6.1. Parcelarea

1. Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi.
2. In cazurile parcelărilor se vor avea în vedere cerinţele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea Certificatului de Urbanism. De asemenea, în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizaţiei de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului şi a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar şi prin raportare la suprafaţa parcelei înaintea dezmembrării şi suprafeţele totale construite însumate cu suprafeţele propuse spre construire.
3. Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca respecta cumulativ urmatoarele conditii:
    - front la strada de minimum 8m pentru cladiri insiruite si de minimum 12m pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
    - suprafata minima a parcelei de 150mp pentru cladiri insiruite si de minimum 200mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
    - adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

4. Dacă o parcelă nu îndeplineşte condiţiile de construibilitate de la alin. (3), aceasta se poate considera construbilă numai dacă respectă cumulativ următoarele condiţii:
   a) parcela e rezultată dintr-o operaţiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament
   b) pentru parcelă se va întocmi şi aproba conform legii, un Plan Urbanistic de Detaliu.

5. Reparcelare în sensul prezentului regulament reprezintă operaţiunile care au ca rezultat o altă împărţire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinaţii şi / sau forme diferite decât erau acestea la momentul iniţial. Reparcelarea se realizează prin alipirea şi dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărţiri a terenului în loturi construibile şi asigurarea suprafeţelor necesare echipamentelor de folosinţă comună şi obiectivelor de utilitate publică.

2.6.2. Înălţimea construcţiilor

La stabilirea înălţimii construcţiilor se va avea în vedere:

1. Protejarea şi punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziţie arhitectural-urbanistică a zonei;
2. Respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcţiilor (conform Ordinului nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi recomandărilor privind modul de viaţă al populaţiei, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora;
3. Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea regimului maxim de inaltime prevazut in prezentul Plan Urbanistic Zonal, maxim 3 niveluri supraterane, respectiv **P+2E**;
4. Se admit subsoluri sau demisoluri, cota parterului neputând depăşi +2,50m de la nivelul cotei trotuarului străzii.
5. Înălţimea maximă la cornişă a construcţiilor este stabilită la **max.9.00m**; înălţimea la coama acoperişului este determinată de dimensiunea construcţiei, cu rezolvarea eventualei mansarde pe un singur nivel dar nu mai mult de **12.00m**;
6. Înălţimea maximă a construcţiilor pentru zona studiata este stabilită la max.**12,00m**;

2.6.3 Aspectul exterior al construcţiilor

Dispozitii Generale

1. Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei şi peisajului urban. (HG 525/1996, Art. 32)
2. Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
3. Pentru asigurarea calităţii aspectului exterior al construcţiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiţioneze autorizarea lucrărilor prin obţinerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului şi Urbanism sau din partea unei secţiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală şi urbană
4. Construcţiile trebuie să se apropie prin volumetrie şi proporţii de tipul dominant al construcţiilor din zona înconjurătoare;
5. Faţadele laterale şi posterioare ale clădirilor trebuie tratate la acelaşi nivel calitativ cu cele principale şi în armonie cu acestea;
6. Lucrările tehnice (reţele, conducte, cutii de branşament, etc.) trebuie integrate în volumul construcţiilor sau al împrejmuirilor. Instalaţiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică şi CATV, precum şi punctele de racord vor fi concepute în aşa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcţiilor sau zonei înconjurătoare;
7. Instalaţiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe faţade. Ele pot fi montate pe acoperişuri numai pe versantul interior şi retrase obligatoriu cu minimum 3,00 m sau în podurile nemansardabile.
8. Mobilierul urban, reclamele, signalistica se vor executa din materiale adecvate folosinţei propuse şi in concordanţă stilistică cu caracterul arhitectural al zonei in care se amplasează. Poziţia şi dimensiunile lor nu vor stanjeni traficul auto sau pietonal.

Fatade

1. Sunt interzise imitaţiile de materiale;
2. Este interzisă executarea de constructii din materiale nedurabile;

3. Culorile dominante pentru faţadele imobilelor vor fi: alb, alb-crem natur, ocru, culori armonizate în general – culori calde, pale, urmărindu-se aplicarea principiului unităţii cromatice.
4. Nu este permisa folosirea finisajelor exterioare specifice constructiilor industriale (exemplu: panouri sandwich, panouri din policarbonat, panouri aluminiu, etc.)
5. Sunt permise placajele ceramice sau cele din materiale naturale (caramida aparenta, lemn, klinker, etc)
6. Sunt permise fatadele verzi pentru a reduce poluarea, zgomotul si temeperaturile din timpul verii

Acoperişuri

1. La stabilirea pantei de acoperiş, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei;
2. Construcţiile vor avea învelitori tip şarpantă - cu pante cuprinse între 5-45° sau învelitori tip terasă;
3. Coama principală a acoperişului, va fi pe ambele fronturi ale străzii, la toate constructiile , fie paralelă, fie perpendiculară pe axul drumului
4. Materialele pentru învelitoare pot fi din tabla tip ţiglă; se acceptă şi învelitori din tablă profilată în culoarea maro, negru, cărămiziu, gri, gri închis;
5. Deasemenea se permit montarea de iluminatoare, trape de fum, etc;
6. Învelitorile extinderilor construcţiilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleaşi materiale ca şi la construcţia principală, utilizând aceeaşi tipologie de acoperiş.
7. Este permisa montarea panourilor solare pe acoperisurile ori terasele constructiilor
8. Este permisa utilizarea acoperisurilor verzi, cu vegetatie, pentru a reduce poluarea, zgomotul si temeperaturile din timpul verii

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

2.7.1. Parcaje

1. Autorizarea executării construcţiilor care, prin destinaţie, necesită spaţii de parcare, se emite numai dacă se asigură realizarea

acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizaţia de construire, conform cerinţelor prezentului Regulament.
2. Suprafeţele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată şi a normativelor în vigoare.
3. Eliberarea Autorizaţiei de Construire pentru construcţii ce necesită spaţii de parcare, este condiţionată de posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Toate parcările amplasate pe domeniul public destinate pentru vizitatori, se vor realiza şi gestiona prin grija Consiliului Local.
4. Căile de comunicaţie de transport în comun vor beneficia de spaţii de parcare aferente, în funcţie de categorie, destinaţie, construcţiile adiacente şi de numărul de utilizatori, pe platforme special amenajate.
5. Este permisă prevederea de locuri de parcare descoperite pentru vehicule pe zonele verzi, doar folosindu-se pavaje permeabile şi numai dacă suprafaţa afectată este până la 20% din totalul de zonă verde.
6. În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietăţii.
7. Construcţiile de garaje vor fi realizate din aceleaşi materiale şi în acelaşi spirit ca şi clădirile aferente acestora (inclusiv acoperire cu şarpantă sau învelitori tip terasă).
8. Intrările şi ieşirile la parcaje şi garaje vor fi astfel dispuse incat să asigure o circulaţie fluentă şi să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.
9. Nu sunt permise parcajele in aer liber in regim izolat. Se vor respecta conditiile prevazute in plansa Nr. U.02 - Reglementari Urbanistice

2.7.1. Spaţii verzi şi plantate

1. Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform specificaţiilor din cadrul reglementărilor cuprinse în prezentul Regulament.
2. Vegetaţia înaltă matură va fi protejată şi păstrată pe toată suprafaţa terenului studiat prin P.U.Z.
3. Se permit defrisari doar in masura in care acestea se impun pentru a face loc noilor constructii stabilite prin prezentul P.U.Z. ori in cazul in care se constata ca se pune in pericol siguranta populatiei ori anumite constructii sau bunuri, sub aspectul stabilitatii

4. Se vor respecta suprafetele prevazute in Bilantul Teritorial precum si conditiile prevazute in plansa Nr. U.02 - Reglementari Urbanistice
5. Se va acorda atenţie reconstrucţiei ecologice după incheierea lucrărilor de construcţie, constand in: plantaţii de aliniament, grupuri de arbori izolaţi.
6. Se permite utilizarea gardului viu de-a lungul traseelor carosabile si pietonale, insa cu conditia sa nu aiba o inaltime mai mare de 1,8m.
7. Se recomanda realizarea unui sistem de irigatii a spatiilor verzi, pentru o intretinere facila si optima a acestora.

2.7.2. Imprejmuiri

1. Imprejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi care permite pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.
2. Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spaţiul public.
3. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

S.p. - Zona Spatii Plantate, Agrement si Sport

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

4.1. Generalitati

Functiunea dominanta a zonei functionale: zona de agrement si sport.

4.2. Utilizari premise :

Se permite amplasarea urmatoarelor:

-constructii pentru agrement si sport

-terenuri de sport, neacoperite, precum si constructii aferente acestora (gradene, grupuri sanitare, etc.)

-circulatii carosabile si pietonale precum si constructii aferente acestora (poduri, podete, rigole, etc.)

-parcaje descoperite

-plantatii cu vegetatie de aliniament

-mobilier urban

-instalatii aferente spatiilor verzi (irigatii, iluminat public, iluminat ambiental, etc.)

-platforme deseuri menajere

-platforme pietonale (loc de joaca pentru copii)

-constructii de mici dimensiuni specifice dotarilor tehnico-edilitare

-imprejmuiri

-alte functiuni compatibile

4.3. Utilizari permise cu conditionari:

Zonele afectate de reţele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.)

Constructii pentru turism

Spatii comerciale de mici dimensiuni

Birouri si servicii

4.4. Utilizari interzise :

Sunt interzise functiunile cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, activităţi productive poluante ori de alta natura incompatibila cu functiunile propuse prin P.U.Z.

4.5 Interdictii permanente (definitive)

Sunt interzise următoarele activităţi:
- depozite de deşeuri
- ferme agro-zootehnice, abatoare
- staţii intreţinere auto
- activităţi industriale care generează noxe, vibraţii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat

5. UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ

În perimetrul terenului studiat există o singură Unitate Teritorială de Referinţă (UTR-10).

SOCIETATEA COMERCIALĂ J33/983/2011 ADIM 2012 SRL RO 29275298 SUCEAVA

INTOCMIT:
IONUT STRAJER

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMÂNIA 8250 Constantin Ionuţ STRĂJER Arhitect cu drept de semnătură

SEF PROIECT:
ARH. IONUT STRAJER

COORDONATOR R.U.R.

LATIŞ P. EUSEBIE

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA RUR Eusebie P. LATIŞ urbanist CUE