# REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

## AFERENT

## *PLANULUI URBANISTIC ZONAL*

*PENTRU:*

*CONSTRUIRE ANSAMBLUL REZIDENTIAL CU LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII (SPATII COMERCIALE, SPATII PRESTARI SERVICII, SPATII DE ALIMENTATIE PUBLICA, SPATII DE INVATAMANT), LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALA SI RACORDURI/BRANSAMENTE*

*ZONA METRO, MUN. SUCEAVA, JUD. 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 tehnico edilitara
2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
2.7. Reguli cu privire la amplasarea parcajelor, spatiilor verzi si imprejmuirilor

**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

**V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

# 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 PUZ 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. Suceava .

Obiectul PUZ consta in propuneri de organizare functionala a zonei studiata, urmarindu-se relationarea coerenta cu zonele invecinate. Documentatia PUZ 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 PUZ 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. Documentatia PUZ este intocmita in conformitate cu *Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal prin Ordinul MLPAT Nr. 176/N/16 August 2000.*

Elaborarea documentatiei are la baza urmatoarele legi si normative:

- Codul Civil
- Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului
- Legea nr. 289/2006 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001
- 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 2015
- Legea nr.82/1998 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
- Ordonanta Guvernului Nr.43/1997 privind Regimul Drumurilor

Documentatiile de urbanism de rang superior aprobate anterior elaborarii PUZ:

- Planul Urbanistic General al Mun. Suceava (1999) – aprobat prin H.C.L. Nr. 155 din 29.11.1999 si prelungit prin H.C.L. Nr.300 din 12.11.2009
- Plan Urbanistic Zonal - Intrare E85 in Mun. Suceava - aprobat prin H.C.L. Nr. 313 din 29.09.2005

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. (permisiuni si restrictii ) sunt obligatorii pe teritoriul ce face obiectul planului urbanistic zonal pentru
*CONSTRUIRE ANSAMBLUL REZIDENTIAL CU LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII (SPATII COMERCIALE, SPATII PRESTARI SERVICII, SPATII DE ALIMENTATIE PUBLICA, SPATII DE INVATAMANT), LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALA SI RACORDURI/BRANSAMENTE*
*ZONA METRO, MUN. SUCEAVA, JUD. SUCEAVA*

In cadrul P.U.Z.-ului se trateaza urmatoarele categorii de probleme :
-organizarea accesului pe parcela
-schimbarea zonificarii functionale
-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 RLU aferent PUZ

## 1.3 DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul plan urbanistic are ca obiect modificarea reglementarilor urbanistice stabilite prin "P.U.Z. – Intrare E85 in mun. Suceava", aprobat prin H.C.L. Nr. 313 din 29.09.2005, in care zona studiata este incadrata in Zona institutii si servicii – subzona unitati social -culturale – IScs(p) si partial, perdele de protective, aliniamente propuse – Ppa(p).

Amplasamentul studiat, ce face obiectul studiului urbanistic, este situat in intravilanul Mun. Suceava, zona Metro si are o suprafata totala de 10.250,00 mp, format din doua parcele cadastrale –CF 57402 – 6.725,00 mp si CF57403 – 3.525,00 mp.

Dupa aprobarea prezentei documentatii, prin Hotarare de Consiliu Local, Regulamentul Local de Urbanism, aferent PUZ-ului, devine act de autoritate al administratiei publice locale. Aprobarea acestuia se realizeaza pe baza obtinerii avizelor/acordurilor prevazute de lege si consemnate in Certificatul de Urbanism nr.226/17.03.2023.

Regulamentul local de urbanism afferent PUZ-ului cuprinde presciptii si reglementari care se refera la modul de construire si amenajare a teritoriului cuprins in zona analizata, delimitate cu linie rosie continua in plansa nr.2 – Reglementari urbanistice.

## 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

1. Terenul studiat face parte din intravilanul mun. Suceava, conform extrasului de carte funciara anexat..

#### 2.1.2 Terenuri agricole din intravilan

1. La momentul elaborarii PUZ-ului, folosinta actuala a imobilului este teren arabil aflat in intravilan.

#### 2.1.3 Suprafete impadurite

1. Pe amplasamentul studiat nu exista zone impadurite.

#### 2.1.4 Resursele subsolului

1. 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

1. In zona nu exista platforme meteorologice.

#### 2.1.6 Zonele cu valoare peisagistică şi zonele naturale protejate

1. 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. In zona amplasamentului nu exista zone naturale protejate sau cu valoare perisagistica.

#### 2.1.7 Zonele construite protejate

1. 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. Unităţile care adăpostesc funcţiuni de industrie si depozitare se pot amplasa pe terenuri pe care au fost luate masuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale, etc.).

**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 care, prin dimensiunile şi destinaţia lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale administraţiei publice locale ori ale investitorilor interesaţi sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă.
2. Autorizarea executării construcţiilor poate fi condiţionată de obligaţia efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesaţi.

**2.2.6. Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor**

1. Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea dominantă a zonei.

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

In cazul prezentului regulament, se stabileste:

**Zona mixta locuinte colective si dotari compatibile cu functiunea de locuire (comert, servicii, birouri)**

- **P.O.T. maxim = 55%**
- **C.U.T. maxim =2,16**
- **Regim maxim de inaltime: D+P+8E**

### 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.

## 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. Pentru locuinte se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor. Este recomandata orientarea spre nord a bucatariilor, spatiilor de depozitare si a bailor/grupurilor sanitare.
3. Se recomandă ca toate clădirile în care se desfăşoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală a spaţiilor pentru birouri cât şi a celor pentru public.
4. 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.
5. 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:

   Pentru parcela 57402:

   - retragerea minima fata limita sudica a parcelei este aliniamentul la reteaua stradala propusa prin hotararile de consiliu local (privind cedarea unor suprafete de teren) – HCL nr. 278/2022 si HCL 23/2023, in spatele frontului construit la artera principala de circulatie. Distanta propusa prin prezentul regulament de urbanism este de 10,00 m.

   Pentru parcela 57403:

   - retragerea minima fata limita nordica a parcelei este de 3,00 m, la aliniamentul retelei stradale descries mai sus.

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 - **Aliniamente**
   Deasemenea se va consulta plansa **Nr. U.02.-Reglementari Urbanistice - Zonificare Functionala**.
2. Regimul de aliniere propus spre calea de acces propusa in zona, este paralel cu aceasta.
3. La momentul trasarii cladirii/cladirilor se va avea in vedere o toleranta de max 3 grade a paralelismelor propuse, respectandu-se distantele minime reglementate.

## 2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

### 2.4.1. Accese Carosabile

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. Accesele inspre ori dinspre amplasamentul studiat catre drumurile publice vor avea latimea de minim 7,00m.
6. Caile de circulatie carosabile din interiorul parcelei vor avea minim 7,00m latime.
7. Accesul carosabil propus prin PUZ pe amplasamentul studiat, se va face astfel:
   - In cazul parcelei 57.402 in suprafata totala de 6.725 mp, circulatiile carosabile, inclusiv parcarile, vor reprezenta 2.845 mp. In interiorul parcelei vor fi realizate alei carosabile cu latimea de min.7,00 m si trotuare de 1,5 m. Legatura acestei parcele cu strada pictor Serban Rusu Arbore, se va face prin intermediul retelei stradale propusa (prin cedarea unor suprafete de teren de catre poprietari si care va avea o latime de 7,00 m), prin latura sudica a acesteia.
   - Pentru parcela 57.403 in suprafata totala de 3.525 mp, circulatiile carosabile, inclusiv parcarile, vor reprezenta 1.565 mp. Vor fi realizate, de asemenea, alei carosabile cu latimea de min.7,00 m si alei pietonale de 1,5 m in interiorul parcelei. Pe latura nordica a acesteia se va face cu conexiunea cu strada pictor Serban Rusu Arbore, prin intermediul aceleiasi retele stradale despre care am vorbit mai sus.

- **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.

### 2.4.2. Accese Pietonale

1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca sunt asigurate accese pietonale iar acestea vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati, care folosesc mjloace specifice de deplasare.
2. Aleile pietonale din interiorul parcelelor studiate vor avea latimea de min. 1,50 m si vor fi betonate ori pavate
3. Accesul persoanelor cu dizabilitati in incinta viitoarelor constructii se va asigura prin intermediul rampelor de acces, la parterul cladirii propuse, iar la interior va fi prevazut un lift.

## 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.

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. Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branşare la reţeaua de distribuţie a apei, la reţeaua de canalizare, la reţeaua de distribuţie a energiei electrice. Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branşare este prevăzută o extindere a reţelei publice de distribuţie să solicite, anterior autorizării construcţiei, realizarea efectivă a extinderii.
6. 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. Regimul maxim de inaltime admis a viitoarei constructii este **D+P+8E**.
2. Protejarea şi punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziţie arhitectural-urbanistică a zonei;
3. 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;
4. Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei.
5. Se admit subsoluri sau demisoluri, cota parterului neputând depăşi +1,50m de la nivelul cotei trotuarului străzii.
6. Înălţimea maximă a construcţiilor pentru zona studiata este stabilită la **max. 28,50m** (la atic);

### 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, maron, culori armonizate în general – culori calde, pale, urmărindu-se aplicarea principiului unităţii cromatice.
4. Sunt permise placajele ceramice sau cele din materiale naturale (caramida aparenta, lemn, klinker, etc)
5. Sunt permise fatadele verzi pentru a reduce poluarea, zgomotul si temeperaturile din timpul verii

**Acoperişuri**

1. Se permite realizarea acoperisurilor tip terasa (circulabile ori necirculabile), cu panta minima necesara preluarii apelor pluviale.
2. Acoperisurile se vor realiza din placi de beton peste care se va monta invelitoarea hidroizolatoare iar optional se pot aplica diverse tipuri de finisaje (piatra, lemn, ceramic).
3. Se permit montarea de iluminatoare, trape de fum, etc;
4. Învelitorile extinderilor construcţiilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleaşi materiale ca şi la construcţia principală, utilizând aceeaşi tipologie de acoperiş.
5. Este permisa montarea panourilor solare pe acoperisurile ori terasele constructiilor
6. 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 sau in cadrul unei parcele invecinate (proprietate a aceluiasi beneficiar), conform cerinţelor prezentului Regulament.
2. Se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativa (apartament) iar pentru spatiile comerciale ori prestari servicii se va aplica urmatoarea formula de calcul (in conformitate cu H.G. 525/1996 Anexa 5 - Parcaje - art. 5.3.1):
   - 1 loc de parcare la 200m$^2$ suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400m$^2$
   - 1 loc de parcare la 100m$^2$ suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400-600m$^2$;
3. Suprafeţele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată şi a normativelor în vigoare.
4. 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.
5. 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.
6. 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.

7. În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietăţii.
8. 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).
9. 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.
10. 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. Toate suprafetele de teren ramase neconstruite sau neocupate de accese si trotuare de garda vor fi amenajate ca spatii verzi si plantate astfel incat sa se asigure o suprafata de min. 2mp de spatiu verde/locuitor iar totalul acestora va fi de min. 20% din suprafata intregii parcele de teren
5. Se va acorda atenţie reconstrucţiei ecologice după incheierea lucrărilor de construcţie, constand in: plantaţii de aliniament, grupuri de arbori izolaţi.
6. Spatiile dintre constructiile cu destinatie de locuinte colective vor fi deasemenea amenajate ca spatii verzi si vor fi deasemenea prevazute plantatii de vegetatie medie si inalta.
7. 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.
8. Se recomanda realizarea unui sistem de irigatii a spatiilor verzi, pentru o intretinere facila si optima a acestora.
9. Pentru zonele destinate parcarilor exterioare se recomanda folosirea pavajelor ecologice
10. Se recomanda inverzirea teraselor necirculabile ale cladirii, in masura posibilitatilor

### 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

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism este situată in intravilanul Mun. Suceava. La nivelul terenului studiat, s-a delimitat următoarea zonă funcţională:

- **L2. - Zonă pentru locuinţe colective şi funcţiuni complementare**
  (locuri de parcare, spatii comerciale si pentru prestari servicii)

## IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

### 4.1. Generalitati

Functiunea dominanta a zonei functionale: zona institutii publice, comert, servicii – subzona unitati de comert si servicii si partial subgzona perdele protective, aliniamente.
Din punct de vedere al vecinatatilor, parcela cu numarul cadastral 57402, este delimitata astfel:

- Nord – teren proprietate privata (Pietraru Ion)
- Est – ansamblul A.N.L.
- Sud – drum public
- Vest – proprietate privata (Solomon Radu)

Pentru parcela cu numarul cadastral 57403, vecinatatile sunt urmatoarele:

- Nord – drum public (prevazut in PUZ – intrare E85)
- Est – teren proprietate privata (Pietraru Ion)
- Sud – drum public (prevazut in PUZ – intrare E85)
- Vest – proprietate privata (Solomon Radu)

Pe cele doua parcele se doreste realizarea unui ansamblu rezidentia lcu locuinte collective, cu regimul de inaltime D+P+8E, care va adaposti apartamente de diverse marimi si suprafete (garsoniere si apartamente de 2 si 3 camere), garaje si boxe de depozitare la nivelul demisolului si spatii comerciale si de prestari servicii . Pe langa constructia propusa , pe terenul ramas neconstruit se doresc a se amenaja urmatoarele: cai de acces si circulatie (auto, pietonal si mixt) locuri de parcare, spatii verzi si imprejmuiri.

### 4.2 . Utilizari premise :

Pe langa **functiunea dominanta de locuire colectiva** sunt admise si alte functiuni destinate rezidentilor ori publicului, dupa cum urmeaza:

- parcaje/garaje subterane
- spatii de depozitare de mici dimensiuni destinate rezidentilor (boxe de depozitare)
- spatii comerciale
- spatii de prestari servicii
- circulatii carosabile si pietonale precum si constructii aferente acestora (poduri, podete, rigole, etc.)
- parcaje descoperite
- spatii verzi si plantatii cu vegetatie de aliniament
- mobilier urban
- instalatii aferente spatiilor verzi (irigatii, iluminat public, iluminat ambiental, etc.)
- platforme deseuri menajere (cu selectare colectiva a deseurilor)
- constructii de mici dimensiuni specifice dotarilor tehnico-edilitare
- imprejmuiri

**4.3. Utilizari premise cu conditionari:**

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

**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.
- constructii provizorii de orice natura
- dispunerea pe fatade a antenelor TV, a cablurilor CATV si a antenelor pentru telefonie mobila

**4.5 Interdictii permanente (definitive)**

Sunt interzise următoarele activităţi:

- depozite de deşeuri
- depozite en-gros
- platforme de precolectare a deseurilor urbane in afara zonelor special amenajate
- anexe pentru creşterea animalelor
- staţii intreţinere auto
- activităţi industriale care generează noxe, vibraţii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat

## 5. UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ

Conform Planului Urbanistic Geneal al Mun. Suceava aprobat prin H.C.L. nr.155/1999, prelungit ulterior prin H.C.L. Nr.300/2009, care era in vigoare la momentul elaborarii Certificatului de urbanism, terenul studiat prin aceasta documentatie are folosinta actuala de teren arabil si destinatia conform PUZ "Intrare E85 in mun.Suceava".

.Elaborarea prezentului P.U.Z., nu propune creearea de noi UTR-uri.

**INTOCMIT:**

**ARH. Urb.IONUT STRAJER**

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Constantin-Ionuţ C. STRĂJER
Arhitect
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

ORDINUL ARHITECŢILOR DIN ROMÂNIA
8256
Constantin Ionuţ STRĂJER
Arhitect cu drept de semnătură

SOCIETATEA COMERCIALĂ ADIM 2012 S.R.L. SUCEAVA