 <p>S.C. ADIM 2012 S.R.L. Tel/Fax 0230/520965 2012.adim@gmail.com Str. Slătioarei, Nr. 1, Cam. 109, Suceava, 720266 www.AdimArhitectura.ro Facebook: ADIM Arhitectura</p>	<p><u>Proiect:</u></p> <p>PLAN URBANISTIC ZONAL - Construire bloc de locuinte D1+D2+P+4E+5partial cu locuri de parcare si boxe la demisol, spatii comerciale, spatii pentru prestari servicii si spatii de locuit la parter si etaje, sistematizare verticala, locuri de parcare supraterane, spatii verzi, racorduri/bransamente</p> <p>Zon Tatarasi, F.N., Mun. Suceava, Jud. Suceava</p> <p><u>Beneficiar:</u></p> <p>S.C. UCASY BIULDARS S.R.L.</p>
--	---

PROIECT NR. 642/2020

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL - Construire bloc de locuinte D1+D2+P+4E+5partial cu locuri de parcare si boxe la demisol, spatii comerciale, spatii pentru prestari servicii si spatii de locuit la parter si etaje, sistematizare verticala, locuri de parcare supraterane, spatii verzi, racorduri/bransamente

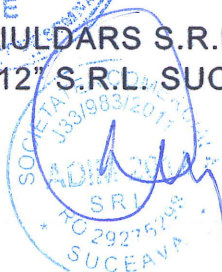
Zona Tatarasi, F.N., Mun. Suceava, Jud. Suceava

BENEFICIAR:

PROIECTANT GENERAL:

S.C. UCASY BIULDARS S.R.L.

S.C. "ADIM 2012" S.R.L. SUCEAVA



LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

PROIECTANT GENERAL DE URBANISM:

S.C. ADIM 2012 S.R.L.

SEF DE PROIECT:

ARH. IONUT STRAJER

COORDONATOR URBANISM :

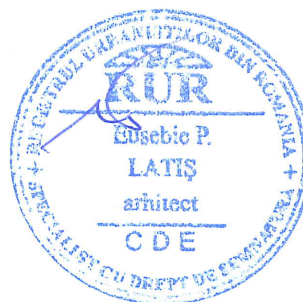
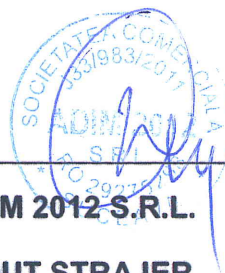
URB. EUSEBIE LATIS

PROIECTAT:

ARH. IONUT STRAJER

DIRECTOR:

EC. CIORNEI VERONICA



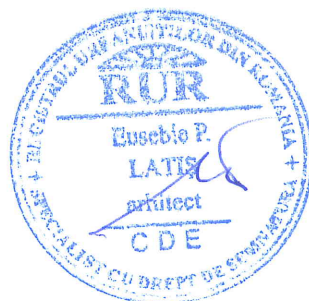
BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE P.U.Z.

A. PIESE SCRISE

- Foaie de titlu
- Lista semnaturilor
- Borderou piese scrise si desenate
- Memoriu General P.U.Z.
- Regulament Local de Urbanism
- Copie Certificat de Urbanism si AVIZE
- Studiu Topografic vizat OCPI
- Studiu Geotehnic

B. PIESE DESENATE

- U.00 - PLAN DE INCADRARE IN ZONA
- U.01 - PLAN DE SITUATIE EXISTENT
- U.02 - REGLEMENTARI URBANISTICE
- U.03. - REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA
- U.04. - PRORPIETATEA ASUPRA TERENURILOR



MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea Proiectului:

PLAN URBANISTIC ZONAL - Construire bloc de locuinte D1+D2+P+4E+5partial cu locuri de parcare si boxe la demisol, spatii comerciale, spatii pentru prestari servicii si spatii de locuit la parter si etaje, sistematizare verticala, locuri de parcare supraterane, spatii verzi, racorduri/bransamente

Zona Tatarasi, F.N., Mun. Suceava, Jud. Suceava

Initiator(beneficiar):

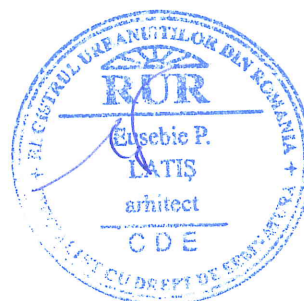
S.C. UCASY BIULDARS S.R.L.

Str. Emil Cioran, Nr.1, Sc.A, Mun. Suceava, Jud. Suceava

Elaborator:

S.C. ADIM 2012 S.R.L. SUCEAVA

Data elaborarii: 2020



1.2. Obiectul lucrării

1.2.1. Solicitari ale temei-program

Amplasamentul studiat (**C.F. 37763**), ce face obiectul studiului urbanistic este situat in intravilanul Mun. Suceava, in Zona Tatarasi, F.N. si are o suprafata totala de 1430 mp.

Conform Certificatului de Urbanism Nr. 323 din 17.03.2020 si a PUG Mun. Suceava, terenul studiat face parte din UTR 25, zona de dezvoltare - locuinte cu regim mic de inaltime si spatii verzi - fara reglementari urbanistice.

Investitorul, **S.C. UCASY BIULDARS S.R.L.**, doreste sa realizeze pe terenul studiat un bloc de locuinte colective ce va avea regimul de inaltime de **D1+D2+P+4E+5partial**.

Datorita faptului ca terenul pe care se doreste a se construi prezinta o panta a terenului natural deajuns de accentuata, s-a propus realizarea a 2 demisoluri. La nivelul primului demisol se vor amenaja locuri de parcare (5 locuri) si spatii de depozitare a viitorilor locatari (boxe). Cel de-al doilea demisol va adaposti spatii comerciale sau spatii de prestari servicii (2 unitati). Acestea vor avea asigurat accesul direct din exterior, fara a se intersecta cu circulatiile orizontale si verticale ale rezidentilor.

La exterior, pe zona de teren ramasa neocupata se vor amenaja circulatii carosabile si pietonale, parcare (18 de locuri de parcare), spatii verzi si o platforma pentru colectarea selectiva a deseurilor.

Tema de proiectare stabilită de către proiectant si investitor propune respectarea urmatoarelor conditii:

- Organizarea teritoriului studiat pentru functiunea propusa (bloc de locuinte colective, spatii comerciale/de prestari servicii/ birouri, locuri de parcare, spatii de depozitare, amenajari exterioare;

- Documentatia P.U.Z. va prelua conditiile din avizele si studiile solicitate conform metodologiei de elaborare a PUZ.

Prezenta documentație are ca obiect determinarea condițiilor de amplasare a unui imobil și a reglementarilor urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentației pentru eliberarea autorizației de construire:

- condițiile de amplasare ale construcțiilor, regimul de înălțime și conformarea volumetrico-spațială;
- asigurarea tuturor utilităților necesare obținerii condițiilor igienico-sanitare și de confort în cladirile ce vor mobila zona studiata;
- asigurarea accesului pietonal și carosabil la imobile, la locurile de parcare aferente acestora și la punctele gospodărești din incintă;
- modalitățile de utilizare eficientă a terenului.

Documentatia va constitui in final drept instrument de lucru necesar atat administratiei locale cat si beneficiarului, in vederea promovarii si realizarii investitiei pe care si-a propus-o, prin respectarea prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Suceava dar si cu respectarea structurii din prezenta reglementare tehnica - Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.).

1.3. Surse documentare

Principalele documente normative care au stat la baza elaborării P.U.Z. sunt următoarele:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 21/N din 10 aprilie 2000;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 176/N din 16 august 2000;
- Plan Urbanistic General al Mun. Suceava;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată;
- Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2.701/2010;
- Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 481 din 13 iulie 2009;

- Normativ pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2001, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr. 649 din 25 aprilie 2001;
- Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice – revizia I, aprobată prin Ordinul președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei nr. 4/2007, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- STAS 10144/1–91 Străzi. Profiluri transversale – Prescripții de proiectare;
- STAS 10144/2–91 Străzi. Trotuare, alei de pietoni și piste de cicliști – Prescripții de proiectare;
- STAS 10144/3–91 Străzi. Elemente geometrice – Prescripții de proiectare;
- Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011, cu modificările și completările ulterioare.

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

Planul urbanistic zonal și regulamentul local aferent acestuia a fost elaborat conform conținutului-cadru prevăzut în Ghidul GM 010–2000 (Capitolul 3).

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Zona studiată prin prezenta documentație de urbanism este situată în intravilanul Mun. Suceava și conform P.U.G. al Mun. Suceava, face parte din UTR 25. Datorită configurației urbane dar și a dezvoltării urbane, amplasamentul se află situat într-o zonă foarte apropiată de zona centrală, însă în același timp aspectul general al zonei este unul caracteristic zonelor periferice sau zonelor destinate agriculturii.

În apropierea terenului studiat se află terenuri agricole, o parte dintre acestea fiind încă folosite pentru agricultura intensivă de către Stațiunea de Cercetare și Dezvoltare Agricolă. Aceste terenuri se află în zona de platou a Dealului Tatarasi.

Datorită reliefului din zonă, ce prezintă o pantă deajuns de pronunțată, de-a lungul timpului pe aceste terenuri nu s-a desfășurat nici o activitate. O dată cu dezvoltarea urbană a Mun. Suceava, pe aceste terenuri s-au depozitat mari cantități de pamant rezultat în urma excavarilor de la blocurile din Cartierul Areni, edificate în anii 1960-1970. După realizarea blocurilor din acea perioadă s-a constatat o lipsă acută a locurilor de parcare și a garajelor din partea locuitorilor zonei. Astfel în zonă au început să apară tot mai multe garaje, construite în sistem individual pe loturi mici de teren luate în concesiune de la Primăria Mun. Suceava. Prezenta foarte numeroasă a acestor construcții este vizibilă și în ziua de astăzi. Din punct de vedere arhitectural și urbanistic se poate constata că tot acest fond construit este de o calitate foarte slabă. O dată cu dezvoltarea urbană dar și economică a orașului s-au căutat noi terenuri disponibile pentru construcții, în special pentru locuințe individuale. Ca urmare a poziției în cadrul orașului, zona din care face parte și terenul studiat a devenit o atracție pentru cei care doreau să construiască. În zonele cu teren viran s-au construit locuințe individuale cu regim mic de înălțime.

Pe lângă locuințe au început să apară și blocuri de locuințe colective, începând cu anul 2012-2013. Această mixtură de construcții (garaje, locuințe, anexe și blocuri) redau caracterul

neomogen al zonei. Primul bloc de locuinte colective din zona a fost construit de acelasi beneficiar ca si in cazul de fata (S.C. UcasY Biuldars S.R.L.). Aceasta constructie a fost una cu un regim mic de inaltime astfel incat sa se incadreze in noul fond construit din zona, definit de locuintele individuale recent construite.

Ca urmare a cererii din ce in ce mai mare de apartamente situate in blocuri noi, investitorul (S.C. UCASY BIULDARS S.R.L.) a dorit sa continue constructia de blocuri in zona si astfel au aparut in imediata vecinatate a amplasamentului studiat inca 2 blocuri noi (fiecare cu cate 2 scari de bloc). Aceste blocuri au un regim de inaltime de D1+D2+P+5E+6partial. O data cu aparitia acestor constructii, care formeaza un mic ansamblu urbanistic, s-au amenajat si spatiile exterioare iar astfel s-au amenajat in zona cai de circulatie carosabile, alei pietonale, locuri de parcare, spatii verzi, locuri de joaca pentru copii. Pe langa cele 2 blocuri construite, investitorul a mai edificat si un parking auto, pe 2 niveluri, care ofera 30 de locuri de parcare. Pe terasa acestui parking s-a amenajat un teren de sport si un loc de joaca pentru copii, dotari de care se pot bucura riveranii zonei.

Astfel in cadrul acestei zone, s-a format un ansamblu urban de calitate, cu un aspect arhitectural modern, lucru care contribuie in sens favorabil asupra aspectului general al zonei Tatarasi.

2.2. Incadrarea in localitate

Amplasamentul studiat se afla in zona de sud a Mun. Suceava, in apropiere de zona centrala a orasului. In apropiere se afla Primaria Mun. Suceava, la o distanta de aproximativ 500m. Pe langa aceasta, in apropierea zonei studiate se afla Cercul Militar, Arhivele Nationale, Gradinita cu program prelungit "Aschiuta", Biserica Sf. Pantelimon si Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta Suceava. Se poate remarca astfel, pozitia favorabila a acestui teren in cadrul localitatii.

Accesul auto in aceasta zona se face din Str. Alexandru cel Bun (strada cu sens unic), prin spatele Primariei Mun. Suceava, iar mai apoi prin intermediul Strazii Stefan Tomsa sau Stefan Dracinschi. La nivel pietonal, accesul se face in acelasi mod insa se poate realiza si prin intermediul altor trasee pietonale aflate in zona.

Terenul in cauza are acces atat din Str. Emil Cioran (aflata in amonte) cat si din Str. Nicolae Titulescu, prin intermediul unei cai de acces publice.

Din punct de vedere al vecinatatilor, terenul este delimitat astfel:

- Nord- cale de acces publica pietruita + garaje private (inspre Str. N. Titulescu)
- Est – teren viran aflat in proprietatea Mun. Suceava
- Sud - Str. Emil Cioran
- Vest – Blocuri de locuinte + parking auto- proprietate a S.C. UCASY BIULDARS S.R.L.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat se afla intr-o zona ce prezinta un relief denivelat, cu o panta foarte pronuntata dispusa pe directia nord-sud, zona nordica fiind in aval iar cea sudica in amonte. Diferenta de cota de nivel intre cele doua capete este de aproximativ 11,00m. Pe amplasament nu se afla nici un fel de spatii plantate, doar vegetatie joasa (iarba) precum si niste mici arbusti.

2.4. Circulatia

Accesul (auto si pietonal) pe amplasamentul studiat se face prin trei moduri:

- accesul dinspre latura nordica se realizeaza din Str. N. Titulescu (strada pietruita dar cu un profil stradal generos) prin intermediul unei cai de acces publice aflate in spatele garajelor existente in zona
- accesul dinspre latura vestica se realizeaza prin intermediul cailor de acces private, amenajate pe parcela vecina de catre acelasi beneficiar, cai de acces pavate si care prezinta un profil stradal cu latimea de 5-6m
- accesul dinspre latura sudica se face direct din Str. Emil Cioran (drum public, pietruit).

La momentul realizarii prezentei documentatii, pe terenul studiat nu exista cai de circulatie auto sau pietonale, ci doar drumuri de exploatare rezultate in urma construirii blocurilor anterioare.

Datorita faptului ca atat Str. N. Titulescu cat si Str. E. Cioran sunt strazi inca neasfaltate, la nivelul Primariei Mun. Suceava s-au pornit deja demersurile necesare in vederea asfaltarii acestor cai de circulatie. Ambele strazi prezinta un profil stradal corespunzator, cu cate o banda de circulatie pe fiecare sens de mers. Mai mult pe Str. N. Titulescu, datorita largimii spatiului se pot amenaja si cate 2 benzi de circulatie pe sens iar adiacent acestora se pot amenaja alei pietonale sau piste pentru biciclisti.

Capacitati de transport admise: se admit autoturisme si autovehicule de transport marfa cu masa maxima de 20 tone.

2.5. Ocuparea Terenurilor

Pe terenul studiat nu exista cladiri ori alte tipuri de amenajari, terenul fiind viran, categoria de folosinta conform extrasului de carte funciara fiind teren arabil.

2.6. Echiparea edilitara

In imediata vecinatate a amplasamentului exista urmatoarele retele si echipari edilitare:

- Retea publica de alimentare cu apa
- Retea publica de canalizare
- Retea publica de alimentare cu energie electrica
- Retea publica de alimentare cu gaze naturale
- Retele de telefonie si internet
- Platforma de colectare selectiva a deseurilor

2.7. Probleme de mediu

Nu este cazul.

2.8. Optiuni ale populatiei

Nu exista sondaje realizate la nivelul autoritatii locale, din care sa rezulte optiunile populatiei pentru zona ce face obiectul prezentului studiu. Totusi tinand cont de densitatea relativ mare de constructii aflate in centrul localitatii si lipsa terenurilor libere pe care sa se poata amenaja noi constructii destinate locuirii, se poate afirma ca zona studiata s-ar preta foarte bine functiunii propuse.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA A ZONEI

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Obiectul proiectului îl constituie studierea zonei pentru propunerea realizării unui imobil de locuințe colective ca funcțiune principală precum și a altor funcțiuni compatibile cu locuirea (mici spații comerciale, spații pentru prestări servicii, birouri, etc). În același timp scopul acestui proiect este de a reglementa și stabili traseul viitoarelor circulații auto și pietonale, precum și rezolvarea locurilor de parcare necesare o dată cu dezvoltarea zonei.

Totodată prin acest proiect se urmărește și o salubritate a terenului precum și o îmbunătățire considerabilă a aspectului urbanistic al zonei.

Din punct de vedere urbanistic, s-a urmărit:

- folosirea eficientă și echilibrată a terenului și a cadrului natural;
- valorificarea potențialului existent, în directă corelare cu cadrul natural și construit;
- asigurarea premiselor unei dezvoltări armonioase pe termen mediu și lung a acestei zone cu vecinătățile.

Obiectivele propuse se integrează în zona, precum și în regimul de înălțime prevăzut în zona. Amplasamentul studiat nu se află într-o zonă de protecție a unui monument și nici într-o zonă de protecție sanitară.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform PUG al Mun. Suceava terenul studiat face parte din UTR 25, zonă de dezvoltare - locuințe cu regim mic de înălțime și spații verzi, zonă fără reglementări urbanistice.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Categoria de folosință a terenului studiat, conform extrasului de carte funciara, este teren arabil. În acest moment și în viitorul apropiat, crește necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă de zone rezidențiale și funcțiuni complementare. Ținând cont de poziția terenului, se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

De asemenea, amplasamentul fiind într-o zonă de interes major la nivelul localității, cu un cadru natural existent se va ține cont de următoarele:

- menținerea resurselor naturale în stare ecologică;
- conservarea și diversificarea resurselor naturale;
- abordarea proactivă și durabilă a gestionării resurselor naturale;
- realizarea de proiecte sustenabile pentru prevenirea poluării în zonă;
- realizarea de parteneriate cu factorii interesați pentru menținerea cadrului natural în stare nepoluată;

3.4. Modernizarea Circulației

Prin documentația urbanistică propusă se dorește a se rezolva și problema circulațiilor în zonă. În clipa de față pe terenul studiat accesul se poate face conform descrierilor enunțate la pct. 2.4:

- accesul dinspre latura nordică se realizează din Str. N. Titulescu (strada pietruită dar cu un profil stradal generos) prin intermediul unei cai de acces publice aflate în spatele garajelor existente în zonă

- accesul dinspre latura vestica se realizeaza prin intermediul cailor de acces private, amenajate pe parcela vecina de catre acelasi beneficiar, cai de acces pavate si care prezinta un profil stradal cu latimea cuprinsa intre 5-6m
- accesul dinspre latura sudica se face direct din Str. Emil Cioran (drum public, pietruit-propus spre asfaltare de catre Primaria Mun. Suceava).

Astfel datorita dezvoltarii tot mai accelerate a zonei, Primaria Mun. Suceava a pornit demersurile pentru amenajarea si asfaltarea drumurilor publice aflate in zona (Str. Emil Cioran si Str. Nicolae Titulescu).

Deoarece la nivelul primului demisol al viitoarei constructii se doreste realizarea unor locuri de parcare (5 locuri), calea de acces aflata in zona va fi amenajata ca o cale de circulatie mixta care va permite atat accesul autovehiculelor in demisol cat si accesul pietonal catre viitoarele spatii comerciale ori spatii de prestari servicii. Aceasta cale de acces va avea un profil stradal cu latimea de **min. 7.00m**.

Pe parcela vecina cu amplasamentul studiat (latura vestica) s-au amenajat cai de circulatie mixte aferente blocurilor edificate. Astfel, o data cu construirea noului bloc, aceste cai de circulatie existente se vor extinde in asa fel incat sa se realizeze o legatura cu viitoarele circulatii aflate in interiorul parcelei studiate.

Dinspre Str. Emil Cioran va fi prevazut un alt acces atat la nivel auto cat si pietonal, prin intermediul unei cai de acces cu latimea de **min. 5.00m**.

In cadrul parcelei studiate se vor amenaja **18 locuri de parcare exterioare si 5 locuri de parcare la nivelul primului demisol**.

In total vor rezulta **min. 23 de locuri de parcare**, din care

- **21 de locuri vor fi destinate viitorilor locuitori (cate 1 loc de parcare / apartament)**
- **2 locuri de parcare aferente spatiilor comerciale.**

Deoarece la nivelul demisolului 2 se vor amenaja si spatii comerciale, birouri sau spatii pentru prestari servicii se vor amenaja locuri de parcare dedicate acestor activitati. Beneficiarul doreste ca aceste spatii comerciale sau de prestari servicii sa ocupe o suprafata de aproximativ 300 m² la nivelul demisolului 2, iar astfel din totalul locurilor de parcare rezultate, o parte vor fi destinate acestor spatii.

Conform H.G. 525/1996 Anexa 5 - Parcaje - art. 5.3.1. pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:

- **1 loc de parcare la 200m² suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400m²;**
- **1 loc de parcare la 100m² suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400-600m²;**

Locurile de parcare aflate in exterior vor respecta prevederile Ordinului Ministerului Sanatatii Nr. 119/2014, prin care se stabileste pastrarea unei distante de **min. 5.0m** intre locurile de parcare si ferestrele locuintelor aflate in apropiere.

Totodata in interiorul parcelei studiate se vor amenaja si alei pietonale cu latimea de **min. 1,20m**.

Circulatiile auto propuse vor fi asfaltate sau betonate iar cele pietonale vor fi pavate sau betonate. Costurile generate de aceste investitii vor fi suportate de catre investitor. Pentru o mai buna intelegere a configuratiei circulatiilor se poate consulta planșa U.02 - Reglementari Urbanistice-Zonificare, anexata la prezenta documentatie.

3.5. Zonificare functionala; reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Prezentul P.U.Z. propune realizarea unei zone de locuinte colective care va ingloba pe langa functiunea de baza si alte functiuni complementare locuirii (mici spatii comerciale, de prestari servicii, etc.).

Retrageri fata de limita de proprietate (limita edificabil)* :

- Retragerea minima fata de latura nordica (aliniament):
Min. 2.00m
- Retragerea minima fata de limita laterala de est:
Min. 2.00m
- Retragerea minima fata de limita laterala de vest:
Pe limita de proprietate (alipire la coltul cladirii existente-parking auto)
- Retragerea minima fata de latura sudica:
Min. 50.00m

*Nota: Se va consulta plansa anexata U.02 – Reglementari Urbanistice - Zonificare

BILANT TERITORIAL				
SUPRAFATA TEREN=1430 m2				
FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata totala(m2)	Procent din total	Suprafata totala(m2)	Procent din total
Teren viran/arabil	1430.00	100.00	-	-
Circulatii mixte (auto, pietonale, parcar)	-	-	668,49	46.75
Alei pietonale (inclusiv trotuare)	-	-	91.20	6.38
Bloc locuinte colective (propus)	-	-	365.59	25.57
Platforme gospodareasca (deseuri)	-	-	7,00	0.49
Spatii verzi amenajate	0	-	297.72	20.82
TOTAL	1430.00	100.00	1430.00	100.00

INDICI URBANISTICI			
EXISTENT		PROPUS	
P.O.T.MAX= /	C.U.T.MAX = /	P.O.T. propus =25,56%*	C.U.T.propus = 1,88*
		P.O.T.MAX=40%	C.U.T.MAX =2
REGIM MAXIM DE INALTIME: Fara reglementari		RH MAXIM: D1+D2+P+4E+5p / Hmax = 26,00m fata de C.T.S.	

*Nota: Indicatori urbanistici determinati pe baza propunerii de mobilare urbana, care pot fi modificati insa fara a se depasi valorile maxime propuse (P.O.T.max=40%; C.U.T.max=2)

- ❖ Regimul de inaltime maxim : D1+D2+P+4E+5partial
- ❖ Inaltimea maxima la atic: Max. 26,00m fata de cota terenului sistematizat (C.T.S.)
- ❖ Nr. de apartamente: 21 apartamente
- ❖ Nr. locuri de parcare: 23 locuri de parcare (18 locuri in exterior + 5 locuri in demisol)

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Amplasamentul studiat dispune in apropiere de toate utilitatile: alimentare cu apa, retea de canalizare, alimentare cu energie electrica si gaze naturale precum si retele de telefonie si internet.

Investitorul se va racorda la aceste retele pe baza unor documentatii separate, elaborate impreuna cu detinatorul fiecarei retele. Investitorul va suporta costurile extinderilor de retele si a bransarii la acestea.

Retele apa

Zona studiata dispune de retea publica de alimentare cu apa.

Noile obiective propuse prin P.U.Z. se vor racorda la reseaua de alimentare cu apa, existenta. Astfel reseaua de apa se va extinde si in acelasi timp se va dimensiona corespunzator pentru a asigura debitul maxim orar precum si presiunea necesara. Reteaua de alimentare cu apa va fi prevazuta si cu o retea de hidranti stradali necesari stingerii incendiilor.

Retelele de canalizare menajera si pluviala

In zona studiata exista retea de canalizare menajera. Astfel noile zone propuse vor fi racordate la reseaua existenta, prin extinderea acesteia.

Coloanele de canalizare menajera se conecteaza la colectoare care deverseaza in la caminele propuse prin conducte de polipropilena Dn 160 mm, la o adancime de minim 0,9m, cu o pantă de 2%.

Adancimea de montare a conductei de racordare va fi de minim 1,2 m, cu respectarea stricta a pantelor indicate documentatie.

Se utilizeaza camine din polietilena de inalta densitate, prefabricate sau camine din tuburi de beton prefabricate, cu diametrul de 400 - 800 mm, cu capac de beton prefabricat si rama si capac fonta carosabil.

Apa meteorica este preluata printr-un sistem de jgheaburi si burlane si adusa la sol, de unde este dirijata prin rigole si pantele terenului catre spatiul verde.

Retele electrice exterioare

Zona dispune de alimentare cu energie electrica. Constructiile noi se vor racorda la reseaua existenta. Solutia de bransare va fi stabilita impreuna cu detinatorul retelei, intr-o etapa ulterioara. Se recomanda utilizarea liniilor electrice subterane, in masura in care este posibil. In zona este propus si un sistem de iluminat stradal care va fi deasemenea alimentat de la reseaua publica.

Retele de gaz natural

In zona exista retea de alimentare cu gaze naturale. Noile imobile propuse prin P.U.Z. se vor racorda la reseaua de alimentare cu gaze naturale iar solutia de bransarea va fi stabilita de catre detinatorul retelei.

Retele de telecomunicatii

Pe amplasamentul studiat exista retele de telefonie fixa si mobila, retea de internet si de televiziune. Astfel noile obiective propuse se vor racorda la infrastructura existenta.

3.7. Protectia Mediului

Schimbarea modului actual de folosinta a terenului, din teren neutilizat/viran în zone cu functiuni mixte, conduce inevitabil la rezolvarea unor probleme de mediu, in special de poluare, existente in zona.

In cadrul activitatii care se va desfasura , dupa terminarea obiectivelor, nu rezulta poluanti evacuati in mediului sau deseuri periculoase. Deseurile menajere

rezultate din activitate vor fi depuse in locuri special amenajate si vor fi preluate de unitatea de salubritate a localitatii cu care beneficiarul va incheia un contract.

3.8. Obiective de utilitate publica

Nu este cazul.

4. CONCLUZII

Realizarea investițiilor propuse, nu necesită intervenții de natura perturbării vieții sociale, construirea spațiilor urmând a se face cu respectarea normelor în vigoare pentru amplasamentele propuse.

Din punct de vedere economic, investitia propusa va fi una oportuna atat pentru investitor cat si pentru autoritatea locala (taxe, impozite, dezvoltare urbana) si nu in ultimul rand pentru societate (atat prin crearea unor locuri de munca cat si prin crearea unor conditii propice dezvoltarii unor afaceri).

După aprobarea PUZ, acesta se constituie în act de autoritate al administrației locale și capătă valoare juridică.

Studiile de fezabilitate, proiectele tehnice, caietele de sarcini, proiectele pentru autorizația de construire cât și detaliile de execuție se vor întocmi conform prevederilor Ordinului comun al MF și MLPAT Nr. 1743 / 69 /1996.

Pe parcursul elaborării documentațiilor, beneficiarul împreună cu proiectantul vor obține toate avizele și acordurile emise de organele în drept potrivit legislației în vigoare.

Amplasarea constructiilor si a amenajarilor in cadrul zonei studiate se vor fundamenta pe prescriptiile legale in vigoare pentru unitatea teritoriala de referinta din acesta.

La fazele urmatoare de proiectare, amplasarea si realizarea constructiilor se va detalia de la caz la caz, prin luarea de masuri specifice si de interventie necesare.

Intocmit,

Arh. Ionut Strajer

Sef de proiect,

Arh. Ionut Strajer



Coordonator Urbanism,

Urb. Eusebie Latis



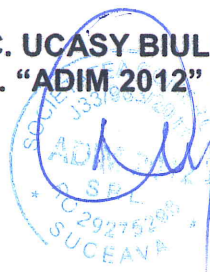
**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT
PLANULUI URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)**

**PLAN URBANISTIC ZONAL - Construire bloc de
locuinte D1+D2+P+4E+5partial cu locuri de
parcare si boxe la demisol, spatii comerciale,
spatii pentru prestari servicii si spatii de locuit la
parter si etaje, sistematizare verticala, locuri de
parcare supraterane, spatii verzi,
racorduri/bransamente**

Zona Tatarasi, F.N., Mun. Suceava, Jud. Suceava

BENEFICIAR:
PROIECTANT GENERAL:

S.C. UCASY BIULDARS S.R.L.
S.C. "ADIM 2012" S.R.L. SUCEAVA



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

I. DISPOZITII GENERALE

- 1.1. Rolul R.L.U.
- 1.2. Baza legală ce stă la baza elaborării
- 1.3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- 2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
- 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public
- 2.3. Reguli cu privire la amplasare și retrageri minime obligatorii
- 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară
- 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
- 2.7. Reguli cu privire la amplasarea parcajelor, spațiilor verzi și împrejmirilor

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- 3.1. Unități și subunități funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

- L1 – Zonă pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare
- L2 – Zonă pentru locuințe colective și funcțiuni complementare
- IS – Zonă pentru instituții și servicii
- ID - Zona unități de producție și depozitare
- C - Cai de comunicație
- SP – Spații plantate, agrement și sport
- DS - Destinații speciale
- GC - Gospodărire comună
- 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 Regulamentului 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 Regulamentului 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

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe teritoriul ce face obiectul studiului **“Construire bloc de locuinte D1+D2+P+4E+5partial cu locuri de parcare si boxe la demisol, spatii comerciale, spatii pentru prestari servicii si spatii de locuit la parter si etaje, sistematizare verticala, locuri de parcare supraterane, spatii verzi, racorduri / bransamente “.**

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

Zona studiata si reglementata se afla situata in intravilanul Mun. Suceava cu categoria de folosinta teren arabil-zona fara reglementari urbanistice si conform PUG al Mun. Suceava, zona face parte din UTR 25: zona de dezvoltare – locuinte cu regim mic de inaltime si spatii verzi.

Terenul pe care se elaboreaza documentatia P.U.Z. se invecineaza cu alt teren proprietate a aceluiasi beneficiar (S.C. UCASY BIULDARS) pe care s-a edificat un bloc de locuinte cu 2 tronsoane si un parking subterane autorizate cu Autorizatia de Construire Nr.108 din 31.03.2016 conform reglementarilor urbanistice din PUZ aprobat prin HCL Nr. 318 din 26.11.2015.

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.323 din 17.03.2020.

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 CF 37763.

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 și zonele naturale protejate

1. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și

amplasare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

2.1.7 Zonele construite protejate

1. Pe terenul zonei studiate nu există clădiri sau construcții cu valoare de patrimoniu sau încadrate ca monumente de arhitectură.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

2.2.1. Siguranța în construcții

1. Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții 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 construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
 - H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
 - H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.
2. Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

2.2.2. Expunerea la riscuri naturale

1. Unitățile care adăpostesc funcțiuni de industrie și depozitare se pot amplasa pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale, etc.).

2.2.3. Expunerea la riscuri tehnologice

1. Unitățile care adăpostesc funcțiuni rezidențiale și servicii se pot amplasa în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice, LEA 110 kV, a posturilor de transformare, a conductelor de transport gaz, a stațiilor de reglare-măsurare etc.).

2.2.4. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile 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 este cuprinsă în Ordinul Ministerului Industriei și Comerțului nr.1587/12.09.1997.

2.2.5. 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 obligația efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

2.2.6. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea 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 = 40%
- C.U.T. maxim =2
- Regim maxim de inaltime: D1+D2+P+4E+5PARTIAL

2.2.8 Lucrări de utilitate publică

1. Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru 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.

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 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.

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 desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public.
4. Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însorire de 1 oră și 1 oră și ½, potrivit Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației.
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 față de căile de circulație existente cu respectarea profilelor străzilor astfel:
 - retragerea minima fata de calea de acces dinspre latura nordica (din spatele garajelor vecine), va fi de min. 2m
 - retragerea minima fata de Str. Emil Cioran, aflata la sud dar in amonte fata de amplasament, va fi de min. 50m
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, din spatele garajelor, este paralel cu aceasta. 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 obstructionate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere in permanentă.
5. Accesele inspre ori dinspre amplasamentul studiat catre drumurile publice vor avea latimea de minim 4,00m.
6. Caile de circulatie carosabile din interiorul parcelei vor avea minim 5,00m latime.
7. Accesul carosabil propus prin PUZ, pe amplasamentul studiat se va face din trei directii:
 - Dinspre calea de acces aflata pe latura nordica se va realiza o marire a profilului la **min. 7,00m** astfel incat sa se permita circulatia cu dublu sens
 - De pe latura vestica a amplasamentului se va crea o legatura ce va uni caile de acces existente in zona (de la blocurile vecine) cu caile de acces de pe parcela studiata (zona destinata parcarilor). Latimea acestei legaturi va fi de min. 5,00m.
 - Din Str. Emil Cioran, aflata pe latura sudica a amplasamentului studiat, se va crea o cale de acces cu latimea de **min. 5,00m** ce va facilita accesul atat catre locurile de parcare propuse cat si spre viitoarea constructie.

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 mijloace specifice de deplasare.

2. Aleile pietonale din interiorul parcelei studiate vor avea latimea de min. 1,20m si vor fi betonate ori pavate
3. Accesul persoanelor cu dizabilitati in incinta viitoarei 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 rețelele publice de echipare edilitară existente

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
2. Se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, în cazul în care aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
3. În cazul acordării unei derogări pe baza alineatului (2), autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii și numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală sau de către furnizorii de utilități abilitați a lucrărilor de extindere / prelungire / realizare a rețelelor edilitare

2.5.2 Realizarea de rețele tehnico-edilitare

1. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se pot realiza / finanța de către administrația publică, furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul Urbanistic General.
2. Lucrările de racordare și de bransare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
3. Rețelele existente de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi reamplasate subteran.
4. Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.
5. Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.
6. Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate

de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică / a furnizorului de utilități.

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

2.6.1. Parcelarea

1. Suprafata de teren studiata in PUZ este de 1430 mp, identica cu parcela cadastrala Nr. 37763.
2. Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi.
3. In cazurile parcelărilor se vor avea în vedere cerințele 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 autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafata parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.
4. 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 îndeplinește condițiile de construibilitate de la alin. (3), aceasta se poate considera construbilă numai dacă respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) parcela e rezultată dintr-o operațiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament
 - b) pentru parcelă se va întocmi și aproba conform legii, un Plan Urbanistic de Detaliu.
5. Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de bransare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice. Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru bransare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii.
 6. Reparcelare în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile

rezultante având destinații și / sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.

2.6.2. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

1. Regimul maxim de înaltime admis a viitoarei constructii este **D1+D2+P+4E+5partial**.
2. Protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
3. Respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora;
4. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate (blocul de locuinte D1+D2+P+5E+6partial) și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult 2 niveluri clădirile imediat învecinate;
5. În sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii;
6. Se admit subsoluri sau demisoluri, cota parterului neputând depăși +1,50m de la nivelul cotei trotuarului străzii.
7. Înălțimea maximă a construcțiilor pentru zona studiată este stabilită la **max. 26,00m** (raportat de la nivelul caii de acces de pe latura nordică, CTS);

2.6.3 Aspectul exterior al construcțiilor

Dispozitii Generale

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban. (HG 525/1996, Art. 32)
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. (HG 525/1996, Art. 32).
3. Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală și urbană

4. Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare;
5. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea;
6. Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare;
7. Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3,00 m sau în podurile nemansardabile.
8. Mobilierul urban, reclamele, signalistica se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Poziția și dimensiunile lor nu vor stanjeni traficul auto sau pietonal.

Fatade

1. Sunt interzise imitațiile de materiale;
2. Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile;
3. Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-crem natur, maron, culori armonizate în general – culori calde, pale, urmărindu-se aplicarea principiului unității 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 și temperaturile din timpul verii

Acoperișuri

1. Se permite realizarea acoperișurilor tip terasa (circulabile ori necirculabile), cu panta minima necesara preluarii apelor pluviale.
2. Acoperișurile 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 construcțiilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.
5. Este permisă montarea panourilor solare pe acoperișurile ori terasele construcțiilor
6. Este permisă utilizarea acoperișurilor verzi, cu vegetație, pentru a reduce poluarea, zgomotul și temperaturile din timpul verii

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

2.7.1. Parcaje

1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire sau în cadrul unei parcele învecinate (proprietate a aceluiași beneficiar), conform cerințelor prezentului Regulament.
2. Se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativa (apartament) iar pentru spațiile comerciale ori prestări servicii se va aplica următoarea formula de calcul (în conformitate cu H.G. 525/1996 Anexa 5 - Parcaje - art. 5.3.1):
 - 1 loc de parcare la 200m² suprafața desfasurată a construcției pentru unități de până la 400m²
 - 1 loc de parcare la 100m² suprafața desfasurată a construcției pentru unități de până la 400-600m²;
3. Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare.
4. Eliberarea Autorizației de Construire pentru construcții ce necesită spații de parcare, este condiționată de posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Toate parcarile amplasate pe domeniul public destinate pentru vizitatori, se vor realiza și gestiona prin grija Consiliului Local.
5. Căile de comunicație de transport în comun vor beneficia de spații de parcare aferente, în funcție de categorie, destinație, construcțiile adiacente și 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 și numai dacă suprafața 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 proprietății.
8. Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile aferente acestora (inclusiv acoperire cu șarpantă sau învelitori tip terasă).
9. Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.
10. Nu sunt permise parcajele în aer liber în regim izolat. Se vor respecta condițiile prevăzute în planșa Nr. U.02 - Reglementări Urbanistice

2.7.1. Spații verzi și plantate

1. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor cuprinse în prezentul Regulament.

2. Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața 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 atentie reconstructiei ecologice dupa incheierea lucrarilor de constructie, constand in: plantatii de aliniament, grupuri de arbori izolați.
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, inasa 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. Împrejmuiri

1. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.
2. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.
3. Tratatamentul 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 în intravilanul Mun. Suceava și se afla în UTR 25. La nivelul terenului studiat în suprafață de 1430mp, s-a delimitat următoarea zonă funcțională:

- **L2. - Zonă pentru locuințe colective și funcțiuni complementare**
(locuri de parcare, spatii comerciale și pentru prestari servicii)

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

4.1. Generalitati

Funcțiunea dominantă a zonei functionale: zona locuinte colective si functiuni complementare. Din punct de vedere al vecinatatilor, parcela studiata are urmatorii vecini:

- La nord – cale de acces publica (care asigura legatura cu Str. Nicolae Titulescu)
- La est – teren viran aflat in proprietatea Mun. Suceava
- La sud – Str. Emil Cioran (neasfaltata)
- La vest – Bloc de locuinte colective + parking auto – proprietate S.C. UCASY BIULDARS S.R.L.

Pe aceasta parcela se doreste realizarea unui bloc de locuinte colective cu regimul de inaltime D1+D2+P+4E+5PARTIAL, care va adaposti apartamente de diverse marimi si suprafete (garsoniere si apartamente de 2 si 3 camere), garaje si boxe de depozitare la nivelul primului demisol si spatii comerciale si de prestari servicii la nivelul demisolului 2. 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 imprejmui.

4.2 . Utilizari premise :

Pe langa **funcțiunea dominantă 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
- imprejmui

4.3. Utilizari premise cu conditionari:

- Zonele afectate de rețele (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, activități 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 activități:

- depozite de deșeuri
- depozite en-gros
- platforme de precolectare a deseurilor urbane in afara zonelor special amenajate
- anexe pentru creșterea animalelor
- stații intretinere auto
- activități industriale care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Conform Planului Urbanistic General al Mun. Suceava aprobat prin H.C.L. Nr.155/1999, prelungit ulterior prin H.C.L. Nr.300/2009, terenul studiat prin aceasta documentatie face parte din UTR-25. Elaborarea prezentului P.U.Z. nu propune crearea de noi UTR-uri.

INTOCMIT:
ARH. IONUT STRAJER



SEF PROIECT:
ARH. IONUT STRAJER

COORDONATOR R.U.R.
EUSEBIE LATIS

