



## **BORDEROU GENERAL**

Foaie de capăt

Borderoul general al P.U.Z.

## **VOLUMUL 1- MEMORIU DE PREZENTARE**

### **1. INTRODUCERE**

- 1.1. Datele de recunoaştere a documentaţiei
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

- 2.1. Evoluţia zonei
- 2.2. Incadrarea în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulaţia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitară existentă
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opţiuni ale populaţiei

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulaţiei
- 3.5. Zonificarea funcţională - reglementări, bilanţ teritorial, indicatori urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecţia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

### **4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

## **VOLUMUL 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **CAP.I. DISPOZIȚII GENERALE**

1. Rolul RLU
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

### **CAP.II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

4. Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului, protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

## 11. Reguli cu privire la amplasarea față de obiectivele cu destinație specială

### CAP.III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

### CAP.IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

#### PIESE DESENATE

**PLANSA U00** – Încadrare în teritoriu

**PLANSA U00.1** -Încadrare teritorială – extras din P.U.G.

**PLANSA U01** - Situația existentă

**PLANSA U02.00** - Reglementări urbanistice

**PLANSA U02.01** - Reglementări urbanistice – CORELARE CU PUZ APROBAT PRIN HCL nr. 249/28.07.2022

**PLANSA U02.02** - Reglementări urbanistice – CORELARE FAZA SF – PUZ APROBAT PRIN HCL nr. 249/28.07.2022

**PLANSA U02.10** – Propunere de mobilare

**PLANSA U03** – Reglementări edilitare

**PLANSA U04** – Proprietatea asupra terenurilor

**PLANSA U05** – Ilustrare urbană

Proiectant de specialitate,

Urb. Daiana Toma



Colectiv elaborare,

urb. peis. Raluca-Maria Micu

## VOLUMUL 1 - MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoastere a documentației

**NR. PROIECT:** 16/2023

**DENUMIRE PROIECT:** ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT DE URBANISM AFERENT, ÎN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU CONSTRUIREA UNEI CLĂDIRI CU REGIM MARE DE ÎNĂLȚIME CU FUNCȚIUNI MIXTE (LOCUIRE, PRESTĂRI SERVICII, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI BIROURI), LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, AMENAJĂRI SPAȚII VERZI, RACORDURI / BRANȘAMENTE

**AMPLASAMENT:** Str. Alexandru cel Bun nr. 34, mun. Suceava, jud. Suceava, nr. cad. 33431, 43187, 39369

**BENEFICIAR:** Entire Real Estate Solutions S.R.L., tel.: CUI 22784472 cu sediul în B-dul Decebal 5B, Sector 3, București și CALIMANDRIUC VASILICA ȘI FELICIA cu domiciliul în jud. Suceava, mun. Suceava, str. 6 Noiembrie, nr. 37

**PROIECTANT GENERAL:** SC IM DESIGN STUDIO SRL

**PROIECTANT DE SPECIALITATE:** Urb. Daiana Toma

**DATA ELABORARII:** 2025

#### 1.2. Obiectul lucrării

La solicitarea beneficiarului, care dorește construirea pe amplasament a unui corp de birouri, locuire, comerț și servicii, s-a întocmit prezenta documentație.

Terenul studiat are folosința actuală de teren pentru curți-construcții și arabil și se află în intravilanul municipiului Suceava, în partea de sud - vest a acestuia. Conform PUG aprobat prin HGR nr. 518 din 26.05.2023, terenul compus din parcela, în suprafață de 1213 mp teren identificat cu nr. cadastral 33431, împreună cu clădirile identificate cadastral cu nr. 33431-C1, 33431-C2, 33431-C3, parcela în suprafața de 396 mp teren identificat cu nr. cadastral 39369 și parcela în suprafața de 76mp teren identificat cu nr. Cadastral 43187 se află în zona cu funcțiuni mixte M, subzonă mixtă grefată pe sistemul de locuire individuală, aflată în limita Zonei Centrale – Mi.

Zona studiată nu este înscrisă în lista cuprinzând monumente istorice din România.

Amplasamentul se află în culoarul IV Vest de protecție aeronautică. Proiectantul va preciza în DTAC dacă construcția propusă prezintă /nu prezintă obstacol pentru zona de protecție AACR, unde se prevede că este necesar avizul pentru construcții cu înălțime de +30m față de cota aerodromului 0,00.

În prezent pe amplasament există trei clădiri construite cu funcțiunea de birouri de închiriat, ateliere și depozit de materiale. **Acestate vor fi demolate în momentul solicitării unei autorizații de construire pentru acest obiectiv de investiție.**

Obiectul P.U.Z. se constituie într-un studiu ce constă în analiza situației existente, potențialului de dezvoltare urbanistică a zonei și propuneri de organizare funcțională, volumetrică și tehnică a zonei.

Proiectul are la baza Certificatul de Urbanism eliberat de **Primăria Municipiului Suceava.**

#### 1.3. Surse de documentare

Planul urbanistic zonal are în vedere datele și propunerile din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului elaborate anterior, și anume PUG al municipiului Suceava, aprobat prin HCL 518 din 26.05.2023.

Pentru fundamentarea planului urbanistic zonal și realizarea funcțiilor de coordonare a dezvoltării urbanistice sunt necesare studii de fundamentare.



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

### **2.3.1 Așezare geografică**

Teritoriul municipiului Suceava se află situat în partea central – estică a județului Suceava, în partea nord-estică a României, 47°39'5" latitudine nordică și 26°15'20" longitudine estică.

Municipiul are ca suburbii câteva localități care, din punct de vedere administrativ, sunt considerate încă așezări rurale, dar, din punct de vedere edilitar, se prezintă ca așezări urbane: Ipotești, Lisaura, Șcheia, Sfântu Ilie, Bulai. Tendința urbană este de extindere a municipiului Suceava, aceste localități fiind incluse în zona metropolitană, alături de alte localități precum Salcea, Adâncata, Bosanci, Dărmănești, Dumbrăveni, Hânțești, Ipotești, Mitocu Dragomirnei, Moara, Pătrăuți, Siminicea, Stroiiești, Șcheia, Udești și Verești. În urma exploziei fenomenului construcțiilor din ultimul deceniu, unele dintre aceste localități sunt astăzi practic unite cu orașul.

### **2.3.2 Relieful**

Teritoriul localității se încadrează din punct de vedere geomorfologic în marea unitate a Podișului Moldovenesc, regiunea Câmpia Moldovei. Relieful se prezintă sub forma de interfluvii largi, cu platouri întinse și cu versanți cu diferite grade de înclinare. Pe interfluvii se întâlnesc terenuri foarte fertile. Pantele sunt cuprinse între 5° și 25° și adesea sunt afectate de procese de eroziune sau alunecări. Soluțiile dominante sunt cele din grupa cernoziomului levigat, iar pe suprafețe mai mici se întâlnesc și lacoviști de coastă afectate procese de eroziune.

### **2.3.3. Clima**

În orașul Suceava clima este temperat continentală, temperaturile maxime absolute atingând 16,5°C iarna și 39°C vara iar temperaturile minime absolute -30,8°C iarna și 6,5°C vara.

Umiditatea relativă medie multianuală este de 80%. Regimul anual al precipitațiilor este de tip continental, maxima fiind în luna iunie – 789mm și minima în luna februarie – 282mm. Precipitațiile solide pot cădea în medie 137 zile/an, grosimea maximă a stratului de zăpadă fiind în medie 28 de cm în lunile decembrie și ianuarie.

Din analiza vânturilor dominante, rezultă că frecvența anuală cea mai mare o au vânturile din NV, adică cele corespunzătoare orientării generale a reliefului. Învecinarea cu zona din lunca Prutului favorizează pătrunderea curenților de aer din Est. Vânturile din N-V au cea mai frecventă viteză de 4-5 m/s.

Vânturile din Est au viteze medii lunare care nu depășesc 3m/s.

În concluzie, viteza vânturilor este un factor care trebuie luat în considerare în procesul de proiectare.

Prezența aglomerării urbane produce fenomenul complex de climă urbană care se materializează prin:

- valori diferite ale temperaturii față de zonele preurbane
- temperaturi minime atenuate
- viteze mai mici ale vântului și implicit, frecvență mai mare a calmului atmosferic.

### **2.3.4. Caracteristici Morfologice, Geologice și Hidrogeologice ale Zonei**

Municipiul Suceava este situat în platforma Suceava-Bosanci, parte componentă a Podișului Sucevei și care face parte din Podișul Moldovei.

Aspectul caracteristic al reliefului Sucevei este cel al unui vast amfiteatru, cu deschidere spre valea râului Suceava, cu înălțimea maximă de 435 metri (dealul Țarinca) și cea minimă de 270 metri (în zona albiei râului Suceava).

Trăsăturile generale ale reliefului sunt în mare parte o consecință a litologiei și a structurii monoclinale. Litologia este dominată de depozitele sarmațiene care reflectă regimul de platformă cu succesiuni de straturi argilonisipoase, marne, gresii și calcare oolitice.

Relieful zonei metropolitane Suceava se integrează ansamblului Podișului Moldovei. El se prezintă în partea de nord sub forma unei câmpii colinare cu altitudini medii de 100+150m, ce corespunde subunității geomorfologice a Câmpiei Jijia-Bahlui și sub forma unor dealuri și platouri cu altitudini medii de 300+350m în sud, ce corespunde Podișului Central Moldovenesc. Contactul dintre aceste două unități îl constituie Coasta Iașului, o denivelare de peste 200m, având la sud de Iași o largă retragere.

Principalele categorii de relief sunt reprezentate de forme structurale, sculptural și de acumulare. Relieful structural este generat în principal de alcătuirea de interfluvii sculpturale și versanți. Relieful de acumulare este reprezentat prin lunci și terase.

Din punct de vedere al riscului la inundații, arealul municipiului Suceava aparține zonei cu o cantitate maximă de precipitații căzută în 24 de ore, estimată a fi cuprinsă în intervalul (150÷200)mm cu posibilitatea apariției unor inundații ca urmare a scurgerilor pe torenți.

**Terenul are stabilitatea locală asigurată, nu este supus la inundații, viituri din precipitații sau alunecări de teren.**

## **2.4. Circulația**

Căile de comunicație rutieră din zonă sunt: str. Alexandru Cel Bun și strada Ștefan Tomșa. Str. Alexandru cel bun are lățimea părții carosabile de 7.60 m în zona parcelei studiate (o bandă cu sens unic de 3.25 m și o bandă de parcare), și trotuare pe ambele părți, unul dublat de spații verzi. Strada Ștefan Tomșa are lățimea părții carosabile de 5.40 și trotuare neamenajate pe ambele părți.

Accesul auto, respectiv cel pietonal vor fi asigurate din strada Alexandru cel Bun dar și din str. Ștefan Tomșa. Căile de circulație din incintă au lățimea de minim 3.00 m și se vor amenaja trotuare pe cel puțin una dintre laturile acestora. Există astfel posibilitatea de acces la drumurile publice direct, conform destinației construcțiilor și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor, prin căile de acces amenajate. Modul de organizare al acestora și al circulațiilor auto din incintă permite accesarea clădirilor pe minim două fațade cu mijloace și utilaje de stingere a incendiilor.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Zona studiată are în componență terenuri având categoria de folosință curți-construcții și arabil, și nu sunt probleme de relaționare între funcțiunile existente (funcția de locuire, servicii, comerț).

Zona prezintă o densitate medie din punct de vedere al construcțiilor existente, majoritatea fiind în stare bună, exceptând construcțiile cu caracter provizoriu. Zona studiată și vecinătățile ei nu prezintă riscuri naturale.

### **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

Terenurile studiate prin P.U.Z., au suprafața totală de **1685mp**. Aceasta este proprietatea beneficiarului conform actelor atașate la anexe.







### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

#### 3.1. Prevederi P.U.G.

Terenul studiat are folosința actuală de teren pentru curți-construcții și arabil și se află în intravilanul municipiului Suceava, în partea de sud - vest a acestuia. Conform PUG aprobat prin HGR nr. 518 din 26.05.2023, terenul compus din parcela în suprafață de 1213 mp, teren identificat cu nr. cadastral 33431, împreună cu clădirile identificate cadastral cu nr. 33431-C1, 33431-C2, 33431-C3, parcela în suprafață de 396 mp teren identificat cu nr. cadastral 39369 mp și parcela în suprafață de 76mp teren identificat cu nr. cadastral 43187 se află în zona cu funcțiuni mixte M, subzonă mixtă grefată pe sistemul de locuire individuală, aflată în limita Zonei Centrale – Mi.

Zona studiată nu este înscrisă în lista cuprinzând monumente istorice din România.

Amplasamentul se află în culoarul IV Vest de protecție aeronautică. Proiectantul va preciza în DTAC dacă construcția propusă prezintă /nu prezintă obstacol pentru zona de protecție AACR, unde se prevede că este necesar avizul pentru construcții cu înălțime de +30m față de cota aerodromului 0,00.

#### Existent:

Teren intravilan, construit

Categoria de folosință: curti constructii si arabil

#### Funcțiuni admise (Mi):

- Locuințe individuale ;
- Locuințe cu partiu special având incluse spații pentru profesii liberale ;

Funcțiuni de interes general :

- o Servicii de informare ;
- o Biblioteci, librării ;
- o Edituri ;
- o Expoziții ;
- o Agenții diverse (imobiliare, de turism) ;
- o Servicii financiar-bancare și de asigurări ;
- o Cofetării, cafenele ;
- o Magazine, mici galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă.

#### Funcțiuni admise cu condiționări (Mi):

Nu este cazul.

#### Funcțiuni interzise :

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură;
- 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;
- Depozitarea en-gros;

- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibile din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Depozitări de materiale re folosibile;
- Stații de întreținere auto;
- Spălătorii chimice;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

## Propus:

Teren intravilan, construit, constituit din : **UTR M, subonă Mi2 – Subzonă mixtă cu locuire, prestări servicii, spații comerciale, spații de alimentație publică și birouri cu regim de înălțime de P+3R**

### Categoria de folosință *Funcțiuni admise (UTR Mi2):*

- Locuințe individuale ;
- Locuințe cu partiu special având incluse spații pentru profesioni libérale ;

#### Funcțiuni de interes general :

- o Servicii de informare ;
- o Biblioteci, librării ;
- o Edituri ;
- o Expoziții ;
- o Agenții diverse (imobiliare, de turism) ;
- o Servicii financiar-bancare și de asigurări ;
- o Cofetării, cafenele ;
- o Magazine, mici galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă.
- Instituții, servicii și dotări publice (școli, grădinițe, after-school-uri, dispensare, cămine culturale, poștă, etc);
- Sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- Comerț cu amănuntul, supermarketuri, piețe agro-alimentare și de suveniruri;
- Parcaje la sol;
- Spații libere pietonale;
- Locuințe cu partiu obișnuit;
- Spații și piețe pietonale;

### Funcțiuni admise cu condiționări (UTR Mi2):

- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.
- Clădirile care au funcțiune comercială vor avea parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale.
- Se recomandă ca fronturile incintelor care adăpostesc activități care permit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific să fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea.

- În zonele construite care au acces la circulații principale se recomandă conversia locuințelor în alte funcțiuni, locuirea putând rămâne în partea din spate a parcelei.
- În cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuințe colective, acestea vor fi considerate funcțional și urbanistic similar zonei L1a și se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă.
- Se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 20% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 30 metri.

### Funcțiuni interzise (UTR Mi2)

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură;
- 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;
- Depozitarea en-gros;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibile din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Depozități de materiale refolosibile;
- Stații de întreținere auto;
- Spălătorii chimice;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Depozități de materiale refolosibile;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

### **3.2. Valorificarea cadrului natural**

Terenul studiat este în pantă, cu o diferență de nivel de 6,5 m între latura stradală a parcelei și latura posterioară, conform ridicării topografice.

### **3.3. Modernizarea circulației**

Căile de comunicație rutieră din zonă sunt: str. Alexandru Cel Bun și strada Ștefan Tomșa. Str. Alexandru cel bun are lățimea părții carosabile de 7.60 m în zona parcelei studiate (o bandă cu sens unic de 3.50 m), și trotuare unele dublate de spații verzi. Strada Ștefan Tomșa are lățimea părții carosabile de 5.40 și trotuare neamenajate pe ambele părți.

Accesul auto, respectiv cel pietonal vor fi asigurate din strada Alexandru cel Bun dar și din str. Ștefan Tomșa. Căile de circulație din incintă au lățimea de minim 3.00 m și se vor amenaja trotuare pe cel puțin una dintre laturile acestora. Există astfel posibilitatea de acces la drumurile publice direct, conform destinației construcțiilor și cu permiterea accesului mijloacelor de stingere a

incendiilor, prin căile de acces amenajate. Modul de organizare al acestora și al circulațiilor auto din incintă permite accesarea clădirilor pe minim două fațade cu mijloace și utilaje de stingere a incendiilor.

Se vor realiza accese și dotarea amplasamentului pentru persoane cu dizabilități motrice și senzoriale.

În interiorul parcelei, circulația auto și cea pietonală se vor realiza prin intermediul marcajelor rutiere propuse.

În zonele de intersecție a suprafețelor pietonale cu circulația auto/velo se va realiza coborârea nivelului trotuarelor la cota carosabilului pentru a înlesni deplasarea tuturor tipurilor de utilizatori.

Staționarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelei, fiind asigurat un număr total de 52 locuri de parcare, toate la subsol.

### 3.4. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial

Pe amplasamentul studiat se propune: **UTR Mi2 – Subzonă mixtă cu locuire, prestări servicii, spații comerciale, spații de alimentație publică și birouri cu regim de înălțime de P+3R**

Bilanțul teritorial se prezintă astfel:

ZONE FUNCȚIONALE – UTR Mi2	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafața (mp)	Procent (%)	Suprafața (mp)	Procent (%)
<b>SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ (AMPRENTĂ LA SOL)</b>	<b>461,27</b>	<b>27,37</b>	<b>783,85</b>	<b>46,50</b>
<b>CIRCULAȚII AUTO, PARCAJE, TROTUARE</b>	-	-	<b>340</b>	<b>20,19</b>
<b>TEREN LIVADA / SPATII VERZI</b>	<b>1223,73</b>	<b>72,63</b>	<b>505,5</b>	<b>30,00</b>
<b>TEREN CEDAT PENTRU CAI DE ACCES</b>	-	-	<b>48,95</b>	<b>2,90</b>
<b>PLATFORMĂ DE GUNOI</b>	-	-	<b>6,70</b>	<b>0,41</b>
<b>TOTAL TEREN ZONA STUDIATA</b>	<b>1685</b>	<b>100,00</b>	<b>1685</b>	<b>100,00</b>

Suprafața terenului este de **1685mp** și este suprafața totală studiată prin PUZ. Aceasta este proprietatea beneficiarului conform actelor atașate la anexe.

#### Indicatori urbanistici

##### UTR – Mi2

**Regimul maxim de înălțime va fi 2S+P+2E+ER (cu înălțimea maximă de 16 m la cornisa de la CTN).**

**Valoarea P.O.T. va fi de maxim 46,50%.**

**Valoarea C.U.T. va fi de maxim 1.80.**

## **Regimul de aliniere**

### **UTR – Mi2**

**Regimul de aliniere principal** este la distanța de **9,80 m** de la limita dinspre str. Alexandru cel Bun, nivelurile superioare având retragere de maxim **3,40 m**, conform planșei de propunere de mobilare.

În cadrul parcelei, **lateral** este la **2,00m pe latura vestică, 2,00m la latura estică** iar pentru **cel posterior (latura sudică)** la **2,00 m** față de limita parcelei.

## **3.5. Dezvoltarea echipării edilitare**

### **Condiții de echipare edilitară**

Zona studiată prezintă rețele edilitare, lângă amplasament.

### **Alimentarea cu apa**

Alimentarea cu apă rece se face conform STAS 1343-1/2016 și Normativ I9/2015 și P118/2-2013.

Apa potabilă pentru obiectivul nou propus, va fi asigurată în sistem centralizat, prin racordarea la rețeaua stradală.

Alimentarea cu apă rece menajeră a imobilului se va realiza prin intermediul unui nou bransament.

### **Canalizare.**

#### **Canalizarea apelor uzate menajere**

Canalizarea pentru obiectivul nou propus de realizat se va rezolva în sistem centralizat prin racordarea la rețeaua stradală.

#### **Canalizarea pluvială**

Canalizarea pluvială colectată de pe suprafața acoperișului și suprafața platformelor de parcare vor fi colectate într-o rețea distinctă de cea a canalizării menajere și vor fi tratate prin intermediul unui separator de hidrocarburi cu filtru coalescent și decantor de nămol, după care se vor deversa în canalizarea pluvială existentă în zonă.

### **Alimentarea cu energie electrica.**

Se propune bransarea construcției propuse la rețeaua existentă.

### **Alimentarea cu gaze naturale**

Pentru alimentarea cu gaz, se va realiza bransarea la rețeaua existentă lângă amplasament.

## **Gospodăria comunală**

Deseurile menajere vor fi colectate selectiv în incinta și apoi preluate în baza unui contract individual de firmă specializată cu care municipiul Iași are contract de preluare a deșeurilor menajere.

Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie.

## **3.6. Protecția mediului**

### **DIMINUAREA PÂNĂ LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE (EMISII, DEVERSĂRI, ETC.)**

Mentținerea calității mediului între limite acceptabile, cu tendința de aducere la parametrii naturali, constituie o linie strategică esențială a unui program de management al mediului (reconstrucție ecologică, asigurarea dezvoltării sale durabile).

De aceea, orientarea strategiei de management a mediului trebuie direcționată către:

- eliminarea tuturor surselor de poluare existente și viitoare;
- eliminarea emisiilor necontrolate;
- reducerea etapizată a emisiilor, în corelare cu progresul științific și tehnic în domeniu, în funcție de disponibilitățile financiare existente (studii cost-eficiență);
- elaborarea și aplicarea unui sistem legislativ pentru protecția calității aerului, la nivel național și local;
- implementarea unui sistem de monitorizare al calității mediului.

### **Surse de poluare și protecția factorilor de mediu**

Conform propunerilor din acest proiect, terenul va fi ocupat în procent de maxim 46,50% de clădirile propuse și maxim 20,19% de circulații auto și pietonale din suprafața alocată pentru UTR – M3, conform bilanțului teritorial.

În consecință, activitățile ce se vor desfășura pe suprafața amplasamentului vor constitui principalele surse de poluare.

Pentru protecția factorilor de mediu se vor avea în vedere reglementările prevăzute în Legea 265/2006 pentru aprobarea OUG 195/2005 privind protecția mediului.

### **Emisiile de poluanți în ape și protecția calității apei**

Principala sursă de poluare a apei o va constitui apele uzate rezultate din activitățile ce se vor desfășura pe suprafața amplasamentului.

Protecția apelor de suprafață și subterane urmăresc menținerea și ameliorarea calității și productivității naturale ale acestora, în scopul evitării unor efecte negative asupra mediului, sănătății umane și bunurilor materiale.

Pentru protecția calității apelor se impune respectarea standardelor de emisie și de calitate a apelor.

Ape de suprafață - se propune sistematizarea verticală a terenului astfel încât apele meteorice să se evacueze rapid.

Apele subterane - În cazul prevederii de subsoluri sunt necesare măsuri de hidroizolare a acestora, cu costuri suplimentare.

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de







- După obținerea avizelor legale din partea factorilor interesați, documentatia PUZ, inclusiv Regulamentul Local de Urbanism se supun aprobării Consiliului Local al UAT-ului.

Odată cu aprobarea, PUZ, inclusiv RLU capătă valoare juridică, constituindu-se în instrumentul de lucru al administrației publice locale.

- Modernizarea căilor de comunicație sau realizarea de trasee noi;
- Dezvoltarea echipării edilitare;
- Emiterea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, în conformitate cu prevederile PUZ și RLU;
- Rezolvarea unor probleme curente ale serviciilor de specialitate (înstrăinări, parcelări etc);
- Respingerea unor solicitări de construire, neconforme cu prevederile PUZ + RLU.

Prevederile P.U.Z.-ului devin aplicabile si operaționale numai după avizarea și aprobarea conform anexei la Legea nr.350/2001 actualizată.

#### 4. CONCLUZII – MĂSURI IN CONTINUARE

În prezent terenul este in intravilan, prin PUZ se propune stabilirea parametrilor urbanistici. Realizarea investiției este oportună și importantă pentru zona în care se află amplasamentul, în concluzie propunem avizarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal.

Bransarea constructiei propuse la rețelele existente se va realiza pe cheltuiala beneficiarului.

Avându-se în vedere poziția amplasamentului într-o continuare a funcțiunilor existente în vecinătățile imediate, se impun o serie de măsuri pentru obținerea unei zone funcționale unitare și bine structurate prin:

- Tratarea cu cea mai mare atenție și rezolvarea corectă a circulației auto și pietonale în zonă;
- Rezolvarea unitară a întregii zone studiate și articularea corecta la zonele inconjuratoare;
- Analizarea atentă și conformarea la cote înalte calitative a spațiilor create, atât a celor publice cât și a celor private;
- Abordarea atentă a zonelor verzi, a zonelor plantate, și a elementelor de mobilier urbană care vor contribui la realizarea unei zone cu un caracter bine individualizat;
- Tratarea unitară a ansamblului din punct de vedere functional și plastic;
- Folosirea de materiale de bună calitate, cu texturi și culori armonios studiate, în vederea integrării în dominanța arhitecturală a zonei.



**Proiectant de specialitate,**  
**urb. Daiana Toma**

**Colectiv elaborare,**  
**urb. peis. Raluca-Maria Micu**

## **VOLUMUL 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERALE**

#### **1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărind și detaliind reglementările din PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

#### **2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII**

Prezentul regulament a fost elaborat în baza legislației și normativelor în vigoare, printre care enumerăm:

- Legea 350/2001 republicata, cu modificările și completările ulterioare, • Ghidul de elaborare PUZ GM 010/2000.
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996 și revizuit în 2002
- Ghidul de aplicare al RLU, aprobat prin ordin MLPAT nr 21/N/10.04.2000 GM 007/2000

#### **3. DOMENIUL DE APLICARE**

Elementele de regulament ale planului urbanistic zonal, se referă exclusiv la terenul situat în intravilanul municipiului Suceava, județul Suceava, ce se constituie ca PUZ – “ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT DE URBANISM AFERENT, ÎN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU CONSTRUIREA UNEI CLĂDIRI CU REGIM MARE DE ÎNĂLȚIME CU FUNCȚIUNI MIXTE (LOCUIRE, PRESTĂRI SERVICII, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI BIROURI), LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, AMENAJĂRI SPAȚII VERZI, RACORDURI / BRANȘAMENTE” – beneficiari Entire Real Estate Solutions S.R.L., tel.: CUI 22784472 cu sediul în B-dul Decebal 5B, Sector 3, București și CALIMANDRIUC VASILICA ȘI FELICIA și se aplică unității teritoriale de referință delimitate pe planșa de reglementări urbanistice ce face parte integrată din prezentul regulament și care are limitele și vecinătățile definite în planșa de reglementări urbanistice.

### **CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

#### **4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege. Utilizarea funcțională a terenurilor s-a reprezentat grafic în P.U.Z. prin planșa de Reglementări Urbanistice.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatică, etc. - depreciază valoarea peisajului, este interzisă;





Aliniament – linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat (linia gardului, a lotului,etc.) Regim de aliniere – linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor.

**Fata de aliniament constructiile pot fi amplasate sau aliniate in urmatoarele situatii:**

- Pe aliniament.
- Retras de la aliniament in cazurile:
  - Inscrisoare in regimul de aliniere existent;
  - Largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei);
  - Obtinerea unor distante (benzi) de protectie: 5 – 6 m;
  - Facilitatea crearii unor pietre, degajamente, alveole in preajma unor constructii cu circulatie pietonala intensa;
  - Obtinerea latimii minime a frontului la strada, in cazul parcelelor de forma geometrica neregulata;

Unitatile productive sau constructiile destinate activitatilor productive sau servicii, vor respecta retragerile prevazute in prescriptiile specifice U.T.R.

Pentru fiecare situatie in parte, se va asigura coerenta fronturilor stradale in functie de situatia vecinatilor si a caracterului general al strazii. Se recomanda in cazul zonelor protejate ca prin certificatul de urbanism sa se solicite explicarea modului de inscriere a fatadei in frontul construit existent, prin prezentarea desfasurarii care sa cuprinda cel putin trei constructii stanga – dreapta.

**Distante minime obligatorii fata de limitele laterale si fata de limita posterioara a parcelei**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform Codului Civil, respectiv 2.00m - daca sunt deschideri, 0.60m - daca nu sunt deschideri, precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri. Distanța minima prevazuta se majoreaza la 4.00 m in cazul in care o locuinta se amplaseaza fata de limita unei proprietati existente cu functiune productiva, servicii, depozite, 6.00 m in cazul in care o locuinta se amplaseaza fata de un calcan al unei unitati productive existente pe parcela vecina, constructiile din zona de productie sau din unitati productive izolate se retrag fata de limita parcelei cu H/2, dar nu mai puțin de 4.00 m, in afara cazului in care parcela invecinata este ocupata de locuinte, distanta minima majorandu-se la 6.00 m.

Se recomanda evitarea aparitiei de noi calcane din considerente estetice si economice.

**Amplasarea constructiilor pe aceeasi parcela. Distante minime obligatorii**

Distantele intre cladirile alaturate pe aceeasi parcela trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 5.0 metri numai

**7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca: • exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor. • se asigura accese pietonale corespunzatoare importanței si destinatiei constructiei.

Reteaua de drumuri precum si retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care reglementeaza acest domeniu: Legea nr. 37/1975 si

Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulatie din localitati si teritoriul de influenta – C 242 /1993, Ordonanta de Guvern 43/1997 privind regimul drumurilor.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice P.U.G. si P.U.Z.

## **8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA**

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitare se vor realiza de catre investitor, beneficiar sau detinatorii de utilitati partial sau in intregime, dupa caz.

Retelele tehnico-edilitare aflate in serviciul public sunt proprietatea societatii de furnizare de utilitati.

Deseurile menajere vor fi colectate selectiv in incinta si apoi preluate in baza unui contract individual de firma specializata cu care municipiul Suceava are contract de preluare a deseurilor menajere.

Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere vor fi amenajate la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie.

## **9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII**

Se vor mentine actualele parcele, in special in zonele unde dimensiunile parcelelor si trama stradala determina caracterul specific al zonei.

In caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate incat sa permita amplasarea cladirilor in bune conditii (orientare, insorire, vanturi dominante, etc.) si cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

Aceste conditii se aplica atat parcelelor cu forme geometrice regulate cât si celor neregulate.

## **10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

### **Spatiile verzi si plantate:**

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei.

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 100 mp. Suprafata spatiilor verzi va fi de minim 30% din suprafata terenului pentru UTR – Mi2.

### **Imprejmuirile:**

In cazul cladirilor retrase fata de aliniament se recomanda garduri cu partea inferioara plina de 0.30 m iar cea superioara de 1.20 cm, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu).

Se pot adopta, acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri publicitare, etc.).

Se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobarilor legale.

### CAPITOLUL III – ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Teritoriul studiat ce face obiectul PUZ-ului are o suprafata de **1685 mp**, alcătuit din 3 parcele identificate cu nr. Cad. 33431, 43187, 39369.

Prezentul PUZ propune procente de ocupare a terenului corespunzătoare, de maxim 69.50% pentru construcții și circulații și 30.00% pentru spații verzi pentru UTR – Mi2 – **Subzonă mixtă cu locuire, prestări servicii, spații comerciale, spații de alimentație publică și birouri cu regim de înălțime de P+3R.**

Parcățile vor fi rezolvate în număr de 52 locuri de parcare la subsol.

Spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei. În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare sau concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv în zona apropiată la o distanță de maxim 150 metri. Aceste locuri de parcare vor reprezenta maxim 50% din totalul necesar.

În stabilirea necesarului de parcaje se va proceda astfel:

- pentru construcții administrative se va calcula 1 loc de parcare pentru 4-10 salariați plus un spor de 60% pentru invitați
- pentru construcții comerciale 1 loc de parcare la 75mp din ACD pentru unitățile de până la 400mp respectiv 1 loc de parcare la 30mp din ACD pentru unitățile de 400-600mp
- unitățile de alimentație publică vor asigura pentru clienți câte un loc de parcare la 3 locuri la masă și pentru personal câte un loc de parcare la 10 locuri la masă.
- Pentru unitățile de locuit se va asigura minimum 1 loc de parcare pe apartament, în incinta proprietății, iar proiectarea acestora se va face conform Ordinului nr. 172/1.02.2023 pentru aprobarea reglementării tehnice "Normativ pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP 24-2022"

Apele colectate de pe suprafața spațiilor de parcare vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi prevăzut și cu decantor de aluviuni, după care vor fi canalizate spre căminul de racord sau bazinul vidanjabil. De asemenea, se vor prevedea rigole perimetrare de preluare a apelor accidentale și din curățenie. Aceste ape vor fi trecute de asemenea prin separatorul de hidrocarburi.

Accesul la locurile de parcare se va realiza prin intermediul celor două din strada Ștefan Tomșa, una de 6,00 m la parcare subterană de la primul nivel de subsol, respectiv una de 6,00 m la parcare subterană la nivelul al doilea de subsol.

Accesul în parcare subterană va fi restricționat pentru vehiculele a căror înălțime depășește 2,10m.

Accesul pe parcelă va fi restricționat pentru vehiculele cu tonaj de peste 3,5t.

Existența căilor de acces auto asigură și accesul utilajelor de stingere a incendiilor la cel puțin două dintre fațadele clădirilor.

Soluția finală de parcare se va definitiva la faza DTAC, în baza planurilor funcționale și a capacităților rezultate în urma conformării spațiilor propuse, cu respectarea normelor și reglementărilor în vigoare și a obligativităților și restricțiilor rezultate din avizele obținute la faza DTAC. Soluția poate fi diferită de cea prevăzută în planșa U2.

Funcțiunea propusă a clădirii este una de tipul unei clădiri cu funcțiuni mixte, respectându-se funcțiunile admise prin R.L.U. pentru UTR – Mi2.

Reglementările zonei se pot studia și în planșa aferentă Regulamentului Urbanistic. Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizații de construire.

## **CAPITOLUL IV-PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

**UTR-ul propus prin PUZ este UTR – Mi2 - Subzonă mixtă cu locuire, prestări servicii, spații comerciale, spații de alimentație publică și birouri cu regim de înălțime de P+3R**

Pentru orice noi intervenții vor fi necesare în Unitățile Teritoriale de Referință: Mi2-Planuri Urbanistice Zonale.

Orice derogare de la prevederile documentațiilor de urbanism (Plan Urbanistic Zonal sau Plan Urbanistic de Detaliu), aprobate anterior elaborării prezentului Plan Urbanistic General, se va putea realiza doar prin intermediul unui nou Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legislației în vigoare. Noile prevederi se vor raporta în mod obligatoriu la regulamentul aferent subzonei Mi2, iar parametrii urbanistici nou propuși (procent de ocupare al terenului, coeficientul de utilizare al terenului și regimul de înălțime), nu pot depăși limitele impuse de nouă subzonă în care vor fi încadrate.

### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

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 comunitate vor fi utilizări funcționale:

#### **UTR – Mi2 -**

- Locuințe individuale ;
- Locuințe cu partiu special având incluse spații pentru profesioni libérale ;
- Funcțiuni de interes general :
  - o Servicii de informare ;
  - o Biblioteci, librării ;
  - o Edituri ;
  - o Expoziții ;
  - o Agenții diverse (imobiliare, de turism) ;
  - o Servicii financiar-bancare și de asigurări ;
  - o Cofetării, cafenele ;
  - o Magazine, mici galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă.
- Instituții, servicii și dotări publice (școli, grădinițe, after-school-uri, dispensare, cămine culturale, poștă, etc);
- Sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultantă în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- Comerț cu amănuntul, supermarketuri, piețe agro-alimentare și de suveniruri;
- Parcaje la sol;
- Spații libere pietonale;
- Locuințe cu partiu obișnuit;



## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

Se păstrează parcelarul existent.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

Clădirile vor respecta retragerea de la aliniament a imobilelor învecinate.

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Clădirile se vor retrage de la limitele laterale ale terenului aferent cu o distanță de minim 2.0 metri cu condiția ca pe una dintre celelalte laturi să fie asigurat un acces de minim 3.0 metri. Față de limita posterioară a lotului, clădirile se vor retrage cu o distanță egală cu jumătate din înălțimea lor la cornișă, dar nu mai puțin de 2.0 metri.

Clădirile anexe se vor amplasa față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil.

### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Clădirile vor respecta între ele distanța egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Asigurarea parametrilor urbanistici POT, CUT și înălțime maximă permite derogarea de la normele de amplasare față de limitele laterale și posterioare ale parcelei și între clădirile situate pe aceeași parcelă cu condiția îndeplinirii cerințelor minime de însorire a clădirilor învecinate, respectarea codului civil, acceselor de intervenție. În cazul unor situații urbanistice dificile emitentul autorizației este în drept să ceară completarea proiectului cu studii de integrare urbană ale intervențiilor propuse (desfășurări de fronturi, perspective, circulație locală, secțiuni caracteristice etc.)

### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

### **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. În acest scop, se vor proiecta spații destinate acestei funcțiuni: subsoluri, demisoluri etc.

## **ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

Regimul de înălțime reglementat este cel al zonei Li, respectiv P+2. Poate fi adăugat suplimentar un nivel în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestuia de la planul fațadei cu minim 3.0 metri. În cazul învecinării cu un lăcaș de cult, înălțimea construcției nu va putea depăși înălțimea la cornișă a lăcașului de cult.

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate. Se va asigura tratarea similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri. Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile de pe clădirile înalte.

Se interzice dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

### ***Reguli particulare pentru comerț***

Cererile de autorizare a construirii de imobile care au vitrine la stradă, ca și cele de autorizare a modificărilor imobilelor existente pentru a primi vitrine la stradă vor fi emise doar în baza unui studiu de încadrare în frontul stradal, cu argumentarea compoziției de arhitectură și a relației acestuia cu contextul în care urmează a se integra. Acesta se va supune avizării comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism a Municipiului Suceava.

Este admisă și recomandată conversia funcțiunilor de la parterul clădirilor cu front la domeniul public în funcțiuni cu acces public și deschiderea de vitrine spre domeniul public cu condiția tratării integrale a parterului unui imobil sau a unui grup de imobile adiacente.

Ocuparea căii publice va fi limitată prin regulile în vigoare. Singurele ce pot fi autorizate sunt amenajările temporare reduse la simple etalaje mobile în măsura în care ele nu incomodează circulația pietonală.

Sistemele de protecție împotriva furtului și de închidere, trebuie să fie complet ascunse atunci când magazinul este deschis.

## **ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se va face pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

## **ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 30.0 mp. Se recomandă să se evite impermeabilizarea terenului peste strictul necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

În interiorul parcelei, se va prevedea un procent de minim 30% pentru spațiile verzi.

## **ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI**

Terenurile aferente clădirilor de locuințe colective pot fi împrejmuite cu garduri transparente din lemn sau fier forjat, eventual cu un soclu opac de cel mult 0,6 metri înălțime și vor putea fi dublate de gard viu.

## **SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (POT)**

**UTR Mi2** - Procentul de Ocupare a Terenului va fi maxim 50,00%;

### **ARTICOLUL 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT )**

**UTR Mi2** - Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi maxim 1,80mp.ADC/mp.teren;

### **ARTICOLUL 16 - MODIFICARI ALE PUZ**

**16.1.** Orice modificare a PUZ - ului se face numai in cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa si numai prin avizarea noii teme de proiectare in Consiliul Local Suceava.



**Proiectant de specialitate,**

**Urb. Daiana Toma**

**Colectiv elaborare,**

**Urb. peis. Raluca-Maria Micu**