



VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL

Plan Urbanistic Zonal cu Regulament de urbanism aferent, pentru actualizare / revizuire a zonei funcționale aferente terenului înscris în C.F. 38588, care se află în zona funcțională C2b (Funcțiuni de interes local, municipal și supramunicipal dispersate la nivelul orașului), conform P.U.G. aprobat prin H.G. nr. 518/26.05.2023, actualizarea / revizuirea constând în extinderea domeniului utilizărilor admise în această zonă cu: servicii în domeniul sănătății, învățământ, servicii pentru transporturi, dar și alte activități care să corespundă caracterului zonei

Strada Gării, nr. 11 municipiul Suceava, județul Suceava

CUPRINS

1.	GENERALITĂȚI.....	3
1.1.	CADRUL LEGAL DE ELABORARE A R.L.U.....	3
1.2.	DOCUMENTAȚII PENTRU CARE SE ELABOREAZĂ R.L.U.	3
1.3.	APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.....	4
1.4.	DOMENIUL DE APLICARE AL R.L.U.	4
2.	PRECIZĂRI, DETALIERI PRIVIND UTILIZAREA R.L.U. LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR.....	4
2.1.	PRINCIPII GENERALE	4
2.2.	REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR	6
2.2.1.	Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.....	6
2.2.2.	Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public	7
2.3.	CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR ...	10
2.3.1.	Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	10
2.3.2.	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	13
2.3.3.	Reguli cu privire la echiparea edilitară	14
2.3.4.	Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții ..	16
2.3.5.	Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi ...	17
3.	ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ.....	18
3.1.	UNITĂȚI FUNCȚIONALE	18
3.2.	UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	20

1. GENERALITĂȚI

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 și cu alte acte normative și studii și anume:

- Legea nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Codul civil;
- Legea nr. 10/1995, modificată prin Legea nr. 177/2015 – privind calitatea în construcții;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 Ghidul privind metodologia de elaborare și cadrul conținut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ G.M. – 010 – 2000);
- Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea nr. 265 din 29 iunie 2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordonanța nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea OG nr. 43 / 1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea 215/2001 a administrației publice locale cu modificările și completările ulterioare;
- Normativ P118/1-2025 – privind siguranța la foc a construcțiilor, aprobat prin Ordin MDLPA nr. 267/2025;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru utilitate publică;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Ordinul nr. 119/2014 al M.S. pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, modificată și completată prin Ord nr. 994/2018;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- PUG al Municipiului Suceava și Regulament de urbanism aferent, aprobat pin HCL/HGR nr. 518 din 26.05.2023;
- Studiu geotehnic;
- Plan topografic avizat OPCI.

1.2. DOCUMENTAȚII PENTRU CARE SE ELABOREAZĂ R.L.U.

Prezentul Regulament local de urbanism se elaborează pentru extinderea domeniilor admise de utilizare pentru zona funcțională aferentă terenului proprietate privată, înscris în C.F: 38588, care se află în zona funcțională C2b (Funcțiuni de interes local, municipal și supramunicipal dispersate la nivelul orașului), teren ce se află în municipiul Suceava, pe strada Gării, nr. 11.

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 P.U.Z, pentru terenul situat în intravilanul Municipiului Suceava, pe Strada Gării, nr. 11, județul Suceava și delimitată cu linie continuă 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.

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 (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 însoțește Planul Urbanistic Zonal întocmit pentru terenul cu suprafața de 1455 mp, aflat în intravilanul Municipiului Suceava, teren proprietate privată pentru care se propune extinderea utilizărilor admise.

Terenul aferent documentației de urbanism în faza PUZ este proprietate particulară și se identifică prin parcela de teren nr. 38588 conf Extras CF nr. 38588/03.06.2025:

Prevederile prezentului R.L.U. se aplică strict în zona analizată prin PUZ, delimitată cu linie continuă 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 zonei studiate.

Vecinătățile terenului care fac obiectul R.L.U. sunt următoarele:

- la **nord** – strada Gării;
- la **est** – alee pietonală;
- la **sud** – strada Liliacului;
- la **vest** - biserica Sf. Elisabeta;.

Regulamentul local de urbanism aferent PLAN URBANISTIC ZONAL cuprinde prescripții și reglementări ce se referă la modul de construire și amenajare a terenului cuprins în perimetrul intravilan propus al P.U.Z.

Activitatea de construire în cadrul PUZ propus se va desfășura pe teren pe care există o construcție – clădire cu valoare arhitectural ambientală.

Autorizarea construcțiilor se va face de către Primăria Municipiului Suceava, conform legii 50/1991, Ordinului MLPAT nr 91/1991 și a legii 453/2001.

La eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire se va ține seamă de următoarele recomandări de ordin general:

- încadrarea profilului funcțional al construcțiilor supuse autorizării în cadrul funcțiunii prevăzute pentru zona respectivă;
- verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune, etc.);
- protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publică;
- încadrarea construcției supuse autorizării în zona ce permite construirea;
- asigurarea condițiilor de echipare tehnico-edilitară, a acceselor carosabile, etc.

Autorizarea realizării construcțiilor se va face cu respectarea destinației zonelor cuprinse în limitele intravilanului propus prin P.U.Z. și se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea propusă prin P.U.Z.

2.2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Regulile stabilite prin prezentul PUZ se substituie celor conținute în „P.U.G. Municipiul Suceava și Regulamentul Local de Urbanism aferent”, aprobat prin HCL/HGR nr. 518 din 26.05.2023, terenul care face obiectul prezentei documentații de urbanism aflându-se în subzona C2b - Funcțiuni de interes local, municipal și supramunicipal dispersate la nivelul orașului cu PUD/PUZ aprobat.

Sunt și rămân aplicabile în teritoriu prevederile Capitolului IV ale Codului Civil și reglementările urbanistice.

După aprobarea P.U.Z., prezentul regulament devine baza legală și actul de autoritate ce va privi atât regimul tehnic și recomandările speciale din viitoarele certificate de urbanism cât și eliberarea viitoarelor autorizații de construire în cadrul zonei.

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

Funcțiunea principală a zonei este cea de instituții și servicii iar principalul beneficiar al activității de reglementare este populația.

Principiile și elementele care stau la baza păstrării integrității mediului în scopul asigurării unei dezvoltări durabile, sunt:

- principiul precauției în luarea deciziilor de amplasare a investițiilor cu impact asupra mediului în vederea prevenirii riscurilor ecologice;
- înlăturarea cu prioritate a tuturor surselor de poluare care periclitează mediul și sănătatea oamenilor;
- amenajarea conform normelor sanitare și de mediu a platformelor pentru containere în vederea depozitării deșeurilor menajere inerte;
- crearea unui program-cadru prin care să fie implicate inclusiv populația localității în luarea și respectarea deciziilor privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural construit.

▪ art. 3 – Terenuri agricole în extravilan

Nu este cazul.

▪ art. 4 – Terenuri agricole în intravilan

(1) *Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.*

(2) *De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:*

- *valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;*

- *amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.*

(3) *Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.*

▪ art. 5 – Suprafețe împădurite

Nu este cazul.

▪ art. 6 – Resursele subsolului

Nu este cazul.

▪ art. 7 – Resurse de apa 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

Parcela de teren ce a generat P.U.Z. se află în Zona de protecție a monumentelor istorice categoria "B".

În vecinătatea amplasamentului, la vest, la aproximativ 260 m de terenul studiat, se află Gara Suceava Nord – Ițcani, monument istoric categoria B, cod LMI – SV-II-m-B-05468.

Pe parcela de teren există o clădire cu valoare arhitectural ambientală identificată în P.U.G. cu nr. 13 – Imobil str. Gării nr. 11.

De asemenea, în vecinătatea amplasamentului se regăsesc, conform P.U.G. Mun. Suceava, două clădiri cu valoare arhitectural ambientală respectiv Biserica Sfânta Elisabeta, str. Gării nr. 13 – la vest și Imobil str. Gării nr. 9 – la est de terenul studiat.

2.2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

▪ art. 10 – Expunerea la riscuri naturale:

- (1) *Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.*
- (2) *În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate de fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.*

Nu este cazul.

Conform studiului geotehnic, terenul nu prezintă fenomene fizico-geologice naturale actuale (eroziuni, sufozii, alunecări de teren, etc.) care ar putea afecta stabilitatea amplasamentului studiat.

▪ 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.*

Nu este cazul.

În zonă nu există surse care pot genera explozii, radiații, surpări de teren, poluare a aerului, apei sau solului.

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

- (1) *Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura 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 se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor, ministrului apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei*), ministrului dezvoltării regionale și turismului, ministrului apărării naționale și ministrului de interne*).*

Nu este cazul.

Zona funcțională propusă – **Funcțiuni de interes local, municipal și supramunicipal dispersate la nivelul orașului cu PUD/PUZ aprobat** - nu va fi 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) *Autorizarea 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 construcțiile care se vor realiza în zona funcțională propusă, alimentarea cu apă, evacuarea apei uzate menajere, alimentarea cu energie electrică și alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin racordarea construcțiilor la rețelele utilitare existente în zonă.

Extinderile de rețele vor face parte integrantă din documentațiile tehnice care se vor întocmi la fazele următoare de elaborare a proiectului, prin grija beneficiarului iar lucrările se vor executa din fonduri private ale beneficiarului.

Asigurarea echipării edilitare pentru construcțiile prevăzute pe terenul studiat se va face conform „Reglementări – echipare edilitară” (planșa 3 din P.U.Z.).

▪ 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.*

Destinațiile construcțiilor propuse vor fi compatibile cu funcțiunea reglementată prin P.U.Z. pentru subzona C2b – Funcțiuni de interes local, municipal și supramunicipal dispersate la nivelul orașului cu PUD/PUZ aprobat.

Conformarea volumetrică rezultă din aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici (POT, CUT, Regim de înălțime) stabiliți. Acest principiu se aplică pentru conservarea specificului țesutului tradițional, cât și pentru crearea unor zone noi omogene din punct de vedere volumetric.

▪ art. 15 – Procentul de ocupare al terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform anexei nr. 2 la prezentul regulament.

Pentru zona studiată procentul maxim de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului sunt cei existenți, reglementați prin P.U.G respectiv: **C2b – Funcțiuni de interes local, municipal și supramunicipal dispersate la nivelul orașului cu PUD/PUZ aprobat**, se propun următorii indici urbanistici:

Indicatori urbanistici obligatorii (existent și propus)

Existent	Propus
POT _{maxim} = 70%	POT _{maxim} = 70%
CUT _{maxim} = 3,50	CUT _{maxim} = 3,50

▪ 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.*

Nu este cazul, terenul studiat nu a fost rezervat pentru realizarea unor lucrări de utilitate publică.

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, asigurându-se însorirea de minim 1½ ore la solstițiul de iarnă.

▪ 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.*
 - (2[^]1) *În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute la alin. (1) lit. c), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare*).*
 - (2[^]2) *Prin excepție de la prevederile alin. (2[^]1), cu respectarea legislației și a reglementărilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice și*

infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supraterană, în intravilanul și extravilanul comunelor, satelor și localităților aparținătoare orașelor și municipiilor.

Zona de implementare a construcțiilor noi va respecta distanța de minim **17,50m** față axul străzii Gării.

- 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 Companiei Naționale de Căi Ferate – „C.F.R.” – S.A.

- (2) *În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației (MDLPA):*
- a. construcții și instalații aferente exploatarei și întreținerii liniilor de cale ferată;*
 - b. construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;*
 - c. instalații fixe pentru tracțiune electrică;*
 - d. instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.*
- (3) *Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A.*
- (4) *În sensul prezentului regulament, prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate.*
- (5) *Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A. și anume:*
- a. cai ferate industriale;*
 - b. lucrări hidrotehnice;*
 - c. traversarea caili ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;*
 - d. subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.*
- (6) *În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:*
- a. amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;*
 - b. efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifica echilibrul pânzei freatice subterane;*
 - c. depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea*

infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate române, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.

- (7) *Depozitarea sau manipularea unor materiale, substanțe sau deșeuri de felul celor prevăzute la alin. (5) lit. c) este permisă numai cu respectarea condițiilor stabilite de Compania Națională de Cai Ferate "C.F.R." - S.A.*
- (8) *Amenajările și instalațiile de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor prevăzute la alin. (6) se pot realiza pe baza de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A.*
- (9) *Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A., pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul Companiei Naționale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A.*

Parcela de teren se află în zona de protecție a infrastructurii feroviare a SNCFR, limita de la nord-est a parcelei de teren se află la aproximativ 40 m față de axul celei mai apropiate linii de cale ferată.

▪ 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 se vor amplasa la aliniament.

▪ 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.*

Clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat.

În cazul amplasării clădirilor în regim izolat retragerile față de limitele laterale și posterioară vor fi de minim 3,0 metri.

În cazul în care parcela se învecinează pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage cu minim 3,0 metri.

Pentru construcțiile cu un regim de înălțime mai mare de P+2E se va întocmi studiu de însorire.

Fac excepție clădirile anexe, care se vor amplasa față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil.

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișe a celei mai înalte.

Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 5,0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente ce necesita lumină naturală.

2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

▪ art. 25 - Accese carosabile

- (1) *Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista 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.*
- (2) *În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.*
- (3) *Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.*
- (4) *Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.*

Accesul pietonal și carosabil în incinta obiectivului se va putea realiza atât din strada Gării, situată la nord de amplasament printr-o cale de acces cu lățimea de 7,00 m cât și din strada Liliacului de la sud, în funcție de propunerile de mobilare urbanistică și de rezolvarea circulațiilor carosabile din incintă.

În interiorul parcelei se vor asigura locuri de parcare în conformitate cu Anexa 5 din HG 525-1996, în funcție de categoriile de construcții realizate.

De asemenea, se vor asigura locuri de parcare adaptate pentru persoanele cu dizabilități conform NP051/2012 în număr de 4% din numărul locurilor de parcare dar minim 2 locuri.

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție în conformitate cu NP118-2025 în funcție de destinația construcțiilor realizate.

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.*

Se va asigura accesul pietonal din strada Gării și din strada Liliacului.

În incintă se vor asigura trotuare pentru circulația pietonală, care vor asigura și circulația persoanelor imobilizate în scaunul cu roțile.

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.*
- (2) *De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:*
 - a. *realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;*
 - b. *beneficiarul se obliga să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.*
- (3) *Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obliga să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obliga fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.*
- (4) *Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.*

Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fibre optice.

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

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.*
- (3) *În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.*
- (4) *Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.*
- (5) *Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c) pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.*
- (6) *Montarea rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.*
- (7) *Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la aceste).*
- (8) *Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare / extindere / modernizare / reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale / multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.*
- (9) *Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea / extinderea / modernizarea / reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c). În situația drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.*
- (10) *Prin excepție de la prevederile alin. (3)-(9), cu respectarea legislației și a reglementărilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supraterană sau, prin reutilizarea infrastructurilor existente, în intravilanul și extravilanul comunelor, satelor și localităților aparținătoare orașelor și municipiilor.*

Se vor respecta prevederile articolului.

▪ 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 aliniatele (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică.*

Se vor respecta prevederile articolului.

2.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**▪ art. 30 – Parcelarea**

- (1) *Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igiena și de protecție a mediului.*
- (2) *Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:*
 - a. *front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;*
 - b. *suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;*
 - c. *adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.*
- (3) *Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).*

Nu este cazul.

▪ art. 31 - Înălțimea construcțiilor

- (1) *Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.*
- (2) *În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.*
- (3) *Fac excepție de la prevederile alin (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.*

Regimul de înălțime pentru această zonă se recomandă a nu depăși P+10 niveluri.

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.*

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de arhitectura clădirii existente, clădire cu valoare arhitectural-ambientală, care contribuie la identitatea urbanistică a zonei iar ansamblurile propuse să păstreze și să valorifice această clădire, prin soluții de integrare funcțională, astfel încât să fie respectată atât valoarea sa arhitecturală, cât și necesitățile actuale ale comunității.

2.3.5. 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.*

Spațiile de parcare se vor realiza pe parcela de teren ce a generat P.U.Z.

În interiorul parcelei se vor asigura locuri de parcare în conformitate cu Anexa 5 din HG 525-1996, în funcție de categoriile de construcții realizate.

De asemenea, se vor asigura locuri de parcare adaptate pentru persoanele cu dizabilități conform NP051/2012 în numă de 4% din numărul locurilor de parcare dar minim 2 locuri.

art. 34 - Spații verzi și plantate

- (1) *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.*

Terenul rămas liber, după realizarea clădirilor și a căilor de circulație pietonale și auto, se va amenaja cu suprafețe înierbate și plantații de arbori și arbuști.

Se vor asigura spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor, conform Anexei nr. 6, din R.G.U.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

▪ art. 35 - Împrejmuiri

- (1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri :
- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - 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 construcției.

Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea maxima de 1,80 metri, vor avea un soclu opac de maxim 0.40 m., partea superioară fiind realizată din fier forjat, plasă metalică sau tablă perforată, etc. și vor putea fi dublate de gard viu;

Spre trotuare și circulații pietonale, nu sunt obligatorii garduri dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1. UNITĂȚI FUNCȚIONALE

Se reglementează subzona funcțională **C2b – Funcțiuni de interes local, municipal și supramunicipal dispersate la nivelul orașului cu PUD/PUZ aprobat;**

- *utilizarea funcțională:*

Vor fi menținute neschimbate acele utilizări inițiale ale construcțiilor care corespund cerințelor actuale.

Conversiile funcțiilor vor fi admise doar în condițiile în care orice schimbare de destinație a clădirilor monument de arhitectură se avizează conform legii;

Activitățile productive manufacturiere compatibile cu statutul zonei și care pot fi atractive pentru turismul cultural vor fi păstrate.

- *utilizări permise:*

- instituții sanitare;
- centre de îngrijire a bătrânilor, servicii de îngrijire paliativă;
- centre de educare și îngrijire a copiilor preșcolari și antepreșcolari (creșe, after-school, grădinițe);
- învățământ, învățământ superior și de formare continuă;
- spații pentru cazarea elevilor și studenților (cămine);
- activități industriale și productive nepoluante, depozitare mic-gros;
- servicii pentru transporturi, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- parcaje la nivelul solului;
- comerț cu amănuntul, supermarketuri, piețe agro-alimentare și de suveniruri;
- sedii de companii și firme în clădiri specializate pentru birouri;

- săli de conferințe de diferite capacități cu serviciile anexă;
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- servicii profesionale, colective și personale;
- servicii de informare;
- hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție
- restaurante cofetării, cafenele, baruri;
- centre comerciale, galerii comerciale;
- agenții diverse (imobiliare, de turism etc.);
- recreere (casino, dancing, cinema, centre de recreere, sport) în spații acoperite și descoperite;
- săli de conferințe, spectacole și sport de diferite capacități cu serviciile anexă;
- săli de expoziție;
- bibliotecă-mEDIATECĂ;
- poștă și telecomunicații (nod de infostructură);
- centru de formare-informare cuprinzând o grupare de săli de seminarii și conferințe;
- locuințe colective;
- activități manufacturiere;
- spații verzi amenajate;
- parcaje multietajate.

o *utilizări permise cu condiții:*

Se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu dizabilități.

Se admite comerț cu vânzarea cu amanuntul numai pentru mărfurile prezentate în scop promoțional în perioada expozițiilor.

Se mențin și se pot dezvolta unitățile productive actuale cu condiția să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic sau să fie incomode prin traficul generat și să fie compatibile ca funcționare și aspect cu zona și a obținerii avizului Agenției pentru protecția mediului.

Se admit restaurante de orice tip cu condiția ca unitățile care comercializează băuturi alcoolice pentru consum să fie situate la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice și de lăcașele de cult.

o *utilizări interzise:*

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonei;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- dispunerea de piloneti zăbreliți pe terase, cu excepția clădirilor tehnice și industriale;

3.2. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Terenul reglementat nu reprezintă o unitate teritorială de referință nouă, acesta face parte din UTR C – ZONĂ DE TIP CENTRAL.

Întocmit:

arh. C. Hison

