

 <p>S.C. <b>ADIM 2012</b> 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>SR EN ISO 9001:2008 CERT. NR. 1002/2011</p>  <p>SR EN ISO 14001:2005 CERT. NR. 1002/1/12</p>	<p><u>Proiect:</u></p> <p><b>PLAN URBANISTIC ZONAL - Bloc de locuinte cu spatii de depozitare, locuri de parcare si boxe la demisol, spatii comerciale si de prestari servicii, birouri la parter, spatii de locuit la etaje, locuri de parcare supraterrane, sistematizare verticala, amenajari exterioare, racorduri/bransamente</b></p> <p>Str. 1 Decembrie 1918, F.N., Mun. Suceava, Jud. Suceava</p> <p><u>Beneficiar:</u></p> <p><b>S.C. DAVASY BIULDARS S.R.L.</b></p>
--	---

**PROIECT NR. 628/2020**

# PLAN URBANISTIC ZONAL

**PLAN URBANISTIC ZONAL - Bloc de locuinte cu spatii de depozitare, locuri de parcare si boxe la demisol, spatii comerciale si de prestari servicii, birouri la parter, spatii de locuit la etaje, locuri de parcare supraterrane, sistematizare verticala, amenajari exterioare, racorduri/bransamente**

**Str. 1 Decembrie 1918, F.N., Mun. Suceava, Jud. Suceava**



**BENEFICIAR:**

**S.C. DAVASY BIULDARS S.R.L.**

**PROIECTANT GENERAL:**

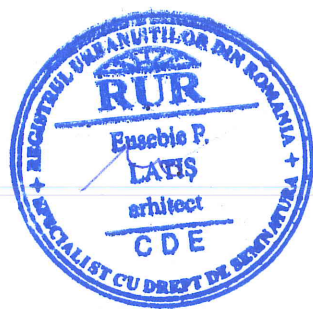
**S.C. "ADIM 2012" S.R.L. SUCEAVA**





**LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR**

<b>PROIECTANT GENERAL DE URBANISM:</b>	<b>S.C. ADIM 2012 S.R.L.</b>
<b>SEF DE PROIECT:</b>	<b>ARH. IONUT STRAJER</b>
<b>COORDONATOR URBANISM :</b>	<b>URB. EUSEBIE LATIS</b>
<b>PROIECTAT:</b>	<b>ARH. IONUT STRAJER</b>
<b>DIRECTOR:</b>	<b>EC. CIORNEI VERONICA</b>



## **BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE P.U.Z.**

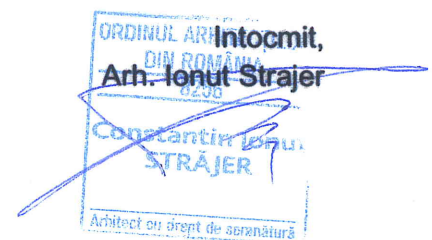
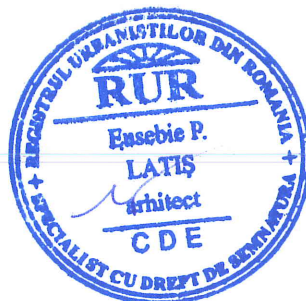
---

### **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 - Bloc de locuinte cu spatii de depozitare, locuri de parcare si boxe la demisol, spatii comerciale si de prestari servicii, birouri la parter, spatii de locuit la etaje, locuri de parcare supraterrane, sistematizare verticala, amenajari exterioare, racorduri/bransamente**

*Str. 1 Decembrie 1918, F.N., Mun. Suceava, Jud. Suceava*

Initiator(beneficiar):

**S.C. DAVASY BIULDARS S.R.L.**

*Str. Iuliu Maniu, Nr.1, Bl.1, Sc. A, Ap. 25, Mun. Suceava, Jud. Suceava*

Elaborator:

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

Data elaborarii: 2020

### 1.2. Obiectul lucrarii

---

#### 1.2.1. Solicitari ale temei-program

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 institutiilor publice, comert si servicii – subzone unitati de comert si servicii – Iscs(p).

Amplasamentul studiat, ce face obiectul studiului urbanistic este situat in intravilanul Mun. Suceava, pe 1 Decembrie 1918, F.N. si are o suprafata totala de 2500 mp.

Investitorul, S.C. DAVASY BIULDARS S.R.L., doreste sa realizeze pe terenul studiat un imobil format din 2 tronsoane/scari, in care functiunea dominanta va fi locuirea (locuinte colective) insa in cadrul imobilului se mai doreste si realizarea unor spatii comerciale/de prestari servicii/ birouri, la parter, precum si locuri de parcare (28 de locuri de parcare) si spatii depozitare (boxe) in demisol.





La exterior, pe zona de teren ramasa neocupata se vor amenaja circulatii carosabile si pietonale, parcuri (20 de locuri de parcare), spatii verzi, un loc de joaca pentru copii si o platforma pentru colectarea selectiva a deseurilor.

Regimul de inaltime propus este D+P+4E+5retras/partial.

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 la parter, 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 conditiilor 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 studiată;
- 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;
- Plan Urbanistic Zonal intrare E85 in 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.

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 face parte din teritoriul reglementat prin "PUZ intrare E85 în Mun. Suceava" ca fiind o subzonă dedicată unităților de comerț și servicii. Această zonă se află în partea de sud-vest a Mun. Suceava, cu deschidere către drumul European E85.

De-a lungul timpului, terenul studiat, a fost folosit pentru agricultura, fiind parte a terenului arabil deținut de Stațiunea de Cercetare și Dezvoltare Agricolă. O dată cu trecerea timpului, Stațiunea de Cercetare și Dezvoltare Agricolă și-a restrans activitatea din zonă și astfel terenul deținut de către aceasta a fost divizat în loturi diferite prin intermediul unui Plan Urbanistic Zonal care a prevăzut ca această zonă să fie destinată activităților comerciale și de prestări servicii.

În marea lor majoritate, toate aceste terenuri au rămas terenuri virane, arabile, singurele loturi pe care s-au dezvoltat diverse proiecte, fiind cele cu deschidere directă către Drumul European E85 (Bulevardul 1 Decembrie 1918).

Cel mai important proiect dezvoltat în această zonă este reprezentat de magazinul METRO, investiție care a avut un impact social și economic la nivelul întregului oraș. De altfel, magazinul METRO este în vecinătatea amplasamentului studiat.



In zona s-au dezvoltat si alte proiecte de natura comerciala sau de prestari servicii, inasa in continuare caracterul general al zonei este unul specific zonelor periurbane, functiunea predominanta fiind reprezentata de unitati de comert si prestari servicii.

De partea cealalta a drumului E85, respectiv B-dul 1 Decembrie 1918, peisajul este complet diferit, avand un puternic caracter urban datorita prezentei Cartierului Obcini, cartier de blocuri, dezvoltat in mare parte inainte de 1989.

### **Indici urbanistici existenti aprobati conform "P.U.Z. – Intrare E85 in Mun. Suceava"**

- P.O.T. maxim - 50%
- C.U.T. – 1,5
- Regim maxim de inaltime – P+2

## **2.2. Incadrarea in localitate**

Amplasamentul studiat se afla in zona de sud-vest a Mun. Suceava, catre iesirea din oras spre Mun. Falticeni. Terenul dispune de deschidere catre E85 / B-dul 1 Decembrie 1918. Latimea frontului stradal este de 25,05m.

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

- Nord- Bulevardul 1 Decembrie 1918 / Drumul European E85
- Est – Magazin METRO Cash & Carry Suceava
- Sud - terenuri virane (private)
- Vest – Magazin si depozit de materiale de constructie SIGMA XXL

## **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Terenul studiat se afla intr-o zona ce prezinta un relief aproape plat, pe un sol bun de fundare ce nu prezinta niste probleme deosebite. Pe amplasament nu se afla nici un fel de spatii plantate, doar vegetatie joasa (iarba).

## **2.4. Circulatia**

Accesul pe amplasamentul studiat se face direct din Bulevardul 1 Decembrie 1918. La momentul realizarii prezentei documentatii, pe terenul studiat nu exista cai de circulatie auto sau pietonale.

Din punct de vedere al capacitatilor de transport, Bulevardul 1 Decembrie 1918, care se suprapune peste traseul drumului european E85, reprezinta principala artera de circulatie a orasului. Acest bulevard are un profil stradal generos (2 benzi de circulatie pe sens si trotuare late de o parte si alta a drumului) astfel incat nu apar greutati in fluenta circulatiei. La orele de varf (in special dimineata si dupa-amiaza de luni pana vineri) acest bulevard se aglomereaza, formandu-se cozi sau coloane de masini(datorita intersectiilor semaforizate) inasa nu se creeaza blocaje rutiere iar ca timp aglomeratia nu dureaza mai mult de o ora.

Pe terenul studiat sunt prevazute circulatii auto si pietonale care se vor racorda la cele existente aferente Bulevardului 1 Decembrie 1918. Accesul auto pe parcela se va face doar de pe un singur sens de circulatie al bulevardului (sensul de mers Falticeni-Suceava) iar iesirea de pe amplasament catre bulevard se va face in acelasi mod (cu obligativitatea virarii catre dreapta, marcata prin indicatoare rutiere si prin acordarea prioritatii in favoarea celor care circula pe bulevardul principal). In acest mod nu se va perturba circulatia existenta in zona prin crearea unei noi intersectii semaforizate.



Circulatiile pietonale se vor racorda la trotuarul existent in zona, aflat pe aceeasi latura cu amplasamentul studiat.

In interiorul parcelei vor fi admise autoturisme si autovehicule de transport marfa si persoane de mic tonaj (3,5 tone) iar in situatii exceptionale se admit masini mari (in special masini de interventie in caz de incendiu, ambulante, masini de colectare a deseurilor, etc.). Se admite depasirea greutatii maxime (3,5t) dar nu cu mai mult de 10%.

Pe toata perioada derularii lucrarilor de constructie se admit masini de tonaj mare, peste 20 tone necesare aprovizionarii santierului ori colectarii deseurilor, precum si a utilajelor de constructii (macarale, betoniere, foreze, senilate, etc.).

## **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
- Statie de transport public in comun
- 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 il constituie studierea zonei pentru propunerea realizarii unui imobil de locuinte colective ca functiune principala precum si a altor functiuni compatibile cu locuirea (mici spatii comerciale, spatii pentru prestari servicii, birouri, etc). In acelasi timp scopul acestui proiect este de a reglementa si stabili traseul viitoarelor circulatii auto si pietoanle, precum si rezolvarea locurilor de parcare necesare o data cu dezvoltarea zonei.



Totodata prin acest proiect se urmareste si o salubritate a terenului precum si o imbunatatire considerabila a aspectului urbanistic al zonei.

Din punct de vedere urbanistic, s-a urmarit:

- folosirea eficienta si echilibrata a terenului si a cadrului natural;
- valorificarea potentialului existent, in directa corelare cu cadrul natural si construit;
- asigurarea premiselor unei dezvoltari armonioase pe termen mediu si lung a acestei zone cu vecinatatile.

Obiectivele propuse se integreaza in zona, precum si in regimul de inaltime prevazut in zona. Amplasamentul studiat nu se afla intr-o zona de protectie a unui monument si nici intr-o zona de protectie sanitara.

### **3.2. Prevederi ale P.U.G.**

---

Deoarece PLANUL URBANISTIC GENERAL al Mun. Suceava este de ajuns de vechi (din 1999) si la momentul elaborarii sale, zona studiata nu era incadrata in intravilanul localitatii, pentru terenul in cauza nu exista prevederi urbanistice stipulate prin PUG. In clipa de fata se lucreaza la noul Plan Urbanistic General al Mun. Suceava, care se afla inca in faza de consultare publica, iar in cadrul acestei documentatii terenul studiat este figurat ca fiind in **Subzona mixta aferenta locuintelor individuale sau colective cu inaltime medie (M2)**.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

---

Categoria de folosinta a terenului studiat, conform extrasului de carte funciara, este teren arabil. În acest moment si în viitorul apropiat, creste necesitatea de a se asigura terenuri pregatite pentru o dezvoltare coerenta de zone rezidentiale si functiuni complementare. Tinând cont de pozitia terenului, se va asigura în consecinta, un balans optim între suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.

De asemenea, amplasamentul fiind intr-o zona de interes major la nivelul localitatii, cu un cadru natural existent se va tine cont de urmatoarele:

- mentinerea resurselor naturale in stare ecologica;
- conservarea si diversificarea resurselor naturale;
- abordarea proactiva si durabila a gestionarii resurselor naturale;
- realizarea de proiecte sustenabile pentru prevenirea poluarii in zona;
- realizarea de parteneriate cu factorii interesati pentru mentinerea cadrului natural in stare nepoluata;

### **3.4. Modernizarea Circulatiei**

---

Prin documentatia urbanistica propusa se doreste a se rezolva si problema circulatiilor in zona. In clipa de fata pe terenul studiat accesul se poate face direct din Bulevardul 1 Decembrie 1918, atat la nivel auto cat si la nivel pietonal.

Datorita faptului ca Bulevardul 1 Decembrie 1918 face parte din principala artera de circulatie a Mun. Suceava, aceasta strada prezinta un profil stradal generos (cate 2 benzi pe sens, iar la intersectii 3 benzi pe sens). Starea drumului este foarte buna, acesta fiind asfaltat. Sensurile de circulatie sunt separate cu borduri in dreptul proprietatii studiate, iar in unele zone sunt prevazute scuaruri pietonale ori spatii verzi.



Accesul auto din B-dul 1 Decembrie se poate realiza doar de pe un singur sens de circulatie (din sensul de circulatie care vine dinspre Mun. Falticeni catre centrul Mun. Suceava).

De-a lungul bulevardului, si de o parte si de alta sunt prevazute alei pietonale foarte generoase (2-3 m latime) iar intre acestea si partea carosabila sunt spatii verzi, plantate cu vegetatie de aliniament.

In cadrul P.U.Z.-ului elaborat anterior acestei documentatii, s-au prevazut cai de circulatie auto si pietonale, astfel incat si parcelele de teren care nu au deschidere catre bulevardul principal, sa poate fi accesibile atat la nivel auto cat si pietonal. Noua trama stradala prevazuta in PUZ-ul anterior se va realiza prin cedarea unor suprafete de teren din cadrul fiecarui lot de teren astfel incat sa se poate configura noile trasee auto si pietonale.

In cazul terenului studiat, se propune ca de pe latura posterioara a amplasamentului sa se cedeze o fasie de **4,00m** astfel incat sa se faca posibila crearea noii trame stradale prevazute in PUZ-ul elaborat anterior acestei documentatii. Datorita faptului ca in vecinatatea amplasamentului s-au elaborat si alte investitii ce au necesitat documentatii de urbanism (P.U.Z. sau P.U.D.) proprietarii acelor loturi de teren au cedat la randul lor cate o fasie de teren cu aceeasi latime, respectiv **4,00m**. Totodata se mai prevede o fasie de **1,00m** paralela cu latura estica a amplasamentului, in vederea realizarii circulatiilor pietonale prevazute in cadrul PUZ-ului Zona Metro E85.

In interiorul parcelei studiate se propune realizarea unei cai de circulatie de-a lungul terenului care practic va uni B-dul 1 Decembrie 1918 de viitoarea strada (cea propusa in cadrul PUZ-ului elaborat anterior - *Str. Bistritei*).

Aceasta cale de acces va avea o latime de **min. 7,00m** si se va amenaja pe latura vestica a terenului studiat.

In interiorul parcelei se vor amenaja 20 de locuri de parcare (exterioare). Pe langa aceste locuri aflate in exterior se vor amenaja si 28 de locuri de parcare in interiorul imobilului (cate 14 locuri pentru fiecare tronson sau scara de bloc), la nivelul demisolului. In total vor rezulta **min. 48 de locuri de parcare, cate 1 loc de parcare/apartament**.

Deoarece la nivelul parterului 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 400 m<sup>2</sup> la nivelul parterului, 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 200m<sup>2</sup> suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400m<sup>2</sup>;
- 1 loc de parcare la 100m<sup>2</sup> suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400-600m<sup>2</sup>;

Astfel se propun 4 locuri de parcare dedicate activitatilor comerciale sau de prestari servicii. Se propune pastrarea raportului de **1loc de parcare pentru fiecare 100m<sup>2</sup> suprafata desfasurata de spatiu comercial**.

Totodata in interiorul parcelei studiate se vor amenaja si alei pietonale cu latimea de min. 1,00m. 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 plansa 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, birouri).

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

- Retragera minima fata de latura nordica (aliniament):  
**Min. 25.00m**
- Retragera minima fata de limita laterala de est:  
**Min. 3.5m (min. 2.00m de la marginea balcoanelor)**
- Retragera minima fata de limita laterala de vest:  
**Min. 5.00m**
- Retragera minima fata de limita posterioara:  
**Min. 10.00m**

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

<b>BILANT TERITORIAL</b>				
<b>SUPRAFATA TEREN=2500 m2</b>				
FUNCTIUNI	EXISTENT		PROBUS	
	Suprafata totala(m2)	Procent din total	Suprafata totala(m2)	Procent din total
<b>Teren viran/arabil</b>	2,500.00	100.00	-	-
<b>Circulatii carosabile/parcari</b>	-	-	<b>998,00</b>	<b>39,92</b>
<b>Alei pietonale</b>	-	-	<b>189,86</b>	<b>7,59</b>
<b>Constructii locuinte colective *</b>	-	-	<b>697,58</b>	<b>27,90</b>
<i>Suprafata construita demisol *</i>			<b>1084,16</b>	<b>43,37</b>
<b>Platforme (loc de joaca, platforma deseuri)</b>	-	-	<b>44,00</b>	<b>1,76</b>
<b>Spatii verzi amenajate</b>	0	-	<b>570,56</b>	<b>22,82</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2,500.00</b>	<b>100.00</b>	<b>2,500.00</b>	<b>100.00</b>

*\*Nota: Suprafata specificata in tabelul aferent bilantului teritorial reprezinta strict proiectia la sol a demisolului, evazat fata de restul nivelurilor. Diferenta dintre proiectia parterului si cea a demisolului se va amenaja ca spatii exterioare: cai de circulatie, spatii verzi, platforme pietonale*

<b>INDICI URBANISTICI</b>			
EXISTENT		PROBUS	
<b>P.O.T.MAX=50%</b>	<b>C.U.T.MAX = 1,5</b>	<b>P.O.T.MAX=50%</b>	<b>C.U.T.MAX =1,8</b>
<b>REGIM MAXIM DE INALTIME: P+2E</b>		<b>REGIM MAXIM DE INALTIME: D+P+4E+5p / Hmax = 20.50m (la atic)</b>	

- ❖ Regimul de inaltime maxim : D+P+4E+5partial
- ❖ Inaltimea maxima la atic: Max. 20,50m



- ❖ Nr. de apartamente: 44 apartamente (Tronson A+B)
- ❖ Nr. locuri de parcare: 48 locuri de parcare (20 locuri in exterior + 28 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 - Bloc de locuinte cu spatii de depozitare, locuri de parcare si boxe la demisol, spatii comerciale si de prestari servicii, birouri la parter, spatii de locuit la etaje, locuri de parcare supraterane, sistematizare verticala, amenajari exterioare, racorduri/bransamente**

Str. 1 Decembrie 1918, F.N., Mun. Suceava, Jud. Suceava



**BENEFICIAR:**  
**PROIECTANT GENERAL:**

**S.C. DAVASY 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 împrejmuirilor

### **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

- 3.1. Unități și subunități functionale

### **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 unitati de productie si depozitare
- C - Cai de comunicatie
- SP – Spații plantate, agrement și sport
- DS - Destinatii speciale
- GC - Gospodarie comunală
- 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 documentație de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor pe o suprafață bine determinată, în acord cu prevederile legale din domeniul urbanismului și amenajării teritoriului.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplică regulile și principiile generale de urbanism pe suprafața de teren studiată asigurând concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, constituie act de autoritate publică al administrației locale, instituit ca urmare a avizării conform legii de către organismele teritoriale interesate și a aprobării sale prin Hotărârea Consiliului Local al Mun. Suceava .

Obiectul PUZ constă în propuneri de organizare funcțională a zonei studiate, urmărindu-se relaționarea coerentă cu zonele învecinate. Documentația PUZ stabilește reglementările urbanistice de amplasare și funcționare a viitoarelor investiții, în concordanță cu legislația de urbanism și amenajare a teritoriului în vigoare.

## 1.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ s-a bazat pe legi și acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor, norme și standard tehnice în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și a siguranței în exploatarea acestora, reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului bazate pe principiile dezvoltării durabile. Documentația PUZ este întocmită în conformitate cu *Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal prin Ordinul MLPAT Nr. 176/N/16 August 2000*.

Elaborarea documentației are la bază următoarele legi și normative:

- Codul Civil
- Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului
- Legea nr. 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001
- Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 pentru aprobarea reglementărilor tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul 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 și 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 studiului:

***“P.U.Z. - Construire bloc de locuinte cu spatii de depozitare, locuri de parcare si boxe la demisol, spatii comerciale si de prestari servicii, birouri la parter, spatii de locuit la etaje, locuri de parcare supraterrane, sistematizare verticala, amenajari exterioare, 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**

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 institutiilor publice, comert si servicii – subzone unitati de comert si servicii – Iscs(p).

Amplasamentul studiat, ce face obiectul studiului urbanistic este situat in intravilanul Mun. Suceava, pe 1 Decembrie 1918, F.N. si are o suprafata totala de 2500 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.1273 din 16.09.2019.

## **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 36413.

#### **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. 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. 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 = 50%
- C.U.T. maxim =1,8
- Regim maxim de inaltime: D+P+4E+5<sub>PARTIAL</sub>

#### **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 locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor. Este recomandată orientarea spre nord a bucătăriilor, spațiilor de depozitare și a băilor/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 construcțiilor se va face conform aliniamentelor stabilite în memoriul de prezentare al P.U.Z. și sunt marcate în 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 - dinspre str. 1 Decembrie 1918 - min. 25 m
  - retragerea minima fata limita posterioara este aliniamentul la strada de deservire locala propusa in spatele frontului construit la artera principala de circulatie. Distanța propusa prin prezentul regulament de urbanism este de min. 10,00 m.
2. În zona drumurilor publice se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
  - construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
  - parcaje sau garaje (inclusiv funcțiunile lor complementare: spații comerciale, de alimentație publică, servicii, etc.)
  - conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații/construcții de acest gen.

### 2.3.3 Amplasarea fata de aliniament

1. Clădirile se vor amplasa respectând 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 dinspre b-dul 1 decembrie 1918, este paralel cu aceasta.

3. La momentul trasării clădirii/clădirilor se va avea în vedere o toleranță de max 3 grade a paralelismelor propuse, respectându-se distanțele minime reglementate.

## **2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

### **2.4.1. Accese Carosabile**

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției.
2. Caracteristicile drumurilor publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
3. Pentru realizarea acceselor carosabile prevăzute este necesară obținerea autorizației speciale (de racordare) emisă de administratorul drumului public. Documentația se prezintă pentru avizare tuturor factorilor (apa-canal, electrice, telefonie, etc.) stabiliți prin lege.
4. Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.
5. Accesele înspre ori dinspre amplasamentul studiat către drumurile publice vor avea lățimea de minim 4,00m.
6. Caile de circulație carosabile din interiorul parcelei vor avea minim 5,00m lățime.
7. Accesul carosabil propus prin PUZ, pe amplasamentul studiat se va face din două direcții:
  - Dinspre calea de acces aflată pe latura nordică (B-dul 1 decembrie 1918) se va realiza prin intermediul unui drum de acces, prevăzut pe amplasament, cu lățimea **7,00m** astfel încât să se permită circulația cu dublu sens.
  - De pe latura vestică a amplasamentului, din strada de deservire locală prevăzută prin PUZ-ul aprobat care va avea conexiune cu drumul de acces de pe proprietate.

În cazul terenului studiat, se propune ca de pe latura posterioară a amplasamentului să se cedeze o fasie de **4,00m** astfel încât să se facă posibilă crearea noii străzi. Datorită faptului că în vecinătatea amplasamentului s-au elaborat și alte investiții ce au necesitat documentații de urbanism (P.U.Z. sau P.U.D.) proprietarii acelor loturi de teren au cedat și ei la rândul lor câte o fasie de teren cu aceeași lățime, respectiv **4,00m**. Totodată se va mai ceda o fasie de **1,00m** paralelă cu latura estică a amplasamentului, în vederea realizării circulațiilor pietonale.

#### **Utilizări permise:**

Construcțiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluiditatea traficului, în condițiile 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 accesere 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. 1,00 m 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 branșare 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 2500 mp, identica cu parcela cadastrala nr.36413
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 executării parcelărilor, 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 construibilă 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 și a caracterului zonei.
5. Se admit subsoluri sau demisoluri, cota parterului neputând depăși +1,50m de la nivelul cotei trotuarului străzii.
6. Înălțimea maximă a construcțiilor pentru zona studiata este stabilită la **max. 20,50m** (la atic);

### 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 aparentă, 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 terasă (circulabile ori necirculabile), cu panta minimă necesară preluării apelor pluviale.
2. Acoperișurile se vor realiza din plăci de beton peste care se va monta învelitoarea 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 prestari 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 200m<sup>2</sup> suprafața desfășurată a construcției pentru unitati de pana la 400m<sup>2</sup>
  - 1 loc de parcare la 100m<sup>2</sup> suprafața desfășurată a construcției pentru unitati de pana la 400-600m<sup>2</sup>;
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 parcările 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 - Reglementari 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 defrisări doar în măsura în care acestea se impun pentru a face loc noilor construcții stabilite prin prezentul P.U.Z. ori în cazul în care se constată că se pune în pericol siguranța populației ori anumite construcții sau bunuri, sub aspectul stabilității
4. Toate suprafețele de teren rămase neconstruite sau neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi amenajate ca spații verzi și plantate astfel încât să se asigure o suprafață de min. 2mp de spațiu verde/locuitor iar totalul acestora va fi de min. 20% din suprafața întregii parcele de teren
5. Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați.
6. Spațiile dintre construcțiile cu destinație de locuințe colective vor fi de asemenea amenajate ca spații verzi și vor fi de asemenea prevăzute plantații de vegetație medie și înaltă.
7. Se permite utilizarea gardului viu de-a lungul traseelor carosabile și pietonale, însă cu condiția să nu aibă o înălțime mai mare de 1,8m.
8. Se recomandă realizarea unui sistem de irigații a spațiilor verzi, pentru o întreținere facilă și optimă a acestora.
9. Pentru zonele destinate parcarilor exterioare se recomandă folosirea pavajelor ecologice
10. Se recomandă înverzirea teraselor necirculabile ale clădirii, în măsura posibilităților

### 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. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

## III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism este situată în intravilanul Mun. Suceava. La nivelul terenului studiat în suprafață de 2500 mp, s-a delimitat următoarea zonă funcțională:

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



## **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

### **4.1. Generalitati**

Funcțiunea dominantă a zonei funcționale: zona institutii publice, comerț, servicii – subzona unitati de comerț și servicii.

Amplasamentul studiat se afla in zona de sud-vest a Mun. Suceava, catre iesirea din oras spre Mun. Falticeni. Terenul dispune de deschidere catre E85 / B-dul 1 Decembrie 1918. Latimea frontului stradal este de 25,00m.

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

- Nord- Bulevardul 1 Decembrie 1918 / Drumul European E85
- Est – Magazin METRO Cash & Carry Suceava
- Sud - terenuri virane (private)
- Vest – Magazin și depozit de materiale de construcție SIGMA XXL

Pe aceasta parcela se dorește realizarea unui bloc de locuinte colective cu regimul de inaltime D+P+4E+5PARTIAL, care va adăposti apartamente de diverse marimi și suprafețe (garsoniere și apartamente de 2 și 3 camere), garaje și boxe de depozitare la nivelul demisolului și spații comerciale și de prestări servicii . Pe lângă construcția propusă , pe terenul rămas neconstruit se doresc a se amenaja următoarele: cai de acces și circulație (auto, pietonal și mixt) locuri de parcare, spații verzi și împrejmuiri.

### **4.2 . Utilizari premise :**

Pe lângă funcțiunea dominantă de locuire colectivă sunt admise și alte funcțiuni destinate rezidenților ori publicului, după cum urmează:

- parcaje/garaje subterane
- spații de depozitare de mici dimensiuni destinate rezidenților (boxe de depozitare)
- spații comerciale
- spații de prestări servicii
- circulații carosabile și pietonale precum și construcții aferente acestora (poduri, podete, rigole, etc.)
- parcaje descoperite
- spații verzi și plantații cu vegetație de aliniament
- mobilier urban
- instalații aferente spațiilor verzi (irigații, iluminat public, iluminat ambiental, etc.)
- platforme deseuri menajere (cu selectare colectivă a deșeurilor)
- construcții de mici dimensiuni specifice dotărilor tehnico-edilitare
- împrejmuiri

#### 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:

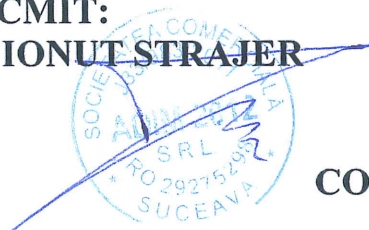
- depozite de deșeuri
- depozite en-gros
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane in afara zonelor special amenajate
- anexe pentru creșterea animalelor
- stații intretinere auto
- activități industriale care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat

### 5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Conform Planului Urbanistic Geneal 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-26. 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

