



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: **Plan urbanistic zonal pentru realizarea investiției - Facultatea de Medicină și Științe biologice, din cadrul Universității „Ștefan cel Mare” municipiul Suceava, județul Suceava**

Amplasamentul: **teren intravilan, nr. cad. 57570**

Beneficiarul investiției: **Universitatea „ Ștefan cel Mare” municipiul Suceava, jud. Suceava**

Elaboratorul studiului: **REDV Birou de arhitectură și urbanism SRL**

Coordonator proiect: **urbanist diplomat dr. Mihai Radu Vânturache**

Echipa de elaborare documentație de urbanism P.U.Z.:

- Șef de proiect: urbanist diplomat dr. Mihai Radu Vânturache
- Proiectat: urbanist diplomat Daniela Oancea
- Proiectat: arhitect Eugenia Vânturache



CUPRINS

Partea I - Dispoziții generale	3
CAPITOLUL 1 - Prevederi generale	3
Partea II - Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.....	4
CAPITOLUL 2 - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului construit și natural	4
CAPITOLUL 3 - Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	4
CAPITOLUL 4 - Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.....	4
CAPITOLUL 5 - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	4
CAPITOLUL 6 - Reguli cu privire la echiparea edilitară	5
CAPITOLUL 7 - Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	5
CAPITOLUL 8 - Reguli cu privire la amplasarea împrejurimi	5
Partea III - Zonificarea funcțională.....	5
CAPITOLUL 9 - Zone de reglementare	5
CAPITOLUL 10 - Terenuri și zone cu regim special	5
SECȚIUNEA 1 - Utilizare funcțională	6
Art. 1 - Utilizări admise:.....	6
Art. 2 - Utilizări admise cu condiționări:.....	6
Art. 3 - Utilizări interzise:	6
SECȚIUNEA 2 - Condiții de amplasare, configurare și echipare a clădirilor	7
Art. 4 - Caracteristicile parcelelor:	7
Art. 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament	7
Art. 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare	7
Art. 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	7
Art. 8 - Circulații și accesuri	7
Art. 9 - Staționarea autovehiculelor	8
Art. 10 - Înălțimea maximă admisă a clădirilor.....	8
Art. 11 - Aspectul exterior al clădirilor.....	8
Art. 12 - Condiții de echipare edilitară.....	8
Art. 13 - Spații libere și plantate.....	8
Art. 14 - Împrejurimi.....	8
SECȚIUNEA 3 - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului	9
Art. 15 - Procent maxim de ocupare a terenului	9
Art. 17 - Coeficient maxim de utilizare a terenului.....	9
CAPITOLUL 11 - Intrarea în vigoare	9
Art. 17 - Intrarea în vigoare	9



ABREVIERI

C.U.T.	Coeficient de utilizare al terenului
P.O.T.	Procent de ocupare al terenului
P.U.D.	Plan urbanistic de detaliu
P.U.G.	Plan urbanistic general
P.U.Z.	Plan urbanistic zonal
U.T.R.	Unitate teritorială de referință

Partea I - Dispoziții generale

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor au avut la bază următoarele acte normative și documentații de urbanism:

- Avizul de oportunitate nr. 13 din 18.05.2023
- Certificat de urbanism 115 din 13.02.2023, emis de către Consiliul Local al municipiului Suceava
- Reactualizare PLAN URBANISTIC GENERAL al MUNICIPIULUI SUCEAVA, JUDET SUCEAVA, aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. 518 din 26 mai 2023
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare,
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000 - Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism,
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare,
- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare,
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil,
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată,
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare,
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului,
- Hotărârea de Guvern nr. 445/2009, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului,
- Hotărârea de Guvern nr. 930/2005, pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică,
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației,
- Ordinul nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism,
- ORDIN M.T. 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane,
- ORDIN M.L.P.A.T. 176/N/2000 - Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal",

CAPITOLUL 1 - Prevederi generale

Articolul 1 - Definiție și scop

1. Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreagă suprafața a zonei studiate prin P.U.Z. Normele cuprinse în prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele P.U.Z.

2. Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z. ce urmează a fi aprobat.

Articolul 2 - Domeniul de aplicare

(1) Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele PUZ, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

(2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

(3) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament precum și, atunci când este cazul, a eventualelor Planuri urbanistice de detaliu.

(4) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții special de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor și pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.

Partea II - Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

CAPITOLUL 2 - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului construit și natural

Funcțiunea propusă în zona de studiu nu ridică probleme de mediu, fiind situată în afara arealelor protejate, iar lucrările propuse nu impun adoptarea unor măsuri speciale de protecție a mediului, ele constând în măsurile obișnuite ce trebuie avute în vedere la autorizare: măsuri de protecție a mediului în ceea ce privește protejarea împotriva poluării, reducerea riscurilor naturale, realizarea de spații verzi, măsuri de protecția muncii, etc.

Pe perioada de implementare a proiectului, fiind lucrări limitate în timp nu se prognozează un impact negativ asupra calității biodiversității în zonă.

CAPITOLUL 3 - Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri ce au fost rezervate în planuri de amenajarea teritoriului pentru lucrări de utilitate publică este interzisă.

Se vor respecta condițiile și restricțiile prevăzute în toate avizele de utilități obținute prin certificatul de urbanism, parte integrantă a acestui P.U.Z.

CAPITOLUL 4 - Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Se va face autorizarea executării construcțiilor cu respectarea condițiilor de orientare față de punctele cardinale conform Hotărârii de Guvern nr. 525/1996 și O.M.S. nr. 119/2014 respectiv ale Normativului de siguranță la foc a construcțiilor indicativ P 118-99, din 07.04.1999.

Se vor respecta retragerile față de aliniamentul terenurilor aprobate prin acest P.U.Z.

CAPITOLUL 5 - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii. Astfel, pentru drumurile aflate în zona de studiu, alinierea construcțiilor, accesul auto și pietonal la loturi sunt stabilite în planșa de reglementări.



Drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale și clasificate tehnic conform legislație și terminologiei tehnice:

- Zona drumului public cuprinde ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție;
- Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului destinate exclusiv pentru semnalizarea rutiera, pentru plantație rutiera sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului;
- Zonele de protecție sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță până la marginea zonei drumului, fiind necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.

CAPITOLUL 6 - Reguli cu privire la echiparea edilitară

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice. Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV. Data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

CAPITOLUL 7 - Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Se va menține parcelarul existent cu următoarele condiții:

- parcela este consideră construibilă doar în condițiile în care are minim 150 mp și un front la stradă de minim 8,0 metri pentru construcțiile înscrise între două calcane laterale și de minim 10,0 metri în cazul construcțiilor cuplate și izolate;

CAPITOLUL 8 - Reguli cu privire la amplasarea împrejurii

Împrejuririle spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea maximă de 1,80 metri, vor avea un soclu opac de maxim 0,40 metri, partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu;

Partea III - Zonificarea funcțională

CAPITOLUL 9 - Zone de reglementare

Articolul 3 - Lista zonelor de reglementare

Planul urbanistic zonal stabilește următoarele zone și subzone funcționale:

Ca2 - Dotări de interes public dispersate la nivelul orașului (predominant învățământ și sănătate)

Partea IV - Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

Articolul 4 - Zone protejate

(1) Zona studiată prin P.U.Z. nu se încadrează în nici o zonă protejată.

CAPITOLUL 10 - Terenuri și zone cu regim special

GENERALITĂȚI - Caracterul zonei

Terenul, cu nr. cadastral 57570, ce face obiectul prezentei documentației de urbanism este amplasat, conform Certificatului de Urbanism 115 din 13.02.2023, în intravilanul municipiului Suceava, jud. Suceava, iar, conform Reactualizare PLAN URBANISTIC GENERAL al MUNICIPIULUI SUCEAVA, JUDEȚ SUCEAVA, aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. 518 din 26 mai 2023, zona de reglementare este în U.T.R. C2a, dotări de interes public dispersate la nivelul orașului (predominant învățământ și sănătate).

În teritoriul P.U.Z., din care face parte și terenul ce a generat P.U.Z., se află terenuri aparținând domeniului public al Statului, date în administrare Ministerului Sănătății pentru Spitalul Județean Sfântul Ioan cel Nou” și în administrarea Ministerului Educației pentru Universitatea „Ștefan cel Mare”.

SECȚIUNEA 1 - Utilizare funcțională

Art. 1 - Utilizări 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;
- Sunt admise următoarele utilizări funcționale:
 - instituții sanitare;
 - învățământ, învățământ superior și de formare continuă
 - biblioteci;
 - spații pentru cazarea elevilor și studenților (cămine)
 - expoziții;
 - săli de conferințe, spectacole și sport de diferite capacități cu serviciile anexă;
 - spații verzi amenajate;
- În situația schimbării destinației, cu una din funcțiunile admise sau admise cu condiționări, prin prezența, nu este necesar acordul autentificat al vecinilor.

Art. 2 - Utilizări admise cu condiționări:

- Se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu dizabilități:
 - parcuri, circulații carosabile și pietonale.

Art. 3 - Utilizări interzise:

- Se interzic:
 - orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
 - activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonei;
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
 - construcții provizorii de orice natură;
 - depozitare en gros;
 - depozitari de materiale refolosibile;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
 - dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
 - dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
 - dispunerea de pilonete zăbreliți pe terase, cu excepția clădirilor tehnice și industriale;
 - orice funcțiune care nu este menționată la „Utilizări admise” și „Utilizări admise cu condiționări”.

SECȚIUNEA 2 - Condiții de amplasare, configurare și echipare a clădirilor**Art. 4 - Caracteristicile parcelelor:**

- Se va menține parcelarul existent cu următoarele condiții:
 - parcela este consideră construibilă doar în condițiile în care are minim 150 mp și un front la stradă de minim 8,0 metri pentru construcțiile înscrise între două calcane laterale și de minim 10,0 metri în cazul construcțiilor cuplate și izolate;

Art. 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Serviciile publice vor fi retrase de la aliniament cu **minimum 2 metri** sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20,0 metri (aliniament posterior).

Art. 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare

- Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat;
- Clădirile se vor retrage, față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei, cu o distanță de cel puțin 2 metri.** În acest sens se va ține cont de prevederile Ordinului de Ministru nr. 1456/2020 art. 4 alin (1) „Amplasarea unităților pentru ocrotirea, educarea, instruirea, odihna și recreerea copiilor și tinerilor se face cu respectarea normelor privind protecția sanitară, prevăzute în Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare, în zone ferite de surse de poluare a atmosferei și de zgomote, în afara arterelor de mare circulație - având orientarea ferestrelor sălilor de grupă sau de clasă, ale amfiteatrelor și ale dormitoarelor spre sud, sud-est, sud-vest, est sau vest, în funcție de zonele climatice.”
- Toate sălile de curs sau în cadrul cărora se desfășoară activități didactice iluminat natural trebuie să fie corespunzător;
- Se interzice construirea pe limitele laterale ale parcelei și limita posterioară cu excepția lucrărilor subterane care se pot executa până pe limita de proprietate cu respectarea prevederilor Codului Civil. În situația executării lucrărilor de construcții pe limita de proprietate, a construcțiilor subterane, nu este necesar acordul autentificat al vecinilor decât în situația în care se realizează lucrări amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora.

Art. 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișa celei mai înalte;
- Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 5 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru activități permanente ce necesită lumină naturală.

Art. 8 - Circulații și accesuri

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Se vor prevedea facilități pentru accesul în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.
- Accesul la Spitalul Județean de Urgență „Sfântul Ioan ce Nou” Suceava va fi separat de accesul către terenul cu nr. cad. 57570 (teren studiat prin documentația de urbanism P.U.Z.).

Art. 9 - Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Astfel, locurile de parcaje vor fi asigurate conform acordului emis de către Spitalul Județean „Sf. Ioan cel Nou” Suceava;
- În ceea ce privește sursele de poluare a atmosferei și de zgomot nu se vor asigura ferestre ale sălilor de curs sau activități didactice către zonele cu locuri de parcare decât dacă există o distanță minimă de 5 metri între fațada clădirii și locurile de parcare. Între fațada clădirii și locurile de parcaje se va asigura spațiu verde de aliniament prin plantație de arbori dispuși liniar și paraleli cu fațada, din 20 în 20 de metri.

Art. 10 - Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- Regimul maxim de înălțime a clădirilor este de D+P+7 Etaje, unde înălțimea maximă, calculată de la cota terenului amenajat (trotuarul de gardă) este de maximum 36 metri, unde D - demisolul are maximum 2 metri peste cota terenului amenajat), P - parterul maximum 5 metri iar etajele superioare aproximativ 4 metri înălțime din finit în finit. În acest caz se va ține cont de prevederile art. 3 din Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 privind Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, în ceea ce privește, în special, funcțiunile învecinate;
- Se vor respecta prevederile legislației în vigoare privind asigurarea însoririi încăperilor atât a construcțiilor care se vor realiza pe terenul cu nr. cad. 57570 cât și a încăperilor clădirilor învecinate, acolo unde se aplică actele normative aferente.

Art. 11 - Aspectul exterior al clădirilor

- Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate.

Art. 12 - Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice. Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV. Data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

Art. 13 - Spații libere și plantate

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- În zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare, iar în zonele de versanți ale cornișelor cursurilor de apă se recomandă speciile care prin tipul de rădăcini contribuie la stabilizarea pantelor.

Art. 14 - Împrejmuiri

- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea maxima de 1,80 metri, vor avea un soclu opac de maxim 0,40 metri, partea superioară fiind dublată de gard viu.

SECȚIUNEA 3 - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Art. 15 - Procent maxim de ocupare a terenului

- P.O.T. maxim** = maximum 19%, (maximum 30%, conform Avizului de Oportunitate nr. 13 din 18.05.2023)

Art. 17 - Coeficient maxim de utilizare a terenului

- C.U.T. maxim** = maximum 0,83 m.p. ADC/mp.teren, (maximum 1,0 m.p. ADC/mp. teren, conform Avizului de Oportunitate nr. 13 din 18.05.2023);
- Înălțimea maximă admisă** = 36 metri de la CTA (cota terenului amenajat) până la atic (conform Aviz de oportunitate nr. 13 din 18.05.2023).

CAPITOLUL 11 - Intrarea în vigoare

Art. 17 - Intrarea in vigoare

- Reglementările operaționale propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a zonei, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare;
- Prezenta documentație are ca scop realizarea unui spațiu construit cu funcțiuni specifice de învățământ relaționat cu funcțiunea de sănătate, sub forma unui „HUB/CLUSTER”.

ÎNTOCMIT,

Arh. Eugenia Vânturache



ȘEF DOCUMENTAȚIE DE URBANISM,

dr. urb. Mihai - Radu Vânturache

