

## CUPRINS

1.	GENERALITĂȚI .....	2
1.1.	Cadrul legal de elaborare a R.L.U. ....	2
1.2.	Documentații pentru care se elaborează R.L.U. ....	3
1.3.	Aprobarea regulamentului local de urbanism.....	3
1.4.	Domeniul de aplicare al R.L.U. ....	3
2.	PRECIZĂRI, DETALIERI PRIVIND UTILIZAREA R.L.U. LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR .....	3
2.1.	Principii generale .....	3
2.2.	Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor .....	4
2.2.1.	Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit .....	4
2.2.2.	Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public .....	5
2.3.	Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor .....	7
2.3.1.	Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.....	7
2.3.2.	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii .....	9
2.3.3.	Reguli cu privire la echiparea edilitară .....	10
2.3.4.	Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții .	10
2.3.5.	Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi ..	11
3.	ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ.....	12
3.1.	Unități și subunități funcționale .....	12
3.2.	Unități teritoriale de referință.....	15

## VOLUMUL II

### REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

# PENTRU CONSTRUIREA UNUI CARTIER DE LOCUIŢE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII, LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, ÎMPREJMUIRE, RACORDURI/ BRANŞAMENTE

## ALEEA DUMBRĂVII, MUNICIPIUL SUCEAVA, JUDEŢUL SUCEAVA

### 1. GENERALITĂŢI

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

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

- Legea nr. 50/1991 republicată, cu modificările şi completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii;
- Codul civil;
- Legea nr. 10/1995, modificată prin Legea nr. 177/2015 – privind calitatea în construcţii;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 Ghidul privind metodologia de elaborare şi cadrul conţinut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ G.M. – 010 – 2000) ;
- Legea nr. 350/2001, cu modificările şi completările ulterioare privind amenajarea teritoriului şi urbanismului ;
- Legea nr. 265 din 29 iunie 2006 pentru aprobarea Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 195/2005 privind protecţia mediului ;
- Ordonanţa nr. 7/ 2010 pentru modificarea şi completarea OG nr. 43 / 1997 privind regimul juridic al drumurilor ;
- Legea 215/2001 al administraţiei publice locale ;
- Legea 213 /1998 privind proprietatea publică ;
- Normativ P118/99 – privind siguranţa la foc a construcţiilor, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 27/N/1999;
- Studiu geotehnic, întocmit de S.C. DAMIFORTEHNIC S.R.L. Suceava
-

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

Prezentul Regulament local de urbanism se elaborează pentru: **PENTRU CONSTRUIREA UNUI CARTIER DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII, LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, ÎMPREJMUIRE, RACORDURI/ BRANȘAMENTE**, amplasat în municipiul Suceava, Aleea Dumbrăvii.

## 1.3. Aprobarea regulamentului local de urbanism

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

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

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

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

Zonificarea funcțională a terenului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități ce se desfășoară pe teren și de ponderea acestora, prezentate în planșa de reglementări urbanistice.

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

### 2.1. Principii generale

#### ▪ art. 1 - Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal întocmit pentru zona aflată în intravilanul Municipiului Suceava, pe care se propune realizarea unui ansamblu de locuințe colective, cu acces și lot folosit în comun, pe o suprafață de teren de 4,2029 ha.

Terenul este proprietatea **S.C. VIVAT CONSTRUCT SRL**, conform Extraselor de Carte Funciară pentru informare din data de 05.07.2019

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ▪ art. 2 – Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplică terenului pus la dispoziție de către investitor pentru care s-a întocmit documentația în faza PUZ.

## **2.2. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor**

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

#### ▪ art. 3 – Terenuri agricole în extravilan

Nu este cazul.

#### ▪ art. 4 – Terenuri agricole în intravilan

Nu este cazul.

#### ▪ art. 5 – **Suprafețe împădurite**

Nu este cazul.

#### ▪ art. 6 – Resursele subsolului

Nu este cazul.

#### ▪ art. 7 – **Resurse de apă și platforme meteorologice**

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

**2.2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public****▪ art. 10 - Expunerea la riscuri naturale**

Nu este cazul. Conform studiului geotehnic zona în care se propune amplasarea obiectivului nu prezintă fenomene fizico - geotehnice naturale actuale, respectiv eroziuni, alunecări, etc.

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

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

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

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

Se va avea în vedere respectarea următoarelor distanțe de siguranță:

- față de axul liniei electrice aeriene LEA 110 KV - construcțiile se vor amplasa la distanța de siguranță de minim 18,50m - conform art. 18 din Ord. 4/20078 al ANRE;

- față de LES 0,4 KV - fundațiile clădirilor vor respecta distanța de siguranță de minim 0,6m - conform Anexa nr. 2 la Ordinul 49/2007al ANRE;

- față de LEA 0,4 KV(cablu) - clădirile se vor amplasa la distanța siguranță de minim 1,00m, conform Anexa nr. 2 la Ordinul 49/2007al ANRE.

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

Nu este cazul. Obiectivele propuse, prin destinația lor, nu sunt generatoare de riscuri tehnologice.

**▪ art. 13 - Asigurarea echipării edilitare**

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

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

Pentru toate obiectivele propuse pe amplasament, se va asigura alimentarea cu apă, cu energie electrică, gaze naturale, precum și evacuarea apelor uzate menajere, prin extinderea rețelelor publice existente în zonă.

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

Asigurarea echipării edilitare se face conform planșei 3 - Reglementări edilitare.

#### ▪ art. 14 - Asigurarea compatibilității funcțiilor

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

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

Funcțiunile obiectivelor propuse – **blocuri de locuințe, dotări sociale, comerț, loc joacă** - sunt compatibile cu funcțiunea dominantă a zonei, locuințe cu regim mic și mediu de înălțime.

#### ▪ art. 15 - Procentul de ocupare al terenului

(1) *Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform anexei 2 la prezentul regulament.*

Pentru zona studiată se impune condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească:

POT= 40% iar

CUT = 0,90.

#### ▪ art. 16 – Lucrări de utilitate publică

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

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

Pe terenul studiat, obiectivele de utilitate publică propuse sunt: străzile, parcările, trotuarele, aleile pietonale, locurile de joacă pentru copii, grădinița, rețelele de utilități.

## 2.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

### 2.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

#### ▪ art. 17- Orientarea față de punctele cardinale

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

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

Construcțiile supraterane cu destinația locuințe colective se vor amplasa astfel încât toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) să se asigure durata minimă de însorire de 1½ ore la solstițiul de iarnă.

Blocurile se vor amplasa cu fațadele cu ferestre la camerele de locuit, la distanțe de 16,00m, iar acolo unde situația o va impune, apartamentele se vor realiza cu dublă orientare.

Amplasarea construcțiilor se va face conform aliniamentelor stabilite (în limita zonei de implementare) precizate în memoriul de prezentare al P.U.Z. și sunt marcate în Planșa 2 – Reglementări urbanistice - zonificare și în Planșa 5 – Posibilități de mobilare urbanistică.

#### ▪ art. 18 - Amplasarea față de drumuri publice

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

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

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

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

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

*(3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire sau compatibile cu acestea este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.*

Zona de implementare pentru **clădirile de locuințe** se va amplasa retras față de căile de circulație existente și propuse, cu respectarea profilelor străzilor astfel:

- minim 5,00m – față de orice tip de stradă (măsurată de la bordura dinspre stradă);

Zona de implementare pentru **spații comerciale, servicii** se va amplasa la:

- minim 10,00m față de strada „A”.

Zona de implementare pentru **învățământ preșcolar** se va amplasa la:

- minim 5,00m față de strada „E” și la minim 8,50m față de strada „C”.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

▪ **art. 21 – Amplasarea față de aeroporturi**

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

▪ **art. 23 - Amplasarea față de aliniament**

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

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

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

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

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

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

Clădirile de locuințe (proapse în zona de implementare) se vor amplasa față de aliniament - în cazul dat, **față de limitele parcelei de teren a generat PUZ** – la distanțele de:

- minim 5,00m până la 20m - față de limitele parcelei de la nord și vest - funcție de traseul zonei de siguranță a LEA 110kV;
- minim 2,00m - față de limita parcelei de la est;
- minim 13,00m - față de limita parcelei de la sud;

▪ **art. 24 - Amplasarea în interiorul parcelei**

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

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

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



În cazul dat, respectarea art.24 nu este concludentă, întrucât nu există „limite laterale și posterioare ale parcelei”.

Respectarea distanțelor minime obligatorii prevăzute de Codul civil se îndeplinește prin aplicarea corectă a prevederilor art. 23 anterior.

Accesul autospecialelor de intervenție în caz de incendiu se asigură prin trama stradală propusă.

### 2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

#### ▪ art. 25 - Accese carosabile

*(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.*

*Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.*

*(3) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la aliniatul anterior cu avizul unităților teritoriale de pompieri.*

Se va asigura accesul carosabil la obiectivele propuse din străzile existente, prin trama stradală propusă.

Caracteristicile tehnice drumurilor publice (dimensiuni, structură) trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.

Accesele carosabile vor avea un profil cu lățimea de 6,00m și 7,00m (câte 3,00m și 3,50m lățime pentru fiecare sens de mers, pentru străzile cu 2 benzi de circulație) și de minim 3,50m pentru străzile cu o bandă și sens de circulație.

În dreptul trecerilor pentru pietoni se vor prevedea rampe de pe carosabil pe trotuare, cu pante de max. 8%, pentru trecerea persoanelor imobilizate în scaunul cu rotile.

#### ▪ art. 26 - Accese pietonale

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

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

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

Prin caracterul funcțional al zonei, a condițiilor locale și încadrarea urbană, se vor asigura următoarele categorii de circulații pietonale:

- trotuare pentru circulație curentă, dispuse în paralel cu carosabilul străzii – vor avea lățimea minimă de 1,00m, asigurându-se și deplasările persoanelor imobilizate în scaunul cu roțile; în fața rampelor din zona trecerilor de pietoni se vor prevedea supralărgiri a trotuarelor cu lățimea de minim 1,50m.
- alei pietonale cu trasee independente de circulația carosabilă – pentru accesul locatarilor în blocurile de locuit și în zona spații verzi, jocuri – vor avea lățimea minimă de 1,80m.
- se va asigura accesul persoanelor imobilizate în scaunul cu roțile sau cu dificultăți de deplasare la toate obiectivele propuse pe amplasament, respectiv la locuințele colective, la instituțiile publice și servicii.

### 2.3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

(1) *Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.*

Toate obiectivele propuse pe terenul aferent prezentului PUZ, se vor racorda la rețelele publice de alimentare cu apă, cu energie electrică și gaze naturale și la rețelele de canalizare.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locurile vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

#### ▪ art. 28 - Realizarea de rețele edilitare

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

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

#### ▪ art. 29 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

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

### 2.3.4.

### 2.3.5. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

#### ▪ art. 30 - Parcelarea

Nu este cazul.

**▪ art. 31 - Înălțimea construcțiilor**

Prin prezenta documentație PUZ, pe terenul studiat se stabilește:

▪ pentru **subzona funcțională locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare**

- regimul de înălțime: **P + 1E și P+2E;**
- înălțimea la strașină: **maxim 9,00m** (de la cota ± 0,00);
- înălțimea la coamă: **maxim 13,00m** (de la cota ± 0,00);

▪ pentru **subzona funcțională locuințe cu regim mediu de înălțime și funcțiuni complementare**

- regimul de înălțime: **max. P + 1E + M;**
- înălțimea la strașină: **maxim 10,00m** (de la cota ± 0,00);
- înălțimea la coamă: **maxim 15,00m** (de la cota ± 0,00);

▪ pentru **subzona funcțională instituții publice și servicii**

- regimul de înălțime: **max. P + 2E + M;**
- înălțimea la strașină: **maxim 12,00m** (de la cota ± 0,00);
- înălțimea la coamă: **maxim 16,00m** (de la cota ± 0,00);

**▪ art. 32 - Aspectul exterior al construcțiilor**

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

(2) *Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.*

Noile construcții vor fi de tipul urban, cu o volumetrie care se va înscrie în specificul blocurilor de locuit.

În acest scop se vor avea în vedere următoarele aspecte:

- conformarea construcției;
- materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare: tencuieli decorative, placaje din piatră, lambriuri de lemn, acooperiș/șarpantă, învelitori din țiglă ceramică sau tablă nelucioasă, cu acoperire din piatră;
- culorile ansamblului și ale detaliilor: naturale - lemn natur sau băițuit, piatră naturală;
- conformarea fațadelor și amplasarea golurilor.

**2.3.6. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi****▪ art. 33 - Parcaje**

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

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

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

Pentru utilizatorii obiectivelor propuse se vor asigura un număr de 314 locuri de parcare, superior prevederilor Anexei 5, pct. 5.11, subpct. 5.11.1 din HG 525/96, care prevede pentru locuințe colective cu lot comun 1 loc de parcare la 2 -10 apartamente.

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

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

Se va asigura o suprafață înverzită de 12098 mp, reprezentând 28,78% din suprafața totală a terenului, superior prevederilor Anexei 6, pct. 6.8 din HG 525/96.

Terenul liber rămas în afara circulațiilor și parcajelor, va fi plantat cu arbori la fiecare 100 mp.

▪ **art. 35 - Împrejmuiri**

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

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

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

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

Se va realiza o împrejmuire la terenul aferent grădiniței cu 3 grupe de copii.

Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea minim 1,50 m și maxim 2,20 m, din care soclu opac de 0,40 m, iar partea superioară realizată din fier sau plasă metalică și dublate de gard viu.

### **3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

#### **3.1. Unități și subunități funcționale**

Se instituie **zonă funcțională locuințe cu regim mic și mediu de înălțime, P+ 1E - P+2E și respectiv P+2E+M , cu funcțiuni complementare locuirii.**

În cadrul acestei zone se instituie următoarele subzone și reglementări:

● **subzona funcțională locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare**

▪ **funcțiunea dominantă a subzonei**

- locuirea - locuințe cu regim mic de înălțime, P+1E ÷ P+2E;

**▪ funcțiuni complementare admise**

- instituții publice și servicii compatibile cu funcțiunea de locuire;
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale și carosabile;

**▪ utilizări permise**

- construcții pentru instituții și servicii (învățământ preșcolar, mic comerț, servicii);
- circulații pietonale;
- plantații cu vegetație de aliniament;
- locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret;
- mobilier urban;
- instalații aferente spațiilor verzi (irigații, iluminat public, iluminat ambiental, etc.).

**▪ utilizări permise cu condiții:**

- construcții și amenajări care îndeplinesc condițiile de funcționare și realizare conform cerințelor acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea reglementată, exemplu: cabinete medicale, birouri, și altele asemenea, la parterul blocurilor, cu acces separat de cel al locatarilor;

**▪ utilizări interzise:**

- sunt interzise funcțiunile industriale, de depozitare, activități productive ori de altă natură incompatibilă cu funcțiunea de locuire;

**▪ înălțimea construcțiilor**

- regimul maxim de înălțime: P+1E - P+2E;
- înălțimea la streșină: maxim + 9,00m (de la cota ± 0,00);
- înălțimea la coamă: maxim + 13,00m (de la cota ± 0,00);

**● subzona funcțională locuințe cu regim mediu de înălțime și funcțiuni complementare****▪ funcțiunea dominantă a subzonei**

- locuirea - locuințe cu regim mic de înălțime, max P+2E+M; ;

**▪ funcțiuni complementare admise**

- instituții publice și servicii compatibile cu funcțiunea de locuire;
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale și carosabile;

**▪ utilizări permise**

- construcții pentru instituții și servicii (învățământ preșcolar, mic comerț, servicii);
- circulații pietonale;
- plantații cu vegetație de aliniament;
- locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret;
- mobilier urban;
- instalații aferente spațiilor verzi (irigații, iluminat public, iluminat ambiental, etc.).

**▪ utilizări permise cu condiții:**

- construcții și amenajări care îndeplinesc condițiile de funcționare și realizare conform cerințelor acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea reglementată, exemplu: cabinete medicale, birouri, și altele asemenea, la parterul blocurilor, cu acces separat de cel al locatarilor;
- se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică, numai la intersecții de străzi și numai în limitele unei raze de servire de 250 metri;
- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 – 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului/portarului angajat permanent.

**▪ utilizări interzise:**

- sunt interzise funcțiunile industriale, de depozitare, activități productive ori de altă natură incompatibilă cu funcțiunea de locuire;

**▪ înălțimea construcțiilor**

- regimul maxim de înălțime: P + 2E + M;
- înălțimea la streșină: maxim +12,00m (de la cota ± 0,00);
- înălțimea la coamă: maxim +16,00m (de la cota ± 0,00);

**● subzona funcțională instituții publice și servicii****▪ funcțiunea dominantă a subzonei**

- *învățământ preșcolar, servicii, comerț alimentar și nealimentar, spații relaxare, etc.;*

**▪ funcțiuni complementare admise**

- locuințe;
- parcaje, alei pietonale și carosabile;
- spații verzi amenajate:

**▪ utilizări permise**

- construcții pentru instituții și servicii (învățământ preșcolar, bibliotecă, librărie / papetărie, cofetărie, cafenele, mic comerț, agenții, etc.);
- circulații pietonale;
- plantații cu vegetație de aliniament;
- mobilier urban;
- instalații aferente spațiilor verzi (iluminat public, iluminat ambiental, etc.).

**▪ utilizări permise cu condiții:**

- construcții și amenajări care îndeplinesc condițiile de funcționare și realizare conform cerințelor acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea reglementată;

- **utilizări interzise:**
  - sunt interzise funcțiunile industriale, de depozitare, activități productive ori de altă natură incompatibilă cu funcțiunea subzonei.
- **înălțimea construcțiilor**
  - regimul maxim de înălțime: P + 2E + M;
  - înălțimea la atic: **maxim + 10,00m** (de la cota ± 0,00);
  - înălțimea la coamă: **maxim +15,00m** (de la cota ± 0,00);
- **subzona funcțională circulații auto și parcări, circulații pietonale,**
  - **funcțiunea dominantă a subzonei**
    - străzi (alei carosabile), trotuare, alei pietonale, parcări;
- **funcțiuni complementare admise**
  - rețele tehnico – edilitare;
  - spații verzi organizate pe suprafețe libere;
- **utilizări permise**
  - întreaga rețea de străzi din zona supusă reglementării, (străzi de castegoria III și IV);
  - spații de staționare;
  - parcaje;
  - trotuare;
  - refugii și treceri de pietoni;
  - zone verzi laterale și fâșii verzi intermediare;

### 3.2. Unități teritoriale de referință

În perimetrul terenului studiat există o singură Unitate Teritorială de Referință, o singură unitate funcțională cu destinație predominant rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice.

Prevederile Regulamentului Local de Urbanism au în vedere numai acest caracter al zonei.

Întocmit:

arh. C. Hison

c. arh. V. Aprodu