

# PLAN URBANISTIC ZONAL

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

**Proiectant general:**

**SC IM DESIGN STUDIO SRL**

**Proiectant de specialitate:**

**arh. Latiș Eusebie**



**Proiectat:**

**Arh. Ioan-Răzvan Molie**



**Coordonator urbanism:**

**arh. Latiș Eusebie**



**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

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

**PROIECT NUMARUL:** 16/2023

**DATA ELABORARII:** 2024

## **BORDEROU GENERAL**

Foaie de gardă

Borderoul general al P.U.Z.

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

### **1. INTRODUCERE**

- 1.1. Datele de recunoastere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

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

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Incadrarea în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitară existentă
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțional - reglementari, bilanț teritorial, indicatori urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

### **4. CONCLUZII – MASURI 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 BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității 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** - Situatia existenta

**PLANSA U02.00** - Reglementari urbanistice

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

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

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

**PLANSA U03** – Reglementari edilitare

**PLANSA U04** – Proprietatea asupra terenurilor

**PLANSA U05** – Ilustrare urbană

**Proiectant de specialitate,**

arh. Latiș Eusebie



## VOLUMUL 1 - MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

**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:** arh. Latiș Eusebie

**DATA ELABORARII:** 2024

#### 1.2. Obiectul lucrării

La solicitarea beneficiarului, care dorește construirea pe amplasament a unui corp de birouri, 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 suprafața de 1213 mp teren identificat cu nr. cadastral 33431, împreună cu clădirile identificate cadastral 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 76 mp 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. **Acestea 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 bază 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.



Studiile de fundamentare a propunerilor din P.U.Z. reprezinta analiza problematicei teritoriului aferent zonei sau localitatii, pe domenii, prin lucrari de specialitate, pentru aceasta fiind intocmite urmatoarele documentatii:

- Studiul geotehnic;
- Planuri topografice;
- Avize de la detinatorii de utilitati din zona;
- Delimitarea clara a regimurilor de aliniere existente;
- Identificarea situatiei juridice a terenurilor;
- Identificarea problemelor de circulatie si echipare tehnico-edilitara.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Evolutia zonei**

Amplasamentul se află în partea de sud-vest a municipiului Suceava, o zonă cu caracter rezidențial. Zona este marcată de imobile de locuințe individuale sau colective cu regim mic/mediu/mare de înălțime.

Amplasamentul studiat se află pe strada Alexandru cel Bun, intravilan Suceava.

Funcțiile de baza ale localitatii sunt: functia industrială, comercială și functia de locuire. Folosinta actuala a amplasamentului este: curti-construcții și arabil, în vecinatatea amplasamentului existând clădiri cu urmatoarele funcțiuni: locuire (individuale și colectiva) și servicii publice.

### **2.2. Incadrare în localitate**

Zona studiată se afla situată în partea de sud - vest a municipiului Suceava.

Suprafata studiată se învecinează:

- **la nord:** strada Alexandru cel Bun;
- **între parcelele terenului:** terenuri libere de construcții cu nr. cadastral 44245, nr. cadastral 44020
- **la sud-vest:** strada Ștefan Tomșa și mai multe construcții cu caracter provizoriu ce vor fi demolate conform HCL nr.44/25.03.2021
- **la est :** Arhivele Naționale ale României – Serviciul Județean - nr. Cad. 40250

Conform certificatului de urbanism nr. 1129/29.09.2023 destinația actuală a terenului este: curti construcții și arabil. Se propune trecerea terenului în UTR – M3 **Subzonă mixtă cu locuire, prestări servicii, spații comerciale, spații de alimentație publică și birouri cu regim de înălțime de P+2**

Zona adiacentă se compune în general din terenuri cu caracter rezidențial (locuințe individuale), garaje, drum neamenajat, construcții cu caracter provizoriu, dar și o clădire a Arhivelor Naționale ale României.

Amplasamentul este accesibil din str. Alexandru cel Bun dar și prin intermediul străzii Ștefan Tomșa care nu are îmbrăcăminte definitivată, situate la limita nordică, respectiv sud-vestică a proprietății.

Zona dispune de utilitățile necesare deservirii imobilelor ce fac obiectul prezentului proiect. Acestea vor fi extinse pe amplasament prin grija beneficiarului.

### **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, Hântești, Ipotești, Mitocu Dragomirnei, Moara, Pătrăuți, Siminicea, Stroești, 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 de 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, rezulta 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 locala asigurata, nu este supus la inundatii, viituri din precipitatii sau alunecari de teren.**

#### **2.4. Circulatia**

Caile de comunicare rutiera din zona sunt: str. Alexandru Cel Bun și strada Ștefan Tomșa. Str. Alexandru cel bun are latimea partii 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 parti, unul dublat de spații verzi. Strada Ștefan Tomșa are latimea partii 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 componența 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, în suprafața totală de **1685mp** este suprafața totală studiată prin PUZ. Aceasta este proprietatea beneficiarului conform actelor atasate la anexe.

##### **Relaționări între funcțiuni**

În momentul actual, amplasamentul ce face obiectul P.U.Z.-ului se învecinează cu strada Alexandru cel Bun la Nord, cu strada Ștefan Tomșa, vecinătate întreruptă parțial de construcții cu caracter provizoriu ce vor fi demolate cf. HCL 44 din 25.03.2021 și la est cu Serviciul Suceava al Arhivelor Naționale ale României.

**Vecinătățile imediate ale amplasamentului sunt terenuri arabile sau construite, după cum urmează:**

- nord – strada Alexandru cel Bun
- est – Arhivele Naționale ale României – Serviciul Suceava – nr. Cad. 40250

### Aspecte calitative ale fondului construit

Amplasamentul se află în intravilanul municipiului Suceava, în partea de sud-vest a municipiului, cu acces direct la strada Alexandru cel Bun. Proiectul propus prin prezenta documentație contribuie la întărirea caracterului rezidențial al zonei și la revitalizarea acesteia prin realizarea unui centru de cartier, care va materializa normele actuale și cerințele de calitate, amenajarea de spații verzi, parcaje și alei pietonale, completând și susținând astfel caracterul zonei.

### Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine – Nu este cazul

### Asigurarea de spații verzi

Prezentul P.U.Z. prevede o suprafață plantată de 505.50 mp formată din spații plantate, reprezentând 30.00% din suprafața lotului.

### Principalele disfuncționalități

În urma analizei urbanistice a amplasamentului s-au constatat următoarele disfuncționalități:

| DISFUNCȚIONALITĂȚI                                         | ZONAL | LOCAL | PRIORITAR | OBSERVAȚII                                           |
|------------------------------------------------------------|-------|-------|-----------|------------------------------------------------------|
| Starea străzi, profile necorespunzătoare                   | NU    | DA    | -         | Str. Ștefan Tomșa nu dispune de trotuare neamenajate |
| Intersecții conflictuale                                   | -     | NU    | -         | -                                                    |
| Stânjeniri între funcțiuni                                 | NU    | NU    | -         | -                                                    |
| Starea fondului construit                                  | NU    | NU    | -         | Bună                                                 |
| Ocuparea terenurilor, spații libere                        | -     | NU    | -         | -                                                    |
| Condiții dificile de fundare                               | -     | NU    | -         | -                                                    |
| Riscuri naturale și antropice                              | NU    | NU    | -         | În cond. Actuale                                     |
| Surse de poluare                                           | NU    | NU    | -         | -                                                    |
| Rețele utilități (apă, canalizare, curent, gaz, telefonie) | NU    | NU    | -         | Zonă echipată edilitar                               |

## **2.6. Echiparea edilitara**

Zona studiată prezintă rețele edilitare lângă amplasament.

Municipiul Suceava dispune de rețea centralizată de alimentare cu apă și canalizare, rețea de distribuție gaz metan, rețea de alimentare cu energie electrică. Zona dispune parțial de utilitățile necesare deservirii imobilelor ce fac obiectul prezentului proiect – rețele de alimentare cu apă și canalizare (dacă racordarea la canalizare nu este posibilă, se vor asigura metode alternative- bazine vidanjabile), gaz metan, energie electrică. Acestea vor fi extinse pe amplasament prin grija beneficiarului.

## **2.7. Probleme de mediu**

După cum am arătat în capitolele de mai sus, amplasamentul studiat este construit, iar zonele înconjurătoare sunt construite. Nu există planuri urbanistice suplimentare în afara Planului Urbanistic General care să reglementeze modalitățile de construire și de ocupare a terenurilor.

**Zonarea încărcărilor date de vânt.**



Conform codului de proiectare CR 1-1-4-2012, presiunea de referință a vântului pentru amplasamentul în discuție este de 0,6 kPa, mediată pe 10 minute la 10 m, pentru un interval mediu de recurență de 50 de ani.

#### **Zonarea încărcărilor date de zăpadă.**

Conform codului de proiectare CR 1-1-3-2012, încărcarea din zăpadă pentru amplasamentul în discuție este de 2,5 kN/m<sup>2</sup>, pentru un interval mediu de recurență de 50 de ani.

#### **Zone de risc natural, conf. Legii nr. 575 / 2001, PATN – Secțiunea V**

Arealul zonei județului Suceava, se încadrează din punct de vedere al riscului de alunecări de teren, în zona cu **risc ridicat**, cu **probabilitate mare** de producere a alunecărilor de teren de tip **reactivat**.

Pe amplasamentul studiat nu au fost identificate elemente ale unor fenomene de instabilitate. Prin urmare, elementele de geomorfologie observate și analizate pe teren, conferă zonei investigate, un **caracter stabil** din punct de vedere geodinamic fără a se impune necesitatea efectuării unor analize de stabilitate detaliate.

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**.

Elementele hidrologice și geomorfologice identificate pe amplasament, nu descriu pentru suprafața de teren investigată, un risc de inundare a zonei ca urmare a revărsării unui curs de apă și/ sau a scurgerilor masive de pe torenți.

#### **Zonarea seismică.**

Intensitatea seismică a zonei amplasamentului echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismică a teritoriului României, este **VII** pentru municipiul Suceava, exprimată în grade MSK.

#### **Concluzii**

Prin lucrările prevăzute în documentația pentru investiția propusă și anume **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** nu va fi afectat cadrul natural.

Lucrările de amenajare propuse: construcție, platformă carosabilă și pietonală, spații verzi, vor aduce acest teren, printr-o exploatare normală, în limitele admise privind protecția mediului.

#### **2.8. Opțiuni ale populației**

Atat organele administrației publice locale cât și populația promovează dezvoltarea acestor zone cu funcții de comerț, oferind multiple avantaje locuitorilor zonei. Oportunitatea principală o reprezintă prezența amplasamentului în vecinătatea unei zone locuite dar și a unor cai de comunicație.

În acest spațiu ar fi oportună dezvoltarea unor funcțiuni așa cum este cea propusă prin acest plan urbanistic.

### **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 afla 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 suprafața de 1213 mp teren identificat cu nr. cadastral 33431, împreună cu clădirile identificate cadastral cu clădirile

identificate cadastral cu nr. 33431-C1, 33431-C2, 33431-C3, parcela în suprafața de 396 mp teren identificat cu nr. cadastral 39369 mp 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.

### **Existent:**

Teren intravilan, construit

Categoria de folosință: curți construcții și arabil

### Funcțiuni admise (Mi):

- Locuințe individuale ;
- Locuințe cu partiu special având incluse spații pentru profesii libere ;
- 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):

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 :

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incommode 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 refolosibile;
- Stații de întreținere auto;
- Spălătorii chimice;
- Platforme de precollectare 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 M3 – Subzonă mixtă cu locuire, prestări servicii, spații comerciale, spații de alimentație publică și birouri cu regim de înălțime de P+2**

Categoria de folosință

#### Funcțiuni admise (UTR M3):

- 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;
- hoteluri, moteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol;
- spații libere pietonale;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- spații și piețe pietonale;

#### Funcțiuni admise cu condiționări (UTR M3):

- 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 M3)

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- Depozitare en-gros;
- Stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile;



- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- 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;
- 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**

Caile de comunicație rutieră din zona 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.

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 60 locuri de parcare, din care 52 la subsol și 8 la exterior.

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

Pe amplasamentul studiat se propune: **UTR M3 – Subzonă mixtă cu locuire, prestări servicii, spații comerciale, spații de alimentație publică și birouri cu regim de înălțime de P+2**

**Bilanțul teritorial se prezintă astfel:**

| ZONE FUNCȚIONALE –<br>UTR M3                          | EXISTENT          |                | PROPUS            |                |
|-------------------------------------------------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
|                                                       | Suprafața<br>(mp) | Procent<br>(%) | Suprafața<br>(mp) | Procent<br>(%) |
| <b>SUPRAFAȚĂ<br/>CONSTRUITĂ<br/>(AMPRENTĂ LA SOL)</b> | <b>461,27</b>     | <b>27,37</b>   | <b>842,50</b>     | <b>50,00</b>   |

|                                       |         |        |        |        |
|---------------------------------------|---------|--------|--------|--------|
| CIRCULATII AUTO,<br>PARCAJE, TROTUARE | -       | -      | 284,70 | 16,90  |
| TEREN LIVADA / SPATII<br>VERZI        | 1223.73 | 72,63  | 505,50 | 30.00  |
| TEREN CEDAT PENTRU<br>CAI DE ACCES    | -       | -      | 52,30  | 3,10   |
| TOTAL TEREN ZONA<br>STUDIATA          | 1685    | 100,00 | 1685   | 100,00 |

Suprafata terenului este de **1685mp** și este suprafata totala studiata prin PUZ. Aceasta este proprietatea beneficiarului conform actelor atasate la anexe.

### **Indicatori urbanistici**

#### **UTR – M3**

**Regimul maxim de inaltime** va fi P+2 (cu inaltimea maxima de 15,25 m la cornisa de la CTN).

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

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

### **Regimul de aliniere**

#### **UTR – M3**

**Regimul de aliniere principal** este la distanta de **5,00 m** de la limita dinspre str. Alexandru cel Bun, nivelurile superioare având retragere de maxim **1,75 m**, conform planșei de reglementări urbanistice.

În cadrul parcelei, **regimul de aliniere lateral** este la **2,00m pe latura vestică, 3,00m la latura estică** iar pentru **cel posterior (latura sudica)** la **3,00 m** față de limita parcelei.

### **3.5. Dezvoltarea echiparii edilitare**

#### **Conditii de echipare edilitara**

Zona studiata prezinta retele edilitare, lângă amplasament.

#### **Alimentarea cu apa**

Alimentarea cu apă rece se face conform STAS 1343-1/2016 și Normativ I9/2015 si 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 branșament.

#### **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 si 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 branșarea 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 incintă 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 distanță 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.)**

Menținerea calității mediului între limite acceptabile, cu tendința de aducere la parametri 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 50% de clădirile propuse și maxim 16.90% 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 pe acoperișuri și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem centralizat de canalizare – șanțuri de scurgere a apelor pluviale de-a lungul drumurilor – fără să afecteze proprietățile învecinate.

#### **Emisii de poluanți în aer și protecția calității aerului**

Prin utilizarea unor centrale termice performante, cu randament ridicat, emisiile de

noxe se vor mentine in limitele normale.

### **Sursele și protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

Traficul rutier mediu pe Str. Alexandru cel Bun este principalul generator de zgomote.

Având în vedere ca dezvoltarea zonei s-a făcut fără să țină seama de o serie de implicații asupra mediului înconjurător, se propune amenajarea și întreținerea spațiilor plantate și plantarea de specii cu frunze persistente care să asigure protecție tot timpul anului.

### **Calitatea solului**

Măsuri de reducere a degradării solului:

- Modernizarea gestiunii deșeurilor (dotarea cu numărul de recipiente necesari, concomitent cu selectarea acestora la producător ca și ridicarea lor ritmică);
- Rezolvarea corectă a împrejurimilor și a decupeurilor arborilor astfel încât să se evite scurgerea pământului pe trotuare și pe carosabil.

### **Surse și protecția împotriva radiațiilor**

În zona studiată nu vor exista surse de radiații.

### **Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase**

Nu se vor folosi ori comercializa substanțe toxice și periculoase. Toate funcțiunile din zona studiată vor avea caracter nepoluant, luându-se toate măsurile pentru eliminarea poluării de tip apă – aer – sol.

### **PREVENIREA PRODUCERII RISCURILOR NATURALE**

Pentru prevenirea producerii riscurilor naturale vor fi respectate condițiile enunțate în studiile geotehnice și de stabilitate, de amplasare și de realizare a fundațiilor la clădiri.

### **DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR**

Principalele tipuri de reziduuri ce vor rezulta din activitățile ce urmează a se desfășura pe suprafața zonei sunt:

- reziduuri menajere (hârtie, plastic, textile, metale, sticlă, ceramică, materiale organice, substanțe amorphe);
- reziduuri stradale (de pe străzi, trotuare, alei) ce includ particule de pământ, praf, hârtie, cartoane, resturi de la șantiere de construcție (moloș, nisip, piatră, cărămizi, var) etc.

Gestionarea deșeurilor se va efectua în condiții de protecție a sănătății populației și a mediului supuse prevederilor legislației specifice în vigoare. Se va amenaja o platforma pentru punctul gospodaresc, amplasată conform legislației în vigoare. Se va interzice depozitarea neorganizată a deșeurilor, urmând a fi amenajate puncte de colectare în containere etanșe ecologice. Deșeurile menajere vor fi depozitate în recipiente speciale și colectate prin serviciu de salubritate centralizat al municipiului Iași.

### **ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPAȚII VERZI**

Toate spațiile libere dintre construcții vor fi înierbate sau se vor amenaja grădini de fatadă, iar în zona spațiului de protecție a drumurilor se vor planta arbori, ce vor constitui perdeaua de protecție a acestora.

Calculul suprafeței totale a spațiilor verzi amenajate pentru terenurile studiate se va realiza la faza DTAC, respectând prevederile HG 525/1996 cu completările și modificările ulterioare pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism și va fi de minim 30% din suprafața terenului.

Se vor amenaja aliniamente cu rol de protecție.

Orice parte a terenului sau a incintei ce poate fi vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă, vor fi înierbate și plantate cu arbori la fiecare 100mp.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar în cazul acceselor.

### **ELIMINAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AL REȚELELOR EDILITARE MAJORE.**



Zona nu prezintă disfuncționalități majore privind căile de circulație și a rețelelor edilitare.

### **3.7. Obiective de utilitate publică**

Lista obiectivelor de utilitate publică

| Domenii            |                     | Categorii de interes |          |       |
|--------------------|---------------------|----------------------|----------|-------|
|                    |                     | Național             | Județean | Local |
| Căi de comunicație | Străzi de categ. IV |                      |          | x     |
|                    | Trotuare            |                      |          | x     |
| Infrastructură     | Retea apă           |                      |          | x     |
|                    | Retea canalizare    |                      |          | x     |
|                    | Gaz                 |                      |          | x     |
|                    | LEA                 |                      |          | x     |
|                    | Iluminat public     |                      |          | x     |

### **3.8. Categorii de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale**

Costurile ce vor cadea in sarcina investitorului privat constau in racordarea la utilitatile existente in zona, modernizarea acceselor auto si pietonale pentru investitia propusa.

Realizarea echipamentelor tehnico-edilitare se va face in functie de programele de investitii ale Primariei municipiului Suceava, dupa aprobarea in consiliul Local Suceava si in functie de fondurile alocate pentru acest tip de investitii. In aceste conditii, nu se propun investitii care ar genera costuri ce trebuie suportate de catre autoritatea publica locala. Costurile impuse de respectarea conditiilor impuse de prezenta documentatie P.U.Z. vor fi suportate exclusiv de catre investitorul privat care a solicitat documentatia.

Categoriile de costuri ce vor fi generate de aceasta investitie sunt:

- costuri cu implementarea proiectului: drumuri, investitie de baza, utilitati, avizare/autorizare/executie lucrari;
- costuri cu materialele de constructii;
- costuri cu transportul, etc.

### **Plan de acțiune, conform art. 18 din Ordinul 233/2016**

Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare: Planul Urbanistic Zonal, nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției.

Prevederile PUZ-ului se realizează etapizat, pe probleme prioritare, menite să răspundă direct necesităților de dezvoltare a zonei.

S-au tratat următoarele categorii principale de intervenție:

- reglementarea terenului, indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T.);
- lucrări de sistematizare verticala si organizarea rețelei stradale;
- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții – incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ;
- statutul juridic al terenurilor;
- măsuri de protecție a mediului;
- măsuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice.

### **Priorități de intervenție**

Pentru realizarea investiției sunt enunțate următoarele priorități de intervenție:

- Modernizarea si extinderea (daca este cazul) drumurilor existente și a circulației pietonale;
- Realizarea sistematizării terenurilor;



- Extinderea rețelelor edilitare din zona, dacă este cazul;

Funcțiunea propusă nu este una deranjantă pentru vecinătățile existente și se încadrează în funcțiunile recomandate în UTR M3

După realizarea investiției, obiectivele propuse se vor integra în limitele normale pentru categoria lor, nu vor produce nici un fel de degradare a mediului ambiant și nici nu sunt în măsură să afecteze posibilele obiective amplasate în zona.

După aprobarea în Consiliul Local Suceava, aceasta documentație P.U.Z. va fi integrată în Planul Urbanistic General al municipiului Suceava.

La realizarea obiectivelor vor fi utilizate fondurile private ale beneficiarului.

Lucrări necesare de elaborat în perioada următoare:

- După obținerea avizelor legale din partea factorilor interesați, documentația 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 și operaționale numai după avizarea și aprobarea conform anexei la Legea nr.350/2001 actualizată.

#### **4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

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

Bransarea construcției 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 zona;
- Rezolvarea unitară a întregii zone studiate și articularea corectă la zonele înconjurătoare;
- 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 urban care vor contribui la realizarea unei zone cu un caracter bine individualizat;
- Tratarea unitară a ansamblului din punct de vedere funcțional și plastic;
- Folosirea de materiale de bună calitate, cu texturi și culori armonios studiate, în vederea integrării în dominantă arhitecturală a zonei.

Proiectant de specialitate,  
arh. Lățiș Eusebie

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

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

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

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind reglementarile din PUZ. Prescriptiile cuprinse in RLU sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

#### **2. BAZA LEGALA A ELABORARII**

Prezentul regulament a fost elaborat in baza legislatiei si normativelor in vigoare, printre care enumeram:

- Legea 350/2001 republicata, cu modificarile si completarile 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 refera exclusiv la terenul situat in intravilanul municipiului Suceava, judetul 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 BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

#### **4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT**

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege. Utilizarea functionala a terenurilor s-a reprezentat grafic in P.U.Z. prin planșa de Reglementari Urbanistice.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural, conformare si amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc. - depreciaza valoarea peisajului, este interzisa;

#### **Reguli pentru asigurarea protectiei sanitare a zonei**

##### **1. Colectarea si indepartarea reziduurilor si protectia sanitara a solului:**

- **Canalizarea apelor uzate menajere** se va rezolva prin bransarea instalatiilor interioare ale clădirii prin intermediul unei rețele de canalizare de incintă la rețeaua de canalizare publică a orașului.
- **Este interzisă** răspândirea neorganizată direct la sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane, etc. ) sau în bazinele naturale de apă a apelor uzate menajere. Este interzisă

deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.

- **Precolectarea reziduurilor menajere**, stradale se face în recipiente acoperite și menținute în bună stare, amplasate în condițiile salubre, special amenajate. Administrația locală va asigura pre-colectarea și evacuarea reziduurilor stradale.
- **Rampele de depozitare controlată a reziduurilor menajere și stradale** se amplasează pe terenuri avizate de organele teritoriale de specialitate, la distanță de zonele de locuit, conform Ordinului Ministrului Sănătății nr 119/04.02.2014 actualizat cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 994/09.08.2018

## **2. Aprovizionarea cu apa potabila a localitatilor si a constructiilor aflate in afara intravilanului**

Pentru aprovizionarea cu apa potabila a populatiei se pot folosi:

- Surse subterane – ce indeplinesc conditiile de calitate din Standardul de Stat – Apa potabila
- Surse de suprafata – ce indeplinesc conditiile de calitate din Standardul de Stat – Apa potabila – categoria I de folosinta si numai dupa tratare – apa potabila.

**In zona exista retele de alimentare cu apa si de canalizare.**

Distributia apei trebuie sa fie continua.

Se interzic racorduri, comunicatii si legaturi ale retelei de apa potabila cu retele de apa destinate altor scopuri.

### **Salubritate – generalitati**

Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic cat si in scopul apararii interesului public se pune tot mai accentuat problema imbunatatirii serviciului de salubritate.

Astfel, se vor cauta solutii de amplasare eficienta a platformelor gospodaresti sau de suplimentare a celor existente, pozitionarea judicioasa de containere si recipiente, eventual cu sortare prealabila.

Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de zona, subzona, sau parcela prin pubele moderne, cu rotile sau cu saci din material plastic.

Solutionarea problemelor legate de salubritate se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in documentatiile urbanistice.

La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare precum si caracterul zonei. Masurile de salubritate ale localitatii nu vor afecta cadrul – urbanistic, functional si compozitional.

Se vor evita de asemenea, depozitarile intamplatoare ale gunoiului in zonele verzi plantate, protejate, in albiile apelor, etc. In caz contrar se vor lua masurile necesare, faptele in cauza fiind sanctionate drastic conform legilor in vigoare.

Interventiile serviciului de salubritate vor urmari corelarea orelor de depozitare cu orele de colectare cu utilaje specializate. De asemenea, activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze imaginea zonei.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmarita indeaproape, aducandu-i-se imbunatatiri prin adoptarea solutiilor rezultate in urma studiilor recente sau aplicand experienta tarilor avansate.

Deseurile menajere vor fi colectate selectiv in incinta si apoi preluate in baza unui contract individual de firma specializata cu care municipiul Iasi 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.

## **5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale cu exceptia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisa conform articolului 6.13 din R.L.U.

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri tehnologice cu exceptia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisa conform articolului 6.16 din R.L.U.

Asigurarea echiparii tehnico – edilitare in localitate se va face conform articolului 7.4 din R.L.U.

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei conform articolului 7.2 din R.L.U. Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia respectarii indicilor maximi admisi ai P.O.T.si C.U.T. stabiliti prin documentatiile de urbanism si precizati in Certificatul de urbanism.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate si conforme cu art. 7.15 din R.L.U.

## **6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale.

Autorizarea executarii constructiilor in zona drumului public se poate face cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice pentru:

- Constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- Parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);
- Conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

In sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de sigurata si fasiile de protectie.

### **Amplasarea constructiilor fata de aliniament**

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile de urbanism si stabilita prin Certificatul de urbanism, conform art. 5 din R.L.U. pentru UTR M3.

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:
  - Inscriere 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 pieti, 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 vecinatatilor si a caracterului general al strazii. Se recomanda in cazul zonelor



protejate ca prin certificatul de urbanism sa se solicite explicitarea 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 majorindu-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 gunoierului 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 caraterul 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 – M3.

### **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 70.00% pentru construcții și circulații și 30% pentru spații verzi pentru UTR – M3 – **Subzonă mixtă cu locuire, prestări servicii, spații comerciale, spații de alimentație publică și birouri cu regim de înălțime de P+2.**

Parcărilor vor fi rezolvate la nivelul solului în număr de 8, pe terenul de proprietate, fiind prevăzute și 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 trei accese carosabile propuse pe amplasament, unul din str. Alexandru cel Bun la parcare exteroară de 8 locuri și 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 – M3.

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 UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

**UTR-ul propus prin PUZ este UTR – M3 - Subzonă mixtă cu locuire, prestări servicii, spații comerciale, spații de alimentație publică și birouri cu regim de înălțime de P+2**

Pentru orice noi intervenții vor fi necesare în Unitățile Teritoriale de Referință:  
M3 - 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 M3, 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 FUNCȚIONALĂ**

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

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

Conversiile funcțiunilor 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.

Sunt admise următoarele utilizări funcționale:

### **UTR – M3 -**

- 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;
- Hoteluri, moteluri, pensiuni, agenții de turism;
- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- Sport și recreere în spații acoperite;
- Parcaje la sol;
- Spații libere pietonale;
- Locuințe cu partiu obișnuit;
- Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- Spații și piețe pietonale;

## **ARTICOLUL 2 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITII**

### **UTR – M3**

- 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.

## **ARTICOLUL 3 - INTERDICTII DE UTILIZARE**

### **UTR – M3**

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare en-gros;
- Stații de întreținere auto
- Curățătorii chimice;
- Depozități de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor;
- 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;
- 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.

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

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

Pentru zona mixtă se recomandă amplasarea construcțiilor pe parcele în regim izolat.

În cazul construcțiilor publice dispuse izolat sau cuplat, terenul trebuie să aibă o suprafață de minim 1000 mp, cu un front la stradă de minim 20.0 metri.

Pentru celelalte categorii de funcțiuni, lotizarea terenului în parcele având minim 300 mp și un front la stradă de minim 12.0 metri; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente.

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

În preajma unor construcții cu funcțiuni publice importante, se recomandă o retragere mai mare față de aliniament pentru facilitarea creării unor piețe sau degajamente amenajate.

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

Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, iar retragerile față de limitele laterale vor fi de minim 3.00 metri.

Pentru construcțiile cu regim maxim de înălțime de P+2 niveluri, amplasate în regim izolat, retragerile față de la limitele laterale ale terenului vor fi de minim 2.0 metri cu condiția ca pe una dintre celelalte laturi să fie asigurat un acces de minim 3.0 metri.

Pentru construcțiile mai mari de P+2E se va realiza studiu de însorire pentru a se demonstra că acestea nu vor afecta vecinătățile.

Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic). Retragera față de limita laterală opusă va fi de minim 3.0 metri.

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre două zone funcționale distincte, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei de minim 3.0 metri.

În cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

Retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.0 metri pentru construcții de până la P+2E și de minim 5.0 metri pentru construcțiile mai mari de P+2E.

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 distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5.0 metri. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3.0 metri.

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită.

Pentru clădirile publice accesul va fi asigurat direct dintr-o circulație publică, recomandându-se evitarea servituților.

Se vor prevedea accese pietonale pentru toate dotările publice, spațiile comerciale și locuințe.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

## **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

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 adiacentă la o distanță de maxim 150 metri în capacitate de maxim 50% din totalul necesar.

Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

Platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice și vor avea rol mixt (spațiu verde și staționare auto).

Se va asigura numărul de parcaje conform R.L.U. Suceava în vigoare, capitolul II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, pc. 7 REGULI REFERITOARE LA AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, art. 7.13. Parcaje.

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

Regimul maxim de înălțime pentru noile construcții sau pentru extinderile și supraetajările de clădiri existente, nu va depăși P+2 niveluri.

În cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de 4.00 metri;

Pentru construcțiile amplasate la intersecția unor străzi importante, se admite depășirea cu maxim două niveluri a regimului de înălțime, numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la acesta, la 45 grade;

Toate aceste derogări de la regimul de înălțime se vor face în baza unor documentații de urbanism aprobate conform legii, documentații ce vor conține ilustrare volumetrică pentru argumentarea compoziției urbane propuse.

Se admite mansardarea clădirilor existente cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

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

Noile construcții se vor înscrie în specificul zonei și vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze calitatea spațiului public, caracterul general al zonei și al arhitecturii clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Pentru frontul de clădiri aflat în zona centrală pe străzile Ștefan cel Mare, Ana Ipătescu și Nicolae Bălcescu se va realiza o documentație de urbanism pentru refacere fațade la frontul construit.

Volumetria va fi simpla, fără elemente decorative abundente.

Amplasarea noilor construcții nu va obtura vizibilitatea sau accesul către elementele valorase construite sau de peisaj.

Nu se admit culorile stridente, se vor utiliza culori pastelate în conformitate cu tradițiile locale și cu clădirile vecine.

#### **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 cu funcțiune publică vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare.

Este obligatorie racordarea tuturor clădirilor la rețelele electrice.

Toate clădirile noi vor fi dotate cu instalații sanitare.

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții pe trotuare.

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană.

Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare 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.

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

În cazul în care echipamentele publice dispun de grădină de fațadă, minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte.

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,2 metri înălțime.

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

## **ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI**

Se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și a bisericilor cu garduri transparente de 1.80metri înălțime din care 0.3 metri soclu opac, dublate de gard viu.

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu bordure sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

În fața fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat față de domeniul public va putea fi realizată prin diferențierea pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative.

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

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

**UTR M3** - Procentul de Ocupare a Terenului va fi maxim 50,00%;

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

**UTR C2c** - 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,**

**arch. Latiș Eusebie**

