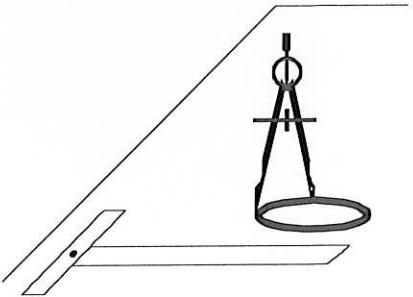


S O C I E T A T E A      C O M E R C I A L Ă  
**"TOP EXPERT" S.R.L**

orașul Gura Humorului, județul Suceava, str. Preot Simeon Cobilanschi nr. 6, Tel. 0230 708 739



**PROIECT NR. 6 /2019**

## **Plan urbanistic zonal**

**"Elaborare Plan Urbanistic Zonal, cu Regulamentul de urbanism aferent, pentru dezlipirea parcelei cadastrale nr. 7865 în opt parcele și construire a unui cartier de locuințe unifamiliale cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare locuirii și extinderea rețelelor de utilități tehnico-edilitare"**

**Beneficiar: VÂRVARA SILVIA**

**Amplasament: municipiul Suceava, județul Suceava**

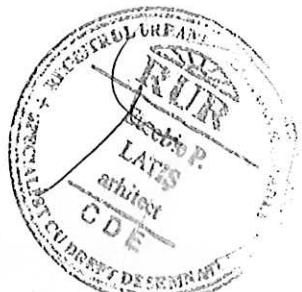
**Proiectant: S.C. TOP EXPERT SRL Gura Humorului**

director :

drd. ing. Moruz Ilie

urbanism:

arh. Eusebie Latis



# BORDEROU GENERAL

## A. PIESE SCRISE

<b>PAGINA DE TITLU .....</b>	<b>1</b>
<b>Borderou general .....</b>	<b>2</b>
<b>VOLUMUL I .....</b>	<b>4</b>
<b>MEMORIU DE PREZENTARE .....</b>	<b>4</b>
1. INTRODUCERE .....	4
1.1. Date de recunoaștere a documentației : .....	4
1.2. Obiectul P.U.Z. ....	4
1.3. Surse documentare .....	4
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII .....	5
2.1. Evoluția zonei .....	5
2.2. Încadrarea în localitate .....	5
2.3. Elemente ale cadrului natural .....	5
2.4. Circulația .....	6
2.5. Ocuparea terenurilor .....	7
2.6. Echiparea edilitară .....	7
2.7. Probleme de mediu .....	7
2.8. Opțiuni ale populației .....	7
3. Propuneri de dezvoltare urbanistică .....	8
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare .....	8
3.2. Prevederile P.U.G. ....	8
3.3. Valorificarea cadrului natural .....	8
3.4. Modernizarea circulației .....	8
3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici .....	8
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare .....	9
3.7. Protecția mediului .....	10
3.8. Obiective de utilitate publică .....	11
4. CONCLUZII și MĂSURI ÎN CONTINUARE .....	12
<b>VOLUMUL II .....</b>	<b>13</b>
<b>REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (RLU) .....</b>	<b>13</b>
CAP. I - DISPOZIȚII GENERALE .....	13
1.1. ROLUL R.L.U. ....	13
1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII .....	13
1.3. DOMENIUL DE APLICARE .....	14
CAP. II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR .....	16
A. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit .....	16
B. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public .....	17
CAP. III - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE ALE CONSTRUCȚIILOR .....	18
A. Reguli de amplasare și de retragere minime obligatorii .....	18
B. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii .....	18
C. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară .....	18
D. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor .....	19
E. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiiri .....	19
CAP. IV - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ .....	19
CAP. V - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR și SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE .....	19
CAP. VI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ .....	20
CONCLUZII .....	20
ANEXE (certificat urbanism, avize, extras CF, studiu topo, studiu geo) .....	21

## B. PIESE DESENATE

- 0 - Încadrare în teritoriu
- 2 - Reglementări urbanistice
- 3 - Reglementări edilitare-utilități locale
- 3a - Reglementare edilitare-soluție extindere utilități municipiu
- 4 - Proprietatea asupra terenului

Întocmit  
arh. E. Latiş



# Volumul I

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației :

Denumirea lucrării : Plan Urbanistic Zonal, cu Regulamentul de urbanism aferent, pentru dezlipirea parcelei cadastrale nr. 7865 în opt parcele și construirea unui cartier de locuințe unifamiliale cu regim mic de înălțime și funcțuni complementare locuirii și extinderea rețelelor de utilități tehnico-edilitare municipiului Suceava, jud. Suceava

Amplasament: VARVARA SILVIA

Beneficiari : S.C. TOP EXPERT SRL Gura Humorului, str. Preot Simion Cobilanschi nr. 6

Proiectant general : 6 / 2019

Nr. contract: 2019

Data elaborării:

#### 1.2. Obiectul P.U.Z.

Conform temei de proiectare înaintate de beneficiar se propune introducerea în intravilanul municipiului Suceava a suprafeței de 10000 mp și, respectiv, lotizarea suprafeței de teren de 10000 mp pentru construirea de locuințe cu regim mic de înălțime, în municipiul Suceava, județul Suceava. Realizarea acestui obiectiv este urmare certificatului de urbanism nr. 69 din 04.02.2019 emis de Primăria municipiului Suceava, județul Suceava.

Prevederi ale programului de dezvoltare a zonei studiate: Amplasamentul propus prin acest proiect este situat în extravilanul municipiului Suceava și nu se încadrează în prevederile P.U.G.

#### 1.3. Surse documentare

##### Listă studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.:

- P.U.G. Municipiul Suceava
- P.U.Z. ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE aprobat prin HCL 79/29.03.2018

##### Listă studiilor de fundamentare întocmite concomitent P.U.Z

- Ridicări topografice în coordonate STEREO 70
- Studiu geotehnic întocmit de PFA CATANA CONSTANTIN.
- Certificatul de urbanism nr. 69 din 04.02.2019.
- Documentații necesare pentru obținerea tuturor avizelor solicitate prin certificatul de urbanism.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

#### Caracteristici semnificative ale zonei relate la evoluția localității

Zona studiată nominalizată ca amplasament de noi obiective se află în partea de sud a intravilanului municipiului Suceava, jud. Suceava, lângă drumul de acces care face legătura între locuințele aprobată prin HCL 79/2018 și DJ 208D Suceava – Mitocul Dragomirnei. Suprafața de teren pe care se va amplasa și construi obiectivul propus se află în proprietatea beneficiarului VARVARA SILVIA, folosință actuală a terenului fiind: „arabil” cu suprafața totală de 10000 mp, identic cu parcela nr. 7865 înscrisă în cartea funciară a UAT Municipiul Suceava. Beneficiarul mai sus menționat, intenționează parcelarea terenului în vederea amplasării de locuințe, cu împrejmuirea terenului și raccord la utilități, având o valoare estimată de 50 000 euro / parcelă. Vecinii terenului studiat:

- la nord – teren intravilan proprietate particulară aparținând lui (p.f. 44112) (p.f. 44113), (p.f. 44114), (p.f. 44115), (p.f. 44116), (p.f. 44111);
- la sud - terenuri extravilan proprietate particulară aparținând lui ~~Călin, Ion, Corneliu + Dumitru, Alina Coerjana~~ + ~~Călin, Ion, Corneliu + Dumitru, Alina Coerjana~~
- la est – teren aparținând domeniului public al primăriei Suceava;
- la vest – drumul de acces

Edificarea terenurilor intravilan ale vecinilor din partea de nord s-a făcut realizat prin "P.U.Z. ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE", elaborat de s.c. ELMAS SRL Suceava și aprobat de Consiliul Local al municipiului Suceava prin HCL 79/29.03.2018.

Introducerea terenului de 10000 mp (parcelele P1 ... P8) în intravilan este determinată de cererea mare de locuințe în zonă. Configurația terenului, condițiile cadrului natural existent cu pădurea la mică distanță, zonă ferită de zgromot, sunt elemente în susținerea acestei noi zone de locuințe propuse.

In urma unor lucrari cadastrale Nr parcelei de teren 7865 a primit un numar nou cadastral respectiv 57097.

### 2.2. Încadrarea în localitate

#### Positionarea zonei față de intravilanul municipiului

Zona studiată se află conform pl. 0 în extravilanul municipiului Suceava, jud. Suceava în vecinătatea sudică a unui teren intravilan al municipiului Suceava (conf. HCL 79/2018).

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

#### 2.3.a. Analiza geotehnică

##### **Clima și fenomenele naturale specifice**

Prin poziția sa în latitudine, teritoriul municipiului Suceava, jud. Suceava se situeaza în condițiile climatului temperat cu un continentalism moderat care se reflectă în distributia temperaturii și precipitațiilor. În linii mari, clima unitatii teritoriale studiate înregistreaza în regimul elementelor meteorologice caracteristicile de ansamblu ale climatului specific partii de nord a podisului Moldovenesc.

##### **Geologia, geomorfologia și seismicitatea**

**Geologie.** Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul studiat este situat în Podișul Sucevei, compartiment al Podișului Moldovenesc, în bazinul inferior al râului Suceava. Relieful zonei se prezintă fragmentat sub formă de dealuri (Zamca 385 m, Cetății 351 m, Uzinei 385 m, Dumbrăvii 424 m, Viei 376 m, Mănăstirii 375 m, Jarinca 425 m), platouri cu coline, separate de văile râurilor Suceava, Șcheia, Tîrgului, Dragomirna, Morii, Bogdana. În general, relieful coboară altitudinal către valea râului Suceava, înălțimea maximă situându-se în dealul Jarinca (425 m), iar înălțimea minimă de 270 m, la Burdujeni, în albia râului Suceava. Podișul Sucevei este caracterizat de prezența cuestelor și suprafețelor structurale și printr-o fierastruire accentuată. Caracteristicile reliefului Podișului Sucevei derivă de la alcătuirea

geologică și modelarea sa morfologică. Relieful regiunii este sculptat într-o alternanță de argile, argile nisipoase și nisipuri, în care se găsesc mai multe nivele de gresii și calcare oolitice.

**Clima.** Datorita pozitionarii localitatii în partea de nord-est a Romaniei, zona este caracterizata de o clima temperat-continentala cu influente baltice. Temperaturile minime coboara uneori pâna la -38,5 °C, iar temperatura cea mai ridicata a fost de 39,8 °C (în iulie 2000).

**Precipitațiile.** Cantitatea medie anuala de precipitatii inregistreaza valori intre 800-1200 mm/an, cea mai mare parte a acestora fiind adusa de masele atlantice de aer, care ajung mai des la longitudinea zonei în sezonul cald.

**Vânturile.** Zona este caracterizata de o directie a vanturilor influentata de orientarea Vaii Sucevei și a culmilor deluroase ce o inconjoara. Datorita acestei orientari a reliefului, vanturile dominante sunt cele din nord-vest, urmate de vanturile de vest și de sud-est, care bat în lungul Vaii Sucevei. Sunt momente pe parcursul anului când vanturile bat și dinspre nord-est sau sud-vest, dar manifestarea acestora este nesemnificativa. În sezonul cald sunt frecvente manifestarile ciclonale, cu vanturi puternice și precipitații torențiale. Foarte rar se declanseaza adevarate furtuni cu caracter de tornada.

**Hidrografia.** Din punct de vedere hidrologic, zona studiată aparține bazinului hidrografic de ordinul III al pârâului Mitoc și bazinului de ordinul II al râului Suceava, la rândul său aparținând bazinului de ordinul I al Siretului.

**Gemorfologie.** Terenul este alcătuit din depozite eluviale, de versant de vârstă cuaternară. Perimetru este înclinat spre est respectiv spre albia majoră a pârâului Mitoc (aflată la peste 500 m distanță)

**Date hidrogeotehnice.** În zona studiată, apele subterane sunt cantonate în depozitele unor straturi depozite miocene și, în special, în formațiunile aluvionare cuaternare. Terenul pe care va fi situat construcția proiectată este plan fiind situat pe terasa superioară a râului Mitoc. Rocile din substrat sunt constituite dintr-un complex de argile, apa freatică fiind cantonată într-o rocă magazin cu porozitate interstitială (strat poros permeabil de argilă nisipoasă). Actualmente, terenul din zona studiată este acoperit de vegetație ierboasă, fiind un teren agricol. Pe toată porțiunea traversată de lucrările de prospecție executate în perimetrul studiat, nu au fost interceptate infiltrări caracteristice acvifere la niveluri superioare, nivelul hidrostatic al zonei fiind estimat la adâncime de peste 5 m de la CTN.

**Adâncimea de îngheț.** Adâncimea maximă de îngheț a terenului natural din zona municipiului Suceava, de care trebuie să se țină seama la proiectarea fundațiilor, conform STAS 6054- 77 este de 1,05 - 1,10 m.

**Intensitatea seismică.** Din punct de vedere seismic, în conformitate cu prevederile Normativului P100-1/2013, zona este amplasată în perimetrul cu IMR-225 ani,  $a_g = 0,20 \text{ g}$ ;  $T_c = 0,7 \text{ sec}$

#### CONDIȚII DE FUNDARE

Terenul de fundare din zona studiată este format dintr-o argilă prăfoasă galbenă cu presiunea de calcul  $P_{conv/2} = 220 \text{ kPa}$  pentru adâncimi de fundare de 1.10 m. Parcă de studiu are o pantă de 2°- 3° pe direcția vest-est.

**Riscuri naturale.** Terenul prezinta stabilitate generală și locală, nefiind afectat de degradări erozive sau alunecări și nu prezinta probleme de stabilitate.

În același timp, construcțiile din jurul amplasamentului nu prezinta fisuri sau degradări vizibile.

Nu este supus inundațiilor și viiturilor de apă și nu prezintă accidente subterane.

Nu se semnalează pe amplasament accidente subterane materializate prin beciuri, hrube sau umpluturi de grosimi mari.

#### 2.4. Circulația

Circulația auto în zona studiată se face din drumul județean 208D (asfalt), apoi pe un drum de exploatare privat, parcela de teren nr. 9257 cu lățimea de 6 m și lungimea de 249 m, apoi drum de exploatare public cu lungimea de 90 m și lățimea de 6 m, ambele cu suprafețele carosabile de pământ.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

În prezent terenul care face obiectul PUZ este ocupat de următoarele funcții:

- Zona teren particular (viitorul amplasament al obiectivului propus)

ZONE FUNCTIONALE	ha	%
Zona aferentă parcelelor obiectivului propus (teren particular)	1,00	100,00
<b>TOTAL</b>	<b>1,00</b>	<b>100,00</b>

Din punct de vedere cadastral, suprafața de teren studiată este alcătuită dintr-un trup de teren format din parcelele:

Nr. cadastral	Proprietar	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Amplasament actual
7865	Varvara Silvia	arabil	10000	extravilan
	<b>TOTAL (mp)</b>		<b>10000</b>	<b>-</b>

### DISFUNCȚIONALITĂȚI

#### CIRCULATIE

Accesul la zona studiată este reglementat prin Hotărârea Consiliului Local Suceava nr. 79 / 29.03.2018.

#### FOND CONSTRUIT ȘI OCUPAREA TERENURILOR

Folosința actuală a terenului este „arabil”. La data întocmirii PUZ-ului terenul este acoperit de vegetație ierboasă. Terenul studiat face parte din extravilanul Municipiul Suceava. PUG-ul municipiului nu are prevăzute indicatori pentru acest teren sau zonă.

De-a lungul drumului județean DJ 208 există o rețea aeriană de joasă tensiune aparținând sistemului centralizat de alimentare cu energie electrică a municipiului Suceava (operator E-ON Moldova).

#### MEDIU

În vecinătăți și / sau pe terenul studiat nu sunt unități care pun probleme de mediu.

#### PROTEJAREA ZONELOR

În limita distanței de 500 m nu sunt monumente sau situri de patrimoniu.

## 2.6. Echiparea edilitară

### Situată existentă

**2.6.1. Cursuri de apă.** Perimetru studiat nu se învecinează cu albi minore sau majore ale vreunui curs de apă. Zona nu este inundabilă și este stabilă.

**2.6.2. Alimentare cu apă.** În vecinătatea zonei de amplasament studiată nu există rețele centralizate de alimentare cu apă potabilă.

**2.6.3. Canalizare.** În vecinătatea zonei de amplasament studiată nu există rețele centralizate de canalizare ape menajere și / sau pluviale.

**2.6.4. Instalații de încălzire – gaze naturale.** În zona de amplasament studiată nu sunt existente conducte sau rețele de conducte subterane / aeriene de gaze naturale.

**2.6.5. Instalații electrice.** În zonă, fără să afecteze noile propuneri sunt următoarele inst. electrice: LEA de j.t.

**2.6.6. Instalații telefonice.** În vecinătatea zonei de amplasament studiată nu există rețele telefonice.

## 2.7. Probleme de mediu

Probleme speciale legate de factorii de mediu nu se semnalează.

## 2.8. Opțiuni ale populației.

Zona studiată a municipiului Suceava, jud. Suceava este o zonă pretabilă pentru locuințe și funcții complementare.

### 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

#### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.

Terenul în studiu îndeplinește condițiile impuse de tema de proiectare. Introducerea suprafeței de teren de 10000 mp în intravilan este determinată de cererea mare de locuințe în zonă.

În partea de nord a amplasamentului, la cca 260 m distanță, există edificat cartierul Ileana Bardă.

În imediata vecinătate din partea de nord a amplasamentului, există în curs de construcție o serie de clădiri, pentru care a fost aprobat PUZ-ul prin HCL 79/2018.

Configurația terenului, condițiile cadrului natural existent cu pădurea la mică distanță, zonă ferită de zgomot, existența la cca 800 m și a unui strand recent dat în folosință, sunt elemente în susținerea dezvoltării imobiliare în acest amplasament.

#### 3.2. Prevederile P.U.G.

P.U.G.-ul Municipiul Suceava, jud. Suceava nu prevede în zona studiată amplasament obiectivului propus.

#### 3.3. Valorificarea cadrului natural.

Amplasamentul studiat este un teren relativ propice funcțiunii de locuințe și funcțuni complementare. Terenul este stabil, neinundabil și are posibilitate de căi de acces proprii care vor deflui în drumul județean 209D (asfalt).

#### 3.4. Modernizarea circulației

Circulațiile auto și pietonală ce vor deservi obiectivul studiat se propun a se face prin drumuri private, care vor face legătura drumului județean 208D cu zona studiată.

Drumul de acces de la DJ208 la limita parcelelor terenului studiat este reglementat prin Hotărârea Consiliului Local Suceava nr. 79 / 29.03.2018.

În interiorul incintei proiectate se propune a se amenaja în continuare, o stradă cu două sensuri, de 8 m lățime și 247 m lungime, având spațiul carosabil de 7 m lățime (2 x 3.5 m) și trotuar de 1 m lățime pe o parte a acesteia, cu mini gări de întoarcere la capăt ( $R = 4$  m), cu suprafața carosabilă din balast / macadam / asfalt.

Strada de acces dintre parcele este drum privat.

Strada de acces dintre parcele va fi de categoria IV – de folosință locală, care va asigura accesul la viitoarele clădiri dintr-o zonă cu trafic foarte redus. Accesul este permis autovehiculelor până la 3,5 t și a celor de intervenție specială (ISU, SMURD etc). Se interzice circulația mijloacelor de transport în comun.

În conformitate cu prevederile Anexei 5 art. 5.11.1 și 5.11.2 s-a prevăzut câte un loc de parcare în exterior și câte unul în garaj (procent 100%) la fiecare locuință unifamilială cu lot propriu.

Costurile lucrărilor vor fi suportate de beneficiari.

#### 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	ha	%	ha	%
Zona studiată din care:	1,00	100,00	1,00	100,00
Zal - zona amplasare locuință	0,000	-	0,1015	10,15%
Zac - zona circulație carosabilă, pietonală și paraje	-	-	0,2614	26,14%
Zlj - zona loc joacă copii	-	-	0,0200	2,00%
Zav - zone verzi amenajate	0,000	-	0,6171	61,71%

Amplasamentul va fi parcelat după cum urmează:

parcela	suprafața (mp)	funcțunea
P1	1406	locuință și anexe
P2	1022	locuință și anexe
P3	1022	locuință și anexe
P4	1022	locuință și anexe
P5	1022	locuință și anexe
P6	1022	locuință și anexe
P7	1238	locuință și anexe
P8	2246	stradă + trotuar + loc de joacă copii
Total (mp)	10000	-

#### ZONE DE PROTECȚIE / INTERDICTIONE

- regim de înălțime = parter + 2 etaje (P+2E);
- aliniament parcelă construibilă = stradal – drumul de acces; lateral – proprietăți private; posterior – proprietăți private.
- alinierea construcțiilor = stradal sau limită proprietate;
- retrageri obligatorii = stradal – minim 3 m față de gardul dinspre stradă; lateral – minim 3 m față de gardul vecinului; posterior - minim 3 m față de gardul vecinului;.
- Accese = carosabile – direct din strada de acces; pietonale – alei pietonale de 1 m lățime; paraje – în interiorul parcelei, funcție de prevederile legale.

INDICI URBANISTICI: P.O.T. = max. 50%  
C.U.T. = max. 1,00

parcela	suprafața (mp)	Sc propus	P.O.T. propus	Sd propus	C.U.T propus
P1	1406	145	10%	390	0,277
P2	1022	145	14%	390	0,382
P3	1022	145	14%	390	0,382
P4	1022	145	14%	390	0,382
P5	1022	145	14%	390	0,382
P6	1022	145	14%	390	0,382
P7	1238	145	12%	390	0,307
P8	2246	-	-	-	-
Total (mp)	10000	1015	-	2730	-

Acești indici s-au raportat la suprafața aferentă obiectivului propus: 10000 mp, respectiv la fiecare parcelă.

Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 12 m măsurată de la nivelul terenului sistematizat.

Obiectivul propus va avea funcțunea de cartier de locuințe unifamiliale cu regim mic de înălțime și funcțuni complementare locuirii și extinderea rețelelor de utilități tehnico-edilitare și va face parte din zona mixtă M – "locuințe + dotări compatibile cu funcțunea de locuire."

Costurile lucrărilor vor fi suportate de beneficiari.

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Cursuri de apă: Nu este cazul.

3.6.2. Alimentare cu apă: Alimentarea cu apă se propune a se face, temporar, prin sisteme locale de alimentare cu apă, care va cuprinde, pentru fiecare parcelă: o captare subterană tip puț forat / săpat echipat cu o electropompă, amplasată la distanță de minim 10 m față de orice construcție, o conductă de aducție subterană (refularea electropompei) și racord subteran la clădirea propusă.

Combaterea incendiilor din exterior se poate realiza cu respectarea normelor în vigoare.

Costurile lucrărilor vor fi suportate de beneficiari.

**3.6.3. Canalizare menajeră:** Apele uzate care vor proveni din clădirile propuse vor fi ape cu caracter menajer (baie, bucătărie). Acestea vor fi colectate, temporar, de către un sistem local de canalizare menajeră care, pentru fiecare parcelă, va fi compus din: o conductă subterană impermeabilă din PVC, cămin de colectare impermeabil și bazin vidanjabil impermeabil amplasat subteran.

Costurile lucrărilor vor fi suportate de beneficiari.

**3.6.4.** După soluționarea tehnică a preluării consumurilor și a debitelor de ape uzate efluente de la toate aglomerările de locuințe din zonă (cartierul Ileana Bardă, zona de locuințe aprobată prin HCL 79/2018, și cea solicitată prin prezenta documentație) precum și de la întreprinderile din apropiere, de către operatorul zonal, se va putea trece la extinderea rețelelor de apă canal din zona Ițcani și obligația branșării tuturor consumatorilor zonali la sistemele publice de apă-canal ale municipiului Suceava, costurile urmând a fi suportate de beneficiari.

**3.6.5. Canalizare pluvială:** Apele pluviale de pe suprafețele impermeabile ale învelitorilor sunt convențional „curate” urmând a se colecta prin igheaburi și burlane și evacuate la terenul natural.

**3.6.6. Instalații de încălzire – gaze naturale:** Încălzirea spațiilor se poate realiza cu una din soluțiile următoare:

- încălzire cu combustibil solid – sobe sau centrale termice la fiecare locuință;
- încălzire cu combustibil solid și energie solară – centrale termice cu combustibil solid în combinație cu panouri solare;
- încălzire cu pompe de căldură;
- încălzire electrică;
- combinații ale celor de mai sus.

Costurile lucrărilor vor fi suportate de beneficiari.

**3.6.7. Instalații electrice:** Alimentarea cu energie electrică a viitorilor consumatori se va efectua din rețea electrică centralizată existentă în zonă. Costurile lucrărilor vor fi suportate de beneficiari.

**3.6.8. Telefonizare:** Se va asigura de fiecare locatar prin telefonie mobilă.

### **3.7. Protecția mediului**

Activitatea propusă are drept scop execuția unor construcții civile. O analiză sumară de evaluare a impactului asupra mediului se poate face luând în considerare următorii factori poluatori:

**a) Diminuare până la eliminare a surselor de poluare.**

Apele uzate provenite de la băi și bucătărie au un caracter menajer, fiind colectate de la obiectele sanitare specifice interioare și evacuate prin țevi impermeabile la căminele de canalizare de unde sunt transportate la către un bazin vidanjabil impermeabil amplasat subteran pentru fiecare locuință în parte. Fiecare bazin va fi vidanjat periodic prin grija beneficiarului respectiv prin contract cu un operator zonal autorizat.

**b) Epurarea și preepurarea apelor uzate. Nu este cazul.**

**c) Depozitarea controlată a deșeurilor.**

Deșeurile menajere de la fiecare locuință vor fi colectate în europubele amplasate pe platformă amenajată pe placa de beton a bazinului vidanjabil propus în incintă și ridicate periodic de către o unitate specializată, în baza unui contract. Recipientele vor fi menținute în bună stare și vor fi înlocuite imediat, la primele semne de pierdere a etanșeității. Se vor respecta și prevederile cap. V din Ordinul MS nr. 536 din 23.06.1997 precum și pe cele ale normelor de salubritate în vigoare.

**d) Plantări de zone verzi**

Spațiul verde din interiorul fiecărei parcele este domeniu privat, urmând a fi organizat de fiecare proprietar în parte.

Deoarece folosința actuală a terenului este arabil, fiecare proprietar va putea să își organizeze terenul în diferite forme de zonă verde:

- grădină de zarzavă;
- grădină de flori;
- mică livadă;
- gazon
- o combinație de folosințele de mai sus.

Aceste folosințe de zone verzi vor fi specificate la fazele următoare de proiectare.

**e) Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore**

DOMENII	DISFUNCTIIONALITĂȚI			PRIORITĂȚI
CIRCULAȚIE	1	Accesul la parcela 7865 din zona studiată este reglementat prin Hotărârea Consiliului Local Suceava nr. 79/29.03.2018.	3.4	În interiorul incintei proiectate se propune a se amenaja, o stradă cu două sensuri, având spațiu carosabil de 7 m lățime și trotuar de 1 m lățime pe o parte a acesteia, cu mini girație de întoarcere la capăt, cu suprafață carosabilă din balast / macadam / asfalt, care se va racorda la drumul de acces reglementat
PROBLEME DE MEDIU	2.6	Lipsa rețelelor centralizate de alimentare cu apă și de canalizare	3.6.2 3.6.3 3.6.4	Alimentarea cu apă, prin sistem local pentru fiecare parcelă, soluție temporară Canalizarea apelor uzate menajere, prin sistem local pentru fiecare parcelă, soluție temporară Impunerea obligației prin RLU ca, locuințele care se vor autoriza cu sisteme proprii a apă-canal menționate la punctele 3.6.2 respectiv 3.6.3 să se branșeze la rețelele de utilități publice zonale, imediat ce acestea vor deveni funcționale

### 3.8. Obiective de utilitate publică

- Tipuri de proprietate asupra terenurilor: PROPRIETATE PRIVATĂ

#### OBJECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

CĂI DE COMUNICAȚIE:- drum de acces - 2 benzi de circulație (balast) de 339 m lungime;

- strada cu două benzi de circulație (balast), de 8 m lățime și 247 m lungime, având carosabilul de 7 m lățime (2 x 3.5 m) și trotuar de 1 m lățime pe o parte a acesteia, cu mini girație de întoarcere la capăt.

#### INFRASTRUCTURA MAJORĂ

- rețele electrice.

Suprafața studiată prin prezenta documentație care se va introduce în intravilan va fi de 1,00 ha (parcela 7865) care se va lotiza în 7 parcele pentru construirea de locuințe unifamiliale cu regim mic de înălțime (parcelele P1 ... P7) cu o suprafață totală de 7754 mp și parcela P8 cu suprafață de 2246 mp pentru stradă + trotuar + loc de joacă copii.

## 4. CONCLUZII și MĂSURI ÎN CONTINUARE

Documentația are drept scop introducerea în intravilan a suprafeței de 10000 mp pe care se va amplasa obiectivul „PUZ PENTRU CONSTRUIRE A UNUI CARTIER DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLTIME ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCURII ȘI EXTINDEREA REȚELELOR DE UTILITĂȚI TEHNICO-EDILITARE”.

Propunerile din prezența documentație vor fi însotite de alte studii și proiecte, după cum urmează: Documentații în faza DTAC / PT.

La proiectarea, autorizarea și executarea clădirilor se vor respecta reglementările stabilite prin prezentul studiu privind aliniamentul maxim, regimul de înăltime și funcțiunile permise precum și normele stabilite prin Legea 10/1995 privind calitatea construcțiilor, Legea 137/95 privind protecția mediului, H.G. 525/ 1996 de aprobare a Regulamentului General de Urbanism, Legea Locuinței nr. 114/1996, Normativele P118 - reglementari P.S.I. - cu completările ulterioare.

La începerea intervenției pe terenul studiat se va tine cont de protejarea cadrului natural existent.

În vederea realizării investiției se va avea în vedere ca organizarea de sănzier să fie realizată în aşa fel încât să nu deterioreze cadrul natural și cel construit.

**Soluția de organizare urbanistică propusă prin prezența documentație răspunde atât reglementărilor Planului Urbanistic General al municipiului Suceava cât și dorinței beneficiarului de a valorifica superior terenul agricol studiat.**

Costurile lucrărilor vor fi suportate de beneficiar și / sau investitor.

Urbanism  
arh. E. Latiș



# **Volumul II**

## **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (RLU)**

### **AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL „PUZ PENTRU CONSTRUIRE A UNUI CARTIER DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLTIME ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII ȘI EXTINDEREA REȚELELOR DE UTILITĂȚI TEHNICO-EDILITARE”**

#### **CAP. I - DISPOZIȚII GENERALE**

##### **1.1. ROLUL R.L.U.**

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice. El explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi și aplicării acestuia.

R.L.U. cuprinde reguli speciale de urbanism instituite în teritoriul studiat.

Odată aprobat, Regulamentul Local de Urbanism va constitui act de autoritate al administrației publice locale și va cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul construcției.

##### **1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII**

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza avizului de oportunitate nr. 25855/05.08.2019 emis de Consiliul Local al municipiului Suceava și a temei de proiectare, precum și a Certificatului de Urbanism nr. 69 din 04.02.2019 elaborat de Primăria municipiului Suceava, pe teritoriul căruia se va realiza obiectivul studiat.

Reglementarea tehnică este elaborată în conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau completări ale acestora. La baza elaborării R.L.U sunt :

- Regulamentul general de urbanism aprobat al municipiului Suceava;
- Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N10.04.2000;
- HGR nr.525/1996 (republicată), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- GM-010/2000, ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al P.U.Z.;
- GM-007/2000, ghid privind elaborarea și aprobarea R.L.U.:
- Codul civil;
- Legea nr.50/1991 (republicata), privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Normele metodologice republicate ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea locuinței nr. 114 /1996 (republicată);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991. republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996. cu modificările ulterioare;
- Legea nr.84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările

- ulterioare;
- Ordonanța nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic, republicată;
  - Legea protecției mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;
  - Legea apelor nr. 107/1996, republicată;
  - Ordinal comun al Ministerului Administrate! Publice și MAAP nr. 5120/2001, 441-9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind conținutul documentațiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol, cu modificările ulterioare;
  - Ordinul 214/RT/16NN/1999 pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emisie a acordului de mediu la planurile de urbanism, cu modificările ulterioare;
  - Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 - Norme de igienă privind modul de viață al populației;
  - H.G.R. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitara, cu modificările ulterioare;
  - Legea drumurilor nr. 13/1974 și HGR nr.36/1996;
  - Ordonanța nr.43/1997 și legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;
  - H.G.R. nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările ulterioare;
  - Ordonanța Guvernului nr.60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată și modificată prin Legea nr.212/1997, cu modificările ulterioare;
  - Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protecție civilă a documentațiilor de investiții în construcții;
  - Ordonanța Guvernului nr.47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor aprobată prin Legea nr. 124/1995, cu modificările ulterioare;
  - Legea nr. 422/2001 și O.G. nr. 43/2000;
  - Ordinul nr. 2701 din 30.12.2010 și HCL nr. 30 din 31.10.2012.
  - Legea 24/2007 Legea privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, actualizată și republicată.
  - Legea nr. 313/2009 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane.
  - Ordonanța de Urgenta a Guvernului nr. 713 din 22 oct 2007 privind protecția mediului.
  - Legea nr. 47 din 19.03.2012 pt. mod. și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.
  - Ordinul nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.
  - Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.
  - Reglementările cuprinse în PUG comuna Gârbovi prescripțiile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG pentru zona ce face obiectul PUZ.

### 1.3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.. cuprinde norme (permisiuni și restricții), pentru autorizarea executării construcțiilor în cadrul zonei studiate.

Conditionările stabilite prin R.L.U. sunt direct corelate cu prevederile PUG referitoare la echiparea tehnico-edilitara, căi de comunicații și zonificarea teritoriului, reglementările de dezvoltare urbană și obiectivele de utilitate publică incluse.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri atât în intravilan cât și în extravilan.

#### **Lucrări ce necesită autorizație de construire**

Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se va desfășura conform Legii 50/1991 modificata, după cum urmează:

- lucrările de construire, extindere, consolidare, protejare, precum și orice alte lucrări indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate, după aprobarea P.U.Z.-ului, la construcțiile private se

vor realiza pe baza de certificat de urbanism și autorizație de construire emise de Primăria municipiului Suceava, cu avizele specifice cerințelor de calitate ale construcțiilor potrivit prevederilor legale. Avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate.

- executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare, emisă în condițiile prezentei legi, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil – teren și/sau construcții – identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel.

- construcțiile civile, industriale, inclusiv cele pentru susținerea instalațiilor și utilajelor tehnologice, agricole sau de orice altă natură se pot realiza numai cu respectarea autorizației de construire, emisă în condițiile prezentei legi, și a reglementărilor privind proiectarea și executarea construcțiilor.

**Se pot executa fără autorizație de construire** următoarele lucrări, care nu modifică structura de rezistență, caracteristicile inițiale ale construcțiilor și ale instalațiilor aferente sau aspectul arhitectural al acestora:

- reparații la împrejmuri, acoperișuri, învelitori sau terase atunci când nu se schimba forma acestora și materialele din care sunt executate;

- reparații și înlocuire de tâmplărie interioara și exterioara, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor și tâmplăriei, inclusiv în situația în care se schimba materialele din care sunt realizate respectivele lucrări, cu excepția clădirilor declarate monumente istorice, în condițiile legii;

- reparații și înlocuire de sobe de încălzit;

- zugrăveli și vopsitorii interioare;

- zugrăveli și vopsitorii exterioare, dacă nu se modifica elementele de fațadă și culorile;

- reparații la instalațiile interioare, la branșamentele și racordurile exterioare, de orice fel, aferente construcțiilor, în limitele proprietății, montarea sistemelor locale de încălzire/prepararea a apei calde menajere cu cazane omologate, precum și montarea aparatelor individuale de climatizare / contorizare a consumurilor de utilități;

- reparații și înlocuire la pardoseli;

- lucrări de reparații, înlocuire ori reabilitări fără modificarea calității și formei arhitecturale a elementelor de fațadă, dacă aceste lucrări nu se execută la construcții reprezentând monumente istorice, inclusiv la anexele acestora, identificate în același imobil – teren și/sau construcții, la construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate, astfel:

1. finisaje interioare și exterioare – tencuieli, placaje, altele asemenea;

2. trotuare, ziduri de sprijin ori scări de acces;

3. lucrări de reabilitare energetică a anvelopei și/sau a acoperișului dacă nu se schimbă sistemul constructiv al acestuia, respectiv terasă/șarpantă – la clădiri de locuit individuale cu cel mult 3 niveluri, care nu sunt monumente istorice clasate sau în curs de clasare, respectiv situate în afara zonelor de protecție a monumentelor și/sau a zonelor construite protejate stabilite potrivit legii;

4. lucrări de întreținere la căile de comunicație și la instalațiile aferente;

5. lucrări de foraje și sondaje geotehnice pentru lucrări de importanță normală sau redusă;

6. lucrări de investigare, cercetare, expertizare, conservare și restaurare a componentelor artistice ale construcțiilor la construcții reprezentând monumente istorice, inclusiv la anexele acestora, identificate în același imobil – teren și/sau construcții, la construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate, cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor și al autorității administrației publice județene sau locale, după caz;

7. lucrări de compartimentare provizorie nestructurală.

În acest sens RLU se aplică pe terenul studiat situat în zona de vest a teritoriului administrativ a municipiului Suceava. Zona studiată se află în extravilan.

## CAP. II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURIILOR

Activitatea de construire în teritoriul studiat de Planul Urbanistic Zonal urmează să se desfășoare în cadrul următoarelor principale categorii:

- amenajări de locuințe;
- amenajări complementare locuinței (anexe gospodărești);
- amenajări de căi de comunicații, echipare edilitară, spații verzi, etc.;
- construirea pe teren liber;
- modernizarea fondului construit existent cu intervenții în organizarea funcțională și îmbunătățirea nivelului de echipare edilitara;

Autorizarea acestor categorii de construcții și amenajări urmează să se supună procedurilor P.U.Z. și regulamentului aferent.

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

**ART. 1 Păstrarea integrității mediului.** Protecția factorilor de mediu este unul dintre obiectivele primare ale investițiilor. Conform cerințelor Agentiei pentru Protecția Mediului, dezvoltarea zonei se va face în măsura în care aceasta nu interferează și nu afectează proprietățile învecinate. Suprafața de teren arabil de pe amplasament, poate fi exploataată în continuare, mai puțin cea scoasă din circuitul agricol. Deoarece zona studiată nu are o valoare peisagistică deosebită, prin amenajările propuse, nu se impun măsuri speciale pentru prezervarea condițiilor naturale favorabile sau a echilibrului ecologic zonal. Amenajarea zonei din PUZ presupune respectarea condițiilor legale de protecție a mediului.

**ART.2 Terenuri agricole în extravilan.** Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice propuse în PUG și în această documentație cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament.

Autoritățile administrative publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor și amenajărilor spre a evita prejudicierea activităților agricole.

După procedura de autorizare a PUZ urmată de introducerea zonei în intravilan terenurile agricole se scot definitiv din circuitul agricol.

#### **ART.3 Terenuri agricole în intravilan**

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări propuse în PUG și în această documentație cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament. Conform legii prin autorizarea de construire, terenurile agricole din intravilan se scot definitiv din circuitul agricol.

#### **ART.4 Resurse de apă**

În cadrul documentației PUZ, zona studiată se află la o distanță de peste 2 km față de albia minoră a râului Suceava (la est) adică în afara zonei de protecție a cursurilor de apă conform prevederilor Legii 107/1996 actualizată. Apele subterane din orizontul I se află la 4-6 m de la terenul natural iar cele din orizontul II la cca 30 m adâncime de cota terenului natural. În jurul surselor și instalațiilor de alimentare cu apă potabilă se instituie zona de protecție sanitată cu regim sever sau cu regim de restricții, precum și perimetru de protecție hidrogeologică.

#### **ART. 5 Ape uzate**

Apa menajeră uzată, trebuie evacuată cu respectarea în totalitate a condițiilor menționate în autorizația

de mediu emisă de Agenția de Protecție a Mediului Suceava, care impune condițiile de evacuare a apelor uzate (rețeaua de canalizare).

#### ART. 6 Deșeuri

Următoarele condiții se vor aplica referitor la evacuarea deșeurilor:

- Deșeurile nu vor fi înălțurate prin ardere cu foc deschis.
- Toate deșeurile și produsele reziduale vor fi colectate și depozitate într-o arie special amenajată în acest scop.
- Este recomandabil ca deșeurile să fie colectate pentru reciclare sau reutilizare, dacă este posibil și fezabil.
- Deșeurile care nu pot fi reutilizate vor fi depozitate la o groapa de gunoi aprobată de autoritățile locale, respectând Regulile Uniunii Europene referitoare la deșeuri, cu avizul Agenției de Protecție a Mediului Suceava;
- Toate deșeurile chimice și toxice vor fi eliminate conform Regulilor UE referitoare la deșeurile toxice și periculoase. Se vor păstra documente prin care se înregistrează tipul, cantitatea, data și modul în care s-au eliminat deșeurile.
- Eliminarea deșeurilor se va face respectând cerințele autorităților sanitare.

#### ART. 7 Emisii atmosferice

- Nu trebuie să fie detectabile în afara limitelor mirosurile neplăcute provenind de la operațiunile desfășurate.
- Se vor respecta condițiile stabilită în autorizația de mediu referitoare la emisiile atmosferice emisă de Agenția de Protecție a Mediului Suceava.
- Va trebui de asemenea să se respecte prevederile din normativele și regulamentele naționale referitoare la poluarea atmosferică.

#### ART. 8 Zgomot

Se vor respecta prevederile Regulamentelor naționale referitoare la zgomote și Regulamentele UE referitoare la protecția față de zgomot a locuitorilor.

### **B. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

#### ART.1 Expunerea la riscuri tehnologice

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, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

#### ART.2 Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcționarea determinantă a zonei stabilită în prezența documentație de urbanism.

#### ART.3 Procentul de ocupare a terenului

Pentru zona aferentă obiectivelor propuse, valorile stabilite pentru procentul de ocupare al terenului (POT) sunt : POT max = 50% și CUT max = 1,00. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului P.U.Z.

#### ART.4 Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică – respectiv, în cazul de față, realizarea accesului din drumul județean 208 existent până pe amplasamentul obiectivului, a sistemului local de alimentare cu apă potabilă și canalizare precum și a racordului electric se va face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

## CAP. III - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE ALE CONSTRUCȚIILOR

### A. Reguli de amplasare și de retragere minime obligatorii

#### ART. 1.Amplasarea față de drumurile publice

Zona studiată are limita vestică a parcelei la distanța de peste 200 m de marginea dreaptă a drumului județean 208.

În zona drumurilor publice se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice: construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, întreținere și exploatare, paraje, conducte de alimentare cu apă, canalizare, gaze, termice, electrice, telecomunicații și infrastructuri.

#### ART.2 Amplasarea față de aliniament

Prin aliniament se înțelege limita între domeniul privat și domeniul public. În zona aferentă obiectivului propus (Za) există un aliniament impus, respectiv minim 3 m aliniament față de gardul dinspre aleea de acces.

#### ART.3 Amplasarea față de limite

Amplasarea construcțiilor față de limite se va face ținând cont de prevederile Codului Civil și de Reglementările urbanistice din PUG și anume:

- stradal – minim 3m;
- lateral – minim 3 m față de gardul vecinului;
- posterior - minim 3 m față de gardul vecinului.

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

#### ART.1 Accese carosabile.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere ale incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Pentru construcțiile aferente obiectivului propus se vor asigura accese carosabile și paraje sau garaje.

#### ART.2 Accese pietonale

Se vor asigura accese pietonale pentru zona obiectivelor propuse.

### C. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

#### ART.1 Raccordarea la rețelele publice de echipare tehnico-edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețele de apă, electricitate și canalizare. Beneficiarul se obligă să racordeze noile construcții, potrivit regulilor impuse de către Consiliul Local, la rețeaua centralizată publică de electricitate din zonă și la rețele locale de apă și de canalizare.

#### ART.2 Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale acestora se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractului încheiat cu Consiliul local și sunt suportate în întregime de investitor sau de beneficiar.

#### ART.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, drumurile publice și alte unități aflate în serviciul public sunt prioritate publică a municipiului Suceava dacă legea nu dispune altfel.

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

Rețelele locale de apă / canalizare, indiferent de modul de finanțare pentru executarea lor, intră în proprietatea investitorului / beneficiarului.

#### D. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

##### ART.1 Parcelarea

Pentru zona aferentă obiectivelor propuse (Za) identificarea terenului disponibil pe care se va amplasa obiectivul a făcut obiectul unei operațiuni de identificare cadastrală. Terenul pentru amplasarea obiectivelor propuse (Za) are o suprafață de 10000 mp.

##### ART.2 Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime al construcțiilor este determinat de funcțiunea construcțiilor și va fi de maxim 12 m măsurăți de la nivelul terenului sistematizat.

#### E. Reguli cu privire la amplasarea de paraje, spații verzi și împrejmuiri

##### ART.1 Paraje

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

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primărie sau delegațiile permanente ale consiliile județene conform legii.

Suprafețele parajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Necesarul de parcare va fi dimensionat conform normelor în vigoare.

##### ART.2 Spații verzi și plantate

Pentru construcțiile propuse se vor prevedea spații verzi și plantate cu rol de protecție și de delimitare a funcțiunilor. Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în funcție de destinația și capacitatea obiectivului propus în faza documentației Proiect Tehnic.

##### ART.3 Împrejmuiri

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri :

- împrejmuri opace necesare pentru protecția intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuri transparente.

Fiecare parcelă va fi împrejmuită cu gard cu specific local. Se recomandă ca gardurile stradale ale parcelelor să aibă o concepție unitară.

## CAP. IV - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 Funcțiunea dominantă a zonei este agricolă.

ART. 2 Zonificarea existentă, parcelarea existentă, se menține și ca urmare a realizării obiectivului pe o singură parcelă nu impune operarea unei intervenții în această direcție.

## CAP. V - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR și SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ART. 1 Prevederile pentru unitățile și subunitățile funcționale propuse la cap. V sunt :

- Zonă aferentă locuințelor
- Suprafața zonei este de 1 ha.
- Regimul de aliniere – conform normelor în vigoare.
- Regimul de înălțime al construcțiilor – P / P + M / P + E / P + E + M / P + 2E (max. 12 m).

- Indicii de utilizare a terenului POT și CUT s-au stabilit și raportat la suprafață de 1 ha și anume:
  - o POT max = 50%
  - o CUT max = 1,00
- Construcții existente: Nu este cazul.

#### ART. 2 Propuneri

Zona cuprinde amplasarea unor locuințe unifamiliale.

#### ART. 3 Tipul de proprietate al terenului:

Din punct de vedere cadastral, suprafața de teren studiată este alcătuită dintr-un trup de teren de 10000 mp, arabil, proprietate privată.

ART. 4 Date de recunoaștere : Zona studiată este amplasată cu limita vestică a parcelei de teren la o distanță de 200 m de marginea din dreapta drumului județean DJ 208. Suprafața de teren studiată este alcătuită dintr-un trup de teren identic cu parcela nr. 7865 înscrisă în carte funciară a UAT Municipiul Suceava în suprafață de 1 ha proprietar cadastral Varvara Silvia.

Terenul este liber de sarcini.

## CAP. VI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitățile teritoriale de referință existente, nu se modifică.

## CONCLUZII

Suprafața necesară pentru realizarea obiectivelor propuse este de 1 ha.

Prezentul regulament local, dupăprobarea sa legală, se constituie ca anexă la R.L.U. al municipiului Suceava.

Urbanism  
arh. E. Latiș

