



Alexandru lenceanu nr.5, Suceava 720071 office@defrumu.com

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**P.U.Z. – CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE-SHOW-ROOM, ÎMPREJMUIRE,
BRANȘAMENT ELECTRIC
Com. Șcheia, Jud. SUCEAVA
Imobil Servicii și Comert
Proiect nr. 4/ 2018**

A. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **PUZ- CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE-SHOW-ROOM, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENT ELECTRIC**

Beneficiar:

- **CULIPEI IOAN ȘI LAURA**

Proiectant:

- **SC DE FRUMU SRL**

Director: - arh. **Sebastian Adamovici**

Întocmit: - arh. **Sebastian Adamovici**

Verificat : - urb. **Mihai TULBURE**

A.1.1. - DATE GENERALE

În urma exprimării intenției beneficiarilor, **Culipei Ioan și Laura**, de a-și folosi dreptul de utilizare al terenului pentru realizarea unei **HALE DEPOZITARE-SHOWROOM, ÎMPREJMUIRE și BRANȘAMENTE**, se întocmește prezenta documentație de urbanism de tip PLAN URBANISTIC ZONAL pentru analiza de amplasament și corecta reglementare a propunerii făcute din punct de vedere funcțional, economic, spațial, juridic și tehnic, respectiv:

- reglementarea funcțiunii propuse pentru amplasamentul în studiu;
- stabilirea condițiilor de ocupare - POT, CUT, Rh - care să asigure o corectă amplasare;
- stabilirea imaginii configurativ-spațiale a propunerii.

A.1.2. - OBIECTUL STUDIULUI

Prezenta documentație își propune (în conformitate cu R.G.U-P.U.G. și Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor, completată și modificată prin Legea 453/2001 și a OGR 5/2002 să stabilească parametrii urbanistici pentru organizarea unui imobil cu funcțiunea **Servicii și Comerț P+1E**.

A.1.3. - ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE (PL 0.1)

Amplasamentul vizat se afla in COMUNA ȘCHEIA, SAT MIHOVENI.

- la NE: drum județean DJ 178A (km 4+ 600 stg.)
- la V: proprietate privată Tipa Trifon
- la SV: drum de exploatare
- la E: proprietate privată Martuneac Vasile.

A.1.4. - ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

- Amplasamentul în este cuprins in intravilanul aprobat al localității, cf. RLU, asociat **PUG – ȘCHEIA - ZONA LOCUINȚE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME.**
- Zona studiată se află în partea de est a satului Mihoveni, în apropierea pasajului care permite continuarea circulației pe DJ178A, peste Șoseaua de centură a mun. Suceava.

A.1.5. - ANALIZĂ EXISTENT

Suprafața studiată pentru realizarea **PUZ- HALĂ DEPOZITARE-SHOW-ROOM, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENT ELECTRIC** pe planurile topografice ale Serviciului de Cadastru al P.M.F, la scara 1:5000, este de

SPUZ analizata = 21 726,54 mp

Suprafața de teren care a generat documentația are o suprafață de:

S PUZ/ S reglementata prin PUZ = 7042 mp (cf.rid. topografice puse la dispoziție de către beneficiar).

A.1.6. - Reglementări

Se propune ca lotul de teren să fie zonificat ca

Za - ZONĂ DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE, din care:

Zah – ZONĂ AMPLASARE HALĂ DE DEPOZITARE-SHOWROOM;

Zac – ZONĂ CIRCULAȚIE CAROSABILĂ, PIETONALĂ ȘI PARCAJE;

Zav – ZONĂ SPAȚII VERZI ȘI SPAȚII PLANTATE.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Zah - Activități industriale și servicii pentru întreprinderi:

- activități terțiare pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în S max de **3000** mp ADC (**1500** mp S vânzare), per amplasament individual, care necesită suprafețe mari de teren. În mod obișnuit activitățile permise sunt cele care creează în mod redus disconfort/incomodare, activități care se desfășoară în întregime în clădiri (mai puțin parcare, încărcat, descărcat și manevră), nu necesită spații mari în jurul clădirilor pentru depozitarea materiei prime și a produselor obținute și care nu generează emisii poluante.
- garaje publice sau private.

Zac – sunt admise:

- căi de comunicație rutieră (care asigură accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat, descărcat și manevre);
- refugii și treceri de pietoni;
- rețele tehnico-edilitare;
- spații verzi amenajare;
- suprafețe de parcare pentru angajați și vizitatori.

Zav - sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în:

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Zah - se pot localiza următoarele funcțiuni:

1. Implantări complexe de birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
 - b) construcții destinate cercetării și dezvoltării cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - c) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - d) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi;

- e) servicii pentru afaceri;
 - f) instituții financiare sau bancare;
 - g) restaurant (convențional).
- sunt permise în mod excepțional următoarele: (1) cabinete medicale; (2) heliporturi; (3) oricare din serviciile pentru activitățile admise;
- se admite depozitare comercială și comerț în S max de **3000** mp ADC (**1500**mp suprafață de vânzare) per unitate și/sau amplasament.

Zac - să respecte în intravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la clădiri, în funcție de categoria acestuia:

- 12,00 m față de axul drumului DJ 178A ;

Zav - orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 a protecției mediului și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Zah - se interzice amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.

- se interzice amplasarea locuințelor.

Zac - se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;

- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
- lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;
- modernizarea intersecțiilor;
- realizarea spațiilor de parcare;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări: construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente; panouri independente de reclamă publicitară;
- se interzice comercializarea en-detail a produselor care pot fi transportate la domiciliu cu automobilul propriu sau cu taxi.

Zav - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Zal - Caracteristicile parcelei construibile:

- suprafața minimă 7042,0 mp;
- front minim: 22 m;
- unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei să fie între 75 și 105 grade.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Zal- Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- retragerea împrejmuirii fata de axul drumului (DJ178A) va fi de 12,00 metri;
- clădirile, indiferent de regimul de construire, se vor retrage față de aliniament la o distanță de minimum 5 metri – clădirea propusă este retrasă cu 39,50 metri față de marginea îmbrăcămintei asfaltice;
- în fâșia non edificabilă dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție, cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,60 metri înălțime față de cota terenului anterior lucrărilor de terasament;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim **12.0** metri pe străzi de categoria I, a II-a și de **6.0** metri pe străzi de categoria a III-a.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice;
- retragerile față de limitele laterale va fi de minimum 1,20 metri;
- retragerea față de limita posterioară va fi de minim 5 metri – clădirea propusă este retrasă cu 223,80 metri față de limita posterioară.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Zah - distanța între clădiri va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **3,00** metri;

- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoara activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela are asigurat un acces carosabil de 6 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor.
- sunt propuse 17 locuri parcare 2,5 x 5 m și 2 locuri parcare 4 x 10 m.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- **înălțimea maximă admisibilă a clădirilor** va fi P+2 (9,40 metri în total);
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul exterior al clădirilor:

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Condiții de echipare edilitară:

- toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă-canal în sistem public, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare; o altă alternativă în ceea ce privește canalizarea este cu mini stație de epurare și încălzirea prin centrală electrică proprie;
- se va alimenta cu apă din surse proprii prin puț forat, după ce se va obține acordul autorității competente;
- se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperiș pe proprietate.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Zav - orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității;

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200** mp; se interzic plantațiile de plop, stejar, arin, salcie și alte specii cu rădăcini pivotante care pot pune în pericol stabilitatea construcțiilor.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim **1.20** metri din care un soclu de **0.60** m. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre

interior la **2.50** metri distanță, cu un al doilea gard transparent de **2.50** m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

-împrejmuirea se va amplasa la distanța de 12,00 m față de axa DJ 178 A conform OG 43/1997.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

S lot reglementat prin PUZ – Parcela 47123 = 7042 mp

POT propus – după construire hală depozitare și showroom = 10,01%

Procentul de ocupare al întregului teren- maxim admisibil = 50%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

S lot reglementat prin PUZ – Parcela 47123 = 7042 mp

CUT – după construire hală depozitare și showroom = 0.20

Coeficientul de utilizare al întregului teren – PROPUS = 6

Întocmit,
Arh. Sebastian Adamovici

Verificat,
Consultant Urb. Tulbure Mihai