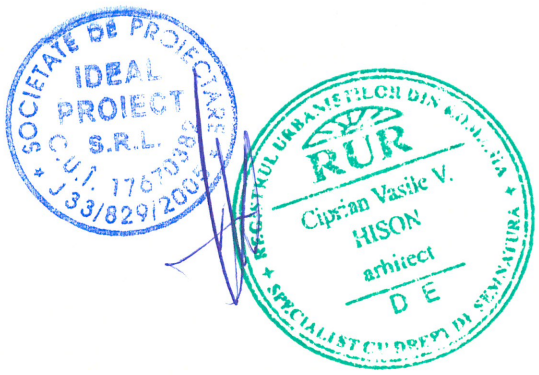
VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU CLĂDIRI DE LOCUIT COLECTIVE, SPAȚII COMERCIALE ȘI PRESTĂRI SERVICII, LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RACORDURI / BRANȘAMENTE

Strada Mitocului f.n. municipiul Suceava, județul Suceava



CUPRINS

1. GENERALITĂȚI....3
1.1. Cadrul legal de elaborare a R.L.U. 3
1.2. Documentații pentru care se elaborează R.L.U. 3
1.3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism 3
1.4. Domeniul de aplicare al R.L.U. 4
2. PRECIZĂRI, DETALIERI PRIVIND UTILIZAREA R.L.U. 4
LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR....4
2.1. Principii generale....4
2.2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE 5
AL TERENURILOR....5
2.2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit....6
2.2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public7
2.3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE....9
A CONSTRUCȚIILOR 9
2.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii 9
2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii 11
2.3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară 12
2.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor....14
pentru construcții....14
2.3.1. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri ...15
3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ 16
3.1. Unități funcționale....16
3.2. Unități teritoriale de referință 17

1. GENERALITĂȚI

1.1. Cadrul legal de elaborare a R.L.U.

Regulamentul local de urbanism – R.L.U, a fost elaborat în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996, precum și cu alte acte normative și studii și anume:

- Legea nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Codul civil;
- Legea nr. 10/1995, modificată prin Legea nr. 177/2015 – privind calitatea în construcții;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 Ghidul privind metodologia de elaborare și cadrul conținut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ G.M. – 010 – 2000) ;
- Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare privind amenajarea teritoriului și urbanismului ;
- Legea nr. 265 din 29 iunie 2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului ;
- Ordonanța nr. 7/ 2010 pentru modificarea și completarea OG nr. 43 / 1997 privind regimul juridic al drumurilor ;
- Legea 215/2001 al administrației publice locale ;
- Normativ P118/99 – privind siguranța la foc a construcțiilor, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 27/N/1999;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru utilitate publică;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Ordinul nr. 119/2014 al M.S. pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, modificată și completată prin Ord nr. 994/2018;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- PUG al Municipiului Suceava și Regulament de urbanism aferent, aprobat pin HGR nr. 518 din 26.05.2023;
- Studiu geotehnic;
- Plan topografic avizat OPCI.

1.2. Documentații pentru care se elaborează R.L.U.

Prezentul Regulament local de urbanism se elaborează pentru stabilirea condițiilor de realizare a unui ansamblu rezidențial de locuințe colective cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare locuirii (spații comerciale, spații prestări servicii), pe un teren proprietatea privată cu suprafața de 10700mp, situat în intravilanul municipiului Suceava, pe Strada Mitocului.

1.3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Suceava, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate al administrației publice locale.

1.4. Domeniul de aplicare al R.L.U.

Prevederile prezentului R.L.U. se aplică strict în zona analizată prin P.U.Z, pentru terenul situat în intravilanul Municipiului Suceava, pe Strada Mitocului f.n. municipiul Suceava, județul Suceava și delimitată cu linie continuă roșie, în planșa 2 – Reglementări urbanistice.

P.U.Z. - ul și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor pe terenul aflat în limita terenului studiat.

2. PRECIZĂRI, DETALIERI PRIVIND UTILIZAREA R.L.U. LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR

2.1. Principii generale

▪ art. 1 - Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a construcțiilor pe teritoriul reglementat prin P.U.Z. Normele cuprinse în prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor.

Rolul R.L.U. este de a întări și detalia reglementările cuprinse în PUZ.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale si este aprobat pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50, republicată.

Modificarea RLU aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale PUZ și implicit ale RLU aferent se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale amplasamentului reglementat se schimbă concepția generală care a stat la baza PUZ și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

▪ art. 2 – Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal întocmit pentru terenul cu suprafața de 10700mp, aflat în intravilanul Municipiului Suceava, teren proprietate pe care se propune construirea unor locuințe colective.

Terenul aferent documentației de urbanism în faza PUZ este proprietate particulară și

se identifică prin parcelele de teren:

- nr. 59587, cu suprafața de 2400mp, conf Extras CF nr. 59587/14.03.2024;
- nr. 59588, cu suprafața de 2974mp, conf Extras CF nr. 59588/14.03.2024;
- nr. 59589, cu suprafața de 726mp, conf Extras CF nr. 59589/14.03.2024;
- nr. 59560 cu suprafața de 4600mp, conf Extras CF nr. 59590/14.03.2024;

Prevederile prezentului R.L.U. se aplică strict în zona analizată prin PUZ, delimitată cu linie continuă roșie, în planșa 2 – „Reglementări urbanistice".

P.U.Z. - ul și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor pe terenul aflat în limita terenului studiat.

Vecinătățile terenului care fac obiectul R.L.U. are următoarele:

- la nord și sud – terenuri libere, proprietăți particulare;
- la vest strada Mitocului (Dj 208D);
- la est - drum local;

Regulamentul local de urbanism aferent PLAN URBANISTIC ZONAL cuprinde prescripții si reglementări ce se referă la modul de construire și amenajare a terenului cuprins în perimetrul intravilan propus al PUZ.

Activitatea de construire în cadrul PUZ propus se va desfășura pe teren liber neconstruit.

Autorizarea construcțiilor se va face de către Primăria Municipiului Suceava, conform legii 50/1991, Ordinului MLPAT nr 91/1991 și a legii 453/2001.

La eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire se va ține seamă de următoarele recomandări de ordin general:

- încadrarea profilului funcțional al construcțiilor supuse autorizării în cadrul funcțiunii prevăzute pentru zona respectivă;
- verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesionare, etc.);
- protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publică;
- încadrarea construcției supuse autorizării în zona ce permite construirea;
- asigurarea condițiilor de echipare tehnico-edilitară, a acceselor carosabile, etc.

Autorizarea realizării construcțiilor se va face cu respectarea destinației zonelor cuprinse în limitele intravilanului propus prin P.U.Z. și se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea propusă prin P.U.Z.

2.2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Regulile stabilite prin prezentul PUZ se substituie celor conținute în „P.U.G. Municipiul Suceava și Regulamentul Local de Urbanism aferent", aprobat prin HGR nr. 518 din 26.05.2023, terenul care face obiectul prezentei documentații de urbanism aflându-se în *subzona locuințelor individuale colective mici cu maxim P+2 niveluri aflate în afara zonei centrale – L1, locuințe cu regim redus de înălțime (P - P+2) situate în noile extinderi.*

Sunt și rămân aplicabile în teritoriu prevederile Capitolului IV ale Codului Civil și reglementările urbanistice.

După aprobarea P.U.Z., prezentul regulament devine baza legală și actul de autoritate ce va privi atât regimul tehnic și recomandările speciale din viitoarele certificate de urbanism cât și eliberarea viitoarelor autorizații de construire în cadrul zonei.

2.2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Funcțiunea principală a zonei este LOCUIREA iar principalul beneficiar al activității de reglementare este populația.

Principiile și elementele care stau la baza păstrării integrității mediului în scopul asigurării unei dezvoltări durabile, sunt:

- principiul precauției în luarea deciziilor de amplasare a investițiilor cu impact asupra mediului în vederea prevenirii riscurilor ecologice;
- înlăturarea cu prioritate a tuturor surselor de poluare care periclitează mediul și sănătatea oamenilor;
- amenajarea conform normelor sanitare și de mediu a platformelor pentru containere în vederea depozitării deșeurilor menajere inerte;
- crearea unui program-cadru prin care să fie implicate inclusiv populația localității în luarea și respectarea deciziilor privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural construit.

▪ art. 3 – Terenuri agricole în extravilan

Nu este cazul.

▪ art. 4 – Terenuri agricole în intravilan

(1) Autorizarea executării construcţiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcţii şi amenajări specifice localităților, cu respectarea condiţiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

(2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea raţională a terenurilor şi pentru realizarea următoarelor obiective:

- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu reţele tehnico-edilitare;

- amplasarea construcţiilor, amenajărilor şi lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

(3) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

▪ art. 5 – Suprafețe împădurite

Nu este cazul.

▪ **art. 6 – Resursele subsolului**

Nu este cazul.

▪ **art. 7 – Resurse de apa și platforme meteorologice**

Nu este cazul.

▪ **art. 8 – Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate**

Nu este cazul.

▪ **art. 9 – Zone construite și protejate**

Nu este cazul.
În zonă nu există clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

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

▪ **art. 10 – Expunerea la riscuri naturale:**

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate de fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Nu este cazul.
Conform studiului geotehnic, terenul nu prezintă fenomene fizico - geologice naturale actuale (eroziuni, sufozii, alunecări de teren, etc.) care ar putea afecta stabilitatea amplasamentului studiat.

▪ **art. 11 – Expunerea la riscuri tehnologice**

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac excepție de la prevederile alin . (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Nu este cazul.

În zonă nu există surse care pot genera explozii, radiații, surpări de teren, poluare a aerului, apei sau solului.

- **art. 12 - Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor, ministrului apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei), ministrului dezvoltării regionale și turismului, ministrului apărării naționale și ministrului de interne*).*

Nu este cazul.

Zona funcțională propusă – **locuințe colective cu regim mic de înălțime, cu maxim P+2E niveluri și funcțiuni complementare locuirii (spații comerciale, prestări servicii, locuri de parcare, etc) -** nu va fi generatoare de riscuri tehnologice.

- **art. 13 – Asigurarea echipării edilitare:**

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total , a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Pentru construcțiile care se vor realiza în zona funcțională propusă, alimentarea cu apă, evacuarea alelor uzate menajere, alimentarea cu energie electrică și alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin racordarea construcțiilor la rețelele utilitare existente în zonă.

Extinderile de rețele vor face parte integrantă din documentațiile tehnice care se vor întocmi la fazele următoare de elaborare a proiectului.

Asigurarea echipării edilitare pentru construcțiile prevăzute pe terenul studiat se va face conform „Reglementări – lucrări edilitare" (planșa 3 din P.U.Z.).

- **art. 14 - Asigurarea compatibilității funcțiunilor**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilităților dintre destinația construcției noi și funcțiunea propusă a zonei, pentru care s-a întocmit documentația de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată prin țesut urban și conformare spațială proprie.

(2) Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa 1 din R.G.U.

Destinațiile construcțiilor propuse vor fi compatibile cu funcțiunea dominantă a zonei, respectiv cea de locuire.

▪ art. 15 – Procentul de ocupare al terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform anexei nr. 2 la prezentul regulament.

Pentru **zonei funcționale mixte - locuințe colective cu regim mediu de înălțime și funcțiuni complementare locuirii (spații comerciale, spații de alimentație publică, spații prestări servicii, spații de învățământ)** , se propun următorii indici urbanistici:

Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

- **POTmaxim = 35% ;** **POTminim = 25%;**
- **CUTmaxim = 1,00;** **CUTminim = 0,70;**

Pentru mobilarea urbanistică propusă se prevăd următorii **indicatori urbanistici:**

- POT = 27,40% ; CUT = 0,25 mp Ad/mp teren;

▪ art. 16 – Lucrări de utilitate publică

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Nu este cazul .

Terenul studiat nu a fost rezervat pentru realizarea unor lucrări de utilitate publică

2.3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

2.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

▪ art. 17- Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinal, conform anexei 3 la regulament.

Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr. 119/2014, completat cu O.M.S. nr. 994/2018, asigurându-se însorirea de minim 1½ ore la solstițiul de iarnă.

▪ art. 18 - Amplasarea față de drumuri publice

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform organelor de specialitate ale administrației publice:

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse energie (inclusiv funcțiunile complementare: magazine, restaurante, etc.);

c) conducte de alimentare cu apă, canalizare sisteme de transport gaze, rețele electrice, de telecomunicații și infrastructură ori alte instalații ori construcții de acest gen.

(2) În sensul prezentului regulament prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

(2^1) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute la alin. (1) lit. c), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare).*

(2^2) Prin excepție de la prevederile alin. (2^1), cu respectarea legislației și a reglementărilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supraterană, în intravilanul și extravilanul comunelor, satelor și localităților aparținătoare orașelor și municipiilor.

Zona de implementare a construcțiilor va respecta distanța de minim **12,80m** față axul străzii Mitocului.

▪ art. 19 – Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul.

▪ art. 20 – Amplasarea față de căi ferate din administrația SNCFR

Nu este cazul.

▪ art. 21 – Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

▪ art. 22 – Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

▪ art. 23 - Amplasarea față de aliniament

(1) Clădirile vor fi amplasate la aliniament sau retrase față de acesta, după cum urmează:

a) în cazul zonelor construite compact vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente.

b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

(2) În ambele situații, autorizarea de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(3) Fac excepție de la prevederile aliniatului anterior construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii .

(4) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public..

Zona de implementare a construcțiilor se va situa **retras față de aliniament la minim 3,00m.**

▪ art. 24 - Amplasarea în interiorul parcelei

(1) *Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă :*

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, conform Codului Civil ;

b) Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Zona de implementare a construcțiilor va respecta următoarele distanțe față de celelalte limite ale terenului:

- retras față de limita laterală de la sud – **minim 3,00m**;
- retras față de limita laterală de la nord – **variabil de la 10,00m la 10,60m**;
- retras față de limita laterală de la est – **minim 10,00m.**

2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

▪ art. 25 - Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracte - risticile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determina conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.

(4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Se va asigura accesul carosabil la drumul public , Strada Mitocului, printr-o alee carosabilă cu lățimea de 7,00m (2 benzi), dimensionată și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

În incintă se vor prevedea alei carosabile cu 2 benzi de circulație (2 sensuri) de 7,00m și de 6,00 lățime.

▪ art. 26 - Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pietonal, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

În incintă se vor asigura trotuare pentru circulația pietonală, care vor asigura și circulația persoanelor imobilizate în scaunul cu rotile.

2.3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

▪ art. 27 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apa, la instalațiile de canalizare și de energie electrica.

(2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

b) beneficiarul se obliga să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizata publică, atunci când aceasta se va realiza.

(3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obliga să prelungească rețeaua existenta, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obliga fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

(4) Prevederile alin. (2) și (3) se aplica, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu exista rețele publice de apa și de canalizare.

Se va asigura racordarea construcțiilor propuse la rețelele publice de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, precum și la rețeaua de canalizare menajeră.

▪ art. 28 - Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau mărire de capacitate a rețelelor publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

(3) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

(4) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

(5) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c) pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

(6) Montarea rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

(7) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la aceste).

(8) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

(9) Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c). În situația drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

(10) Prin excepție de la prevederile alin. (3)-(9), cu respectarea legislației și a reglementărilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supraterană sau, prin reutilizarea infrastructurilor existente, în intravilanul și extravilanul comunelor, satelor și localităților aparținătoare orașelor și municipiilor.

Se vor respecta prevederile articolului.

- **art. 29 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului, sau județului, dacă legea nu dispune astfel.

(2) Rețele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la aliniatele (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică.

Se vor respecta prevederile articolului.

2.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

▪ art. 30 – Parcelarea

Nu este cazul .

▪ art. 31 - Înălțimea construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

(2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

(3) Fac excepție de la prevederile alin (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

- **Regimul de înălțime**

  - maxim P + 2E;

- **Înălțimea construcțiilor**
- *pentru locuințe colective:*
  - înălțimea la coamă: **maxim 13,50m** (de la cota ± 0,00);
  - înălțimea la streașină: **maxim 11,50m** (de la cota ± 0,00);
- *pentru spații comerciale, prestări servicii:*
  - înălțimea la atic: **maxim 15,00m** (de la cota ± 0,00);

▪ art. 32 - Aspectul exterior al construcțiilor

(1) (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executării construcțiilor 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.

Clădirile vor fi de tip urban.

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului – locuire, spații comerciale, spații pentru prestări sevicii.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.

Materialele de finisaj vor fi moderne, respectiv: tencuieli pentru fațade, tencuieli speciale sau placaje de piatră naturală, perete cortină, balcoane sticlă securizată, placări cu HPL, fibro-ciment, alte elemente arhitecturale.

Acoperișurile vor fi tip șarpantă și /sau terasă.

2.3.1. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

- **art. 33 - Parcaje**

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emit numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(2) Prin excepție de la aliniatul precedent, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene, sau de către primari, conform legii.

(3) Suprafețele parcajelor se stabilesc în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5, a regulamentului general de urbanism.

În cazul soluției studiate se propune un număr de **102 locuri** de parcare, din care 5 locuri rezervate persoanelor persoanele imobilizate în scaunul cu rotile, asigurându-se astfel:

- pentru locuințe - la **84 apartamente** propuse se asigură un număr de **84 locuri de parcare**;

- pentru spații comerciale de la parter, max. 577,50mp - conf. art. 5.3.1 pentru spații comerciale cu aria desfășurată cuprinsă între 400 – 600mp - minim 1 loc de parcare la 100mp – **se asigură 6 locuri;**

- pentru spații prestări servicii de la etaj 1, max. 577,50mp - asimilat art. 5.3.1 cu spații comerciale cu aria desfășurată cuprinsă între 400 - 600mp - minim 1 loc de parcare la 100mp – **se asigură 6 locuri**;

- pentru spații fitness (agrement) de la etaj 2, max. 60 persoane - conf. art. 5.9.1 pentru cu spații agrement - minim 1 loc de parcare la 10÷30 pers. – **se asigură 6 locuri**;

- **art. 34 - Spații verzi și plantate**

(1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei 6 la prezentul regulament.

Pentru varianta propusă se vor asigura spații verzi și plantate, în funcție de destinația și destinația construcțiilor, conform Anexei nr. 6, din R.G.U, astfel:

- pentru locuințele colective (minim 2mp / locuitor, conform art.6.8) – necesar: 84 apart. x cca. 210 pers. x 2mp / lpers = 420mp:
- pentru spațiile comerciale (minim 2% din suprafață teren, conform art. 6.2) – necesar: 10700mp x 2% = 214mp;
  Total necesar = minim 634mp.
  Propus prin PUZ = 875mp (8,19%)

▪ art. 35 - Împrejmuiri

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri :

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune acelorași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Se admit:

- împrejmuire cu soclu opac și parte transparentă din grilaj metalic, sau similar, pentru a permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației - cu înălțimea totală de 1,50m;
- la intrarea carosabilă în incintă se poate monta barieră cu comandă;
- spre parcelele vecine împrejmuirile pot avea maximum 2,00 m înălţime şi pot fi de tip transparent sau opac.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1. Unități funcționale

Se instituie • **subzona funcțională locuințe colective cu regim mic de înălțime, cu maxim P+2E niveluri și funcțiuni complementare locuirii (spații comerciale, prestări servicii, locuri de parcare, etc);**

• *funcțiunea dominantă a zonei:*

- locuirea - compusă din **locuințe colective cu regim mic de înălțime – maxim P+2E**;

• *funcțiuni complementare admise:*

- spații comerciale, spații de alimentație publică, spații prestări servicii, birouri, etc. compatibile cu funcțiunea de locuire, în construcții independente;
- construcții de învățământ preșcolar în construcții independente;
- accese pietonale și carosabile;
- parcări supraterane;
- loc de joacă și spații verzi amenajate;

- *utilizări permise:*

- locuințe colective cu regimul de înălțime maxim P+2E;
- spații comerciale, spații de alimentație publică, spații prestări servicii;
- rețele tehnico-edilitare necesare zonei;
- alei pietonale, carosabile și parcări;
- spatii staţionare autovehicule.
- spații plantate;
- locuri de joacă pentru copii;
- iluminat public, iluminat ambiental, etc.)
- mobilier urban;

- *utilizări permise cu condiții:*

- modernizări ale clădirilor de locuit;
- construcții și amenajări necesare funcțiunilor complementare locuințelor;
- amenajări care îndeplinesc condițiile de funcționare și realizare conform cerințelor acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea reglementată, exemplu: cabinete medicale, studio foto, atelier pictură și altele asemenea;

- *utilizări interzise:*

- sunt interzise funcțiunile de tip industrial, de depozitare, activităţi productive, ori de altă natură incompatibilă cu funcțiunea de locuire și cu cele complementare locuirii;

3.2. Unități teritoriale de referință

Terenul reglementat nu reprezintă o unitate teritorială de referință nouă.

Întocmit:

arh. C. Hison