



# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## Plan Urbanistic Zonal

Construire ansamblu rezidențial de clădiri cu regim mare de înălțime cu funcțiuni mixte: locuințe colective, spații comerciale, spații pentru alimentație publică, spații pentru prestări servicii, spații pentru birouri, locuri de parcare supratere și subterane, sistematizare verticală, împrejmuire, racorduri/branșamente

Strada Vasile Bumbac, nr. 4-8;10  
Municipiul Suceava, Județul Suceava

noiembrie 2023



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM****PLAN URBANISTIC ZONAL**

Construire ansamblu rezidențial de clădiri cu regim mare de înălțime cu funcțiuni mixte: locuințe colective, spații comerciale, spații pentru alimentație publică, spații pentru prestări servicii, spații pentru birouri, locuri de parcare supraterane și subterane, sistematizare verticală, împrejmuire, racorduri/branșamente

**Strada VASILE BUMBAC, nr. 4-8;10**

Municipiul SUCEAVA

*Faza de proiectare* **PLAN URBANISTIC ZONAL***Specialitatea* **URBANISM****Beneficiar** S.C. NIVA DEVELOPMENT S.R.L.**Nr.proiect** 10/2022**Proiectant urbanism** S.C. ARTTEK C.B. S.R.L.**Subproiectanți** S.C. ROZUA ASOCIAȚI S.R.L.  
Asociația #better**COLECTIV DE ELABORARE****ȘEF PROIECT URBANISM** arh. Cristina ENACHE**COLECTIV ELABORARE** urb. Cristina Bianca ȚOGOE  
urb. peis. Diana Cristina NEAGU**MANAGER PROIECT** arh.urb.peis. Iulia Simona  
SMĂRÂNDOIU

noiembrie 2023



ARTTEK CB  
CUI 18329775 | J40/1323/2006  
[contact@arttek-cb.ro](mailto:contact@arttek-cb.ro)  
+40723286167

ROZUA ASOCIAȚI  
CUI 40664814 | J40/14526/2022  
[rozua@studiiurbane.ro](mailto:rozua@studiiurbane.ro)  
+40741646503

Asociația #better  
CUI 40303747  
[better@we-better.com](mailto:better@we-better.com)  
+40721771944

*Conținutul documentației*

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**TITLUL I - PRESCRIȚII GENERALE**

**TITLUL II - PRESCRIȚII SPECIFICE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

**TITLUL III - OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

## A. TITLUL I - PRESCRIȚII GENERALE

Prezentul regulament se aplică terenului delimitat în cadrul documentației - respectiv aria urbană delimitată în cadrul Avizului de Oportunitate nr. **21/28.08.2023**, alcătuită din 2 terenuri ce urmează a fi comasate, respectiv:

\_NC 54770, în suprafață de 5921 mp;

\_NC 56614, în suprafață de 429 mp.

### 1. DOMENIU DE APLICARE

Pentru terenurile delimitate ca zonă de reglementare în cadrul **Avizului de Oportunitate nr. 21/28.08.2023**, regulamentul are un caracter obligatoriu putând a fi emise autorizări directe.

### 2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

Prezenta documentație se corelează cu prevederile **P.U.Z. Zona Centrală a Municipiului Suceava, aprobat prin HCL NR.94/29.04.2009**.

### 3. CONDIȚII DE APLICARE.

Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Planului Urbanistic Zonal - Zona Centrală a Municipiului Suceava și le detaliază pentru parcela studiată și pentru aria de reglementare stabilită în cadrul Avizului de Oportunitate nr. 21/28.08.2023.

### 4. SITUAȚII SPECIALE ȘI DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

Modalitățile de autorizare în cazul situațiilor speciale și derogărilor sunt următoarele:

- modificarea distanțelor față de limitele laterale ale parcelei față de cele prevăzute în prezentul regulament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu - PUD care includ desfășurări de fațade. Pentru locuințe și alte funcțiuni protejate PUD-ul va include și un studiu de însorire. PUD-urile vor fi elaborate avizate și aprobate conform legii; în cazul zonelor de protecție a monumentelor și siturilor arheologice, este obligatoriu avizul Ministerului Culturii;
- modificarea altor prevederi stipulate în PUZ (privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, POT, CUT, retragerea clădirilor față de aliniament, etc.) este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale - PUZ elaborate și avizate conform legii.

## 5. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

Parcelele sunt considerate direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții:

- Acces carosabil la drum public sau privat;
- Asigurarea accesului la energia electrică, la apă potabilă, evacuarea controlată a apelor uzate și a reziduurilor menajere.
- Pentru a fi construibilă o parcelă, suprafața minimă a acesteia este de 250mp.

## 6. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Terenul reglementat, alcătuit din numerele cadastrale **NC 54770**, în suprafață de 5921 mp și **NC 56614**, în suprafață de 429 mp, este încadrat prin prezenta documentație în subzona **M - Zona Mixtă**.

### **M - ZONA MIXTĂ - LOCUINȚE ȘI DOTĂRI COMPATIBILE CU FUNCȚIUNEA DE LOCUIRE**

Prezentul Regulament Local de Urbanism completează și detaliază prevederile PUZ Zona Centrală a Municipiului Suceava.

## 7. PARCAJE

Autorizarea executării construcțiilor și extinderilor la construcții existente se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, numai în afara circulațiilor publice.

Toate parcajele la sol vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare.

Se recomandă amenajarea de parcări pentru biciclete în zonele generatoare de fluxuri, cu concentrare de locuri de muncă și în zonele de locuire colectivă.

<b>ASIGURAREA LOCURILOR DE PARCARE</b> <b>(cf. R.L.U. P.U.Z. ZONA CENTRALĂ MUN. SUCEAVA)</b>		<b>Nr. locuri de parcare maxim propus</b>
Construcții comerciale	1 loc de parcare la 200 mp arie desfășurată + 20% parcări	23
Construcții administrative	1 loc de parcare la 10 salariați, plus 20% parcări pentru public;	16
Restaurante	1 loc de parcare la 5 locuri la masă;	13
Construcții de locuințe	minimum un loc de parcare pentru fiecare apartament	198
<b>TOTAL</b>		<b>250</b>

## 8. SPAȚII PUBLICE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- în zonele cu poluare ridicată datorată traficului intens se recomandă studierea soluțiilor de fațade verzi pentru o buna absorbție a noxelor.
- în cadrul locuințelor colective se vor amenaja grădini de incintă pentru locuitori pe o suprafață de minim 15% din totalul terenului. Pentru amenajarea acestor zone se vor folosi arbori înalți, arbuști și plante joase.
- se recomandă amenajarea unor grădini de fațadă liniare, adiacente construcțiilor, cu rol decorativ și de îmbunătățire a calității aerului. Se pot folosi arbori singurari sau în grupuri, arbuști decorativi mereu verzi și cu colorit deosebit, ierburi decorative, suprafețe minerale decorative.

## B. TITLUL II - PRESCRIȚII SPECIFICE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Se propune încadrarea terenului ce face obiectul prezentei documentații în zonă mixtă, definită în conformitate cu PUZ Zona Centrală a Municipiului Suceava.

### ELEMENTE DE REGULAMENT

Ținând cont de concluziile enunțate, s-a conturat reglementarea zonei studiate, sub următoarele aspecte:

- structurarea funcțională a terenului;
- structurarea volumetrică prin raportarea la funcțiunile propuse și vecinătăți;
- încadrarea în prevederile RLU PUZ Zona Centrală a Municipiului Suceava.

În baza concluziilor și recomandărilor reieșite din analiza situației existente prezentată în capitolele anterioare, pentru arealul de reglementare delimitat în **Avizului de Oportunitate nr. 21/28.08.2023**, care a generat prezentul P.U.Z., se propune următorul regulament, în conformitate cu prevederile RLU aferent PUZ Zona Centrală a Municipiului Suceava.

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Prin prezenta documentație au fost preluate și corelate prevederile în ceea ce privește destinația funcțională, indicatorii urbanistici, reconfigurarea circulațiilor carosabile din PUZ Zona Centrală Municipiul Suceava.

Planul Urbanistic Zonal reglementează construirea unui ansamblu rezidențial de clădiri cu regim mare de înălțime cu funcțiuni mixte: locuințe colective, spații comerciale, spații pentru alimentație publică, spații pentru prestări servicii, spații pentru birouri, locuri de parcare supraterane și subterane, sistematizare verticală, împrejmuire, racorduri/branșamente la adresa menționată.

**Prin prezentul regulament se propune realizarea unui singur UTR pe suprafața întregii zone reglementate:**

### M - ZONA MIXTĂ - LOCUINȚE ȘI DOTĂRI COMPATIBILE CU FUNCȚIUNEA DE LOCUIRE

#### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni de interes general:

- locuințe colective.
- locuințe cu partiu special având incluse spații pentru profesii libere.
- Birouri, administrație;
- servicii de informare;
- servicii pentru transporturi;

- biblioteci, librării;
- poșta și telecomunicații;
- edituri;
- expoziții, centre și galerii de artă;
- agenții diverse (imobiliare, de turism etc.);
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- cofetării, cafenele;
- magazine, mici galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă
- parcări supraterane, parcări subterane.

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- depozitarea *en-gros*;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Între clădirile amplasate pe aceeași parcelă, precum și între clădirile propuse și cele învecinate, se va respecta distanța egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

Față de limitele de proprietate, construcțiile propuse vor respecta retrageri conform planșei de reglementări vizate spre neschimbare, astfel:

- o retragere de minim 6 m de la Strada Vasile Bumbac;
- retrageri de minim 5 m față de limitele laterale și posterioare de proprietate.

Este necesară corelarea parametrilor urbanistici POT, CUT, înălțime maximă și retragerile minime permise față de limitele de proprietate și distanțele construcțiilor de pe aceeași parcelă între ele, precum și cu îndeplinirea cerințelor minime de însorire a clădirilor învecinate, respectarea codului civil, accesurilor de intervenție.

## ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE REȚELELE TEHNICO - EDILITARE

Clădirile vor respecta distanțele minime stabilite de normativele în vigoare față de rețelele tehnico-edilitare existente.



La autorizarea lucrărilor de investiții se vor solicita avizele administratorilor rețelelor tehnico - edilitare.

## ARTICOLUL 7 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Se vor prevedea facilități pentru accesul în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

Accesurile carosabile se vor realiza din Strada Vasile Bumbac și Strada Alexandru Ienceanu. Evacuarea din parcare subterană se propune a se realiza în Aleea Nucului.

Accesurile pietonale se vor realiza de pe toate cele 4 laturi ale terenului, urmărind o permeabilizare și accesibilizare crescută a zonei, precum și o conectare în cadrul țesutului urban.

## ARTICOLUL 8 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. În acest scop, se vor proiecta spații destinate acestei funcțiuni.

ASIGURAREA LOCURILOR DE PARCARE (cf. R.L.U. P.U.Z. ZONA CENTRALĂ MUN. SUCEAVA)		Nr. locuri de parcare maxim propus
Construcții comerciale	1 loc de parcare la 200 mp arie desfășurată + 20% parcări	23
Construcții administrative	1 loc de parcare la 10 salariați, plus 20% parcări pentru public;	16
Restaurante	1 loc de parcare la 5 locuri la masă;	13
Construcții de locuințe	minimum un loc de parcare pentru fiecare apartament	198
<b>TOTAL</b>		<b>250</b>

## ARTICOLUL 9 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

Propunerea cuprinde un ansamblu format din:

- un corp de clădire cu o înălțime maximă de 26,00 m față de CTS (+348,00 RMN), regim de înălțime 2S+P+4E+Etaje 5-6 retrase;

**Înălțimea maximă propusă este de 26,00 metri față de CTS (+348,00 RMN), corespunzătoare unui regim de înălțime de maxim 2S+P+4E+Etaje 5-6 retrase. Este admisă depășirea înălțimii maxime reglementate în cazul rezolvărilor tehnice funcționale aferente circulațiilor verticale (casa scării, casa ascensorului) sau echipamentelor specifice instalațiilor.**

***În situațiile menționate de depășire a înălțimii maxime admise (circulațiile verticale sau echipamentele specifice instalațiilor), elementele construite peste înălțimea de 26,00 m față de CTS (+348,00 RMN) vor fi amplasate retras***

*față de frontul propus spre străzile Vasile Bumbac, Alexandru Ienceanu, Aleea Nucului, cu cel puțin o dată înălțimea acestora, astfel încât acestea să nu fie vizibile la nivelul pietonului.*

## ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei.  
Se va studia plastica arhitecturală și finisajele propuse în relație cu clădirile monument din imediata vecinătate.

### Volumetrie

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “eleganță”.  
Se va avea în vedere realizarea unui front modulat volumetric, pentru a evita imaginea de tip perete continuu.

Arhitectura va respecta elementele volumetrice ale construcțiilor valoroase din vecinătate - cornișă, registre majore etc.

### Finisaje

Se va avea în vedere folosirea finisajelor cu o calitate ridicată a materialelor, de preferință utilizarea materialelor cu aspect natural, și a cromaticii specifice acestora.

Se interzice utilizarea tablei strălucitoare de aluminiu sau alte materiale cu grad ridicat de reflexie a luminii pentru acoperirea clădirilor.

### Cromatică

Se interzice utilizarea culorilor stridente sau care fac notă discordantă cu cromatică fondului construit existent.

Se va opta pentru o cromatică similară sau compatibilă cu specificul zonei, utilizând nonculori (alb / negru / gri), nuanțe de bej, maro, culoarea cărămizii arse etc. (RAL 7000-7038 / 8000-8029 / 9001-9023).

## ARTICOLUL 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. La autorizarea lucrărilor de investiții se vor solicita avizele administratorilor rețelelor tehnico-edilitare.

## ARTICOLUL 12 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 30 mp.

Se recomandă să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru acces, circulații pietonale, terase.

Se recomandă înverzirea, pe cât posibil, a teraselor clădirilor.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

**ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

Se recomandă ca terenurile aferente clădirilor de locuințe colective și serviciilor să fie deschise către domeniul public. Împrejmuirile care vor fi realizate vor fi transparente din lemn sau fier forjat, eventual cu un soclu opac de cel mult 0,6 m înălțime și vor putea fi dublate de gard viu.

Aliniamentul poate fi marcat prin garduri vii cu înălțimea între 0,6 și 1,5 m.

**ARTICOLUL 15 - GESTIONAREA ȘI MANAGEMENTUL DEȘEURILOR**

Colectarea gunoiului se va realiza în cadrul limitei de proprietate, pe platforme special amenajate, în conformitate cu avizul de salubritate emis de Serviciul de ecologizare din cadrul Primăriei Municipiului Suceava.

**SECȚIUNEA III: PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI; COEFICIENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

POT maxim = 60 %. CUT maxim = 4,0; CUT propus = 3,5.

**BILANȚ DE SUPRAFEȚE**

BILANȚ DE SUPRAFEȚE						
SUPRAFAȚĂ TEREN CE A GENERAT P.U.Z. = 6350 mp						
Criteriu	C.F. P.U.Z. Zona Centrală a Municipiului Suceava				PROPUNERE P.U.Z.	
	ISP		M		M - zonă Mixtă	
Zonă/subzonă U.T.R.	mp	%	mp	%	mp	%
Suprafață teren	5921	93,2 %	429	6,8%	6350	100%
Suprafață CONSTRUITĂ	3552,6	60%	214,5	60%	3810	60%
Suprafață DESFĂȘURATĂ	23684		1716		22225	
Suprafață SPAȚII PLANTATE					1200	18.9%
<i>spații plantate pe sol natural</i>					1026	16.16%
<i>spații plantate peste subsol</i>					174	2.74%
Suprafață CIRCULAȚII CAROSABILE/PIETONALE/PLATFORME/AMENAJĂRI					1340	21.1%
P.O.T.	60%		50%			60%
C.U.T.	4		4			3.5
H maxim					26 m	

**TITLUL III - OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Planul Urbanistic Zonal preia prevederile Reglementărilor Urbanistice PUZ Zona Centrală Municipiul Suceava la nivelul sistemului de circulații.

Profilul Străzii Vasile Bumbac rămâne neschimbat față de cel existent, având o bandă carosabilă de 6.00 m, cu sens unic, cu trotuare de 2.00m.

Accesurile către subsolul ansamblului vor fi asigurate din Aleea Alexandru Ienceanu, iar evacuarea se va realiza spre Aleea Nucului.

Întocmit,

drd.urb. Cristina Țogoe

Coordonat,

conf.dr.arh. Cristina Iuliana Enache

