

## **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)**

**CONSTRUIRE CARTIER REZIDENTIAL CU BLOCURI DE  
LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MARE DE INALTIME SI  
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII, (SPATII  
COMERCIALE, SPATII DE ALIMENTATIE PUBLICA, SPATII PENTRU  
PRESTARI SERVICII), SISTEMATIZARE VERTICALA, LOCURI DE  
PARCARE, SPATII VERZI AMENAJATE, TEREN DE SPORT,  
LOC DE JOACA PENTRU COPII, RACORDURI/BRANSAMENTE**

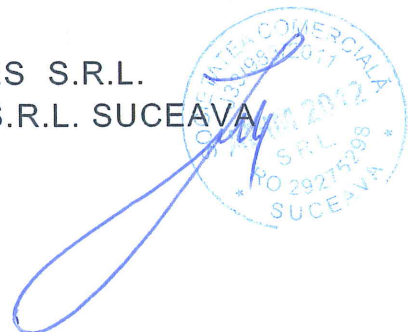
*Str. Traian Vuia F.N., mun. Suceava, Jud. Suceava*

**BENEFICIAR:**

S.C. UCASY HOMES S.R.L.

**PROIECTANT GENERAL:**

S.C. "ADIM 2012" S.R.L. SUCEAVA



## **CUPRINSUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

### **I. DISPOZITII GENERALE**

- 1.1. Rolul R.L.U.
- 1.2. Baza legala ce sta la baza elaborarii
- 1.3. Domeniul de aplicare

### **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

- 2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
- 2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public
- 2.3. Reguli cu privire la amplasare si retrageri minime obligatorii
- 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico edilitara
- 2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
- 2.7. Reguli cu privire la amplasarea parcajelor, spatiilor verzi si imprejmuirilor

### **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

- 3.1. Unitati si subunitati functionale

### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

- L1 – Zonă pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare
- L2 – Zonă pentru locuințe colective și funcțiuni complementare
- IS – Zonă pentru instituții și servicii
- ID - Zona unitati de productie si depozitare
- C - Cai de comunicatie
- SP – Spații plantate, agrement si sport
- DS - Destinatii speciale
- GC - Gospodarie comunala
- TE – Zonă pentru echipare tehnico-edilitară

### **V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

## I.DISPOZITII GENERALE

### 1.1 ROLUL R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabileste modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor pe o suprafata bine determinata, in acord cu prevederile legale din domeniul urbanismului si amenajarii teritoriului.

Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplica regulile si principiile generale de urbanism pe suprafata de teren studiate asigurand concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

Planul Urbanistic Zonal, impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, constituie act de autoritate publica al administratiei locale, instituit ca urmare a avizarii conform legii de catre organismele teritoriale interesate si a aprobarii sale prin Hotarare a Consiliului Local al Mun. Suceava .

Obiectul PUZ consta in propuneri de organizare functionala a zonei studiate, urmarindu-se relationarea coerenta cu zonele invecinate. Documentatia PUZ stabileste reglementarile urbanistice de amplasare si functionare a viitoarelor investitii, in concordanta cu legislatia de urbanism si amenajare a teritoriului in vigoare.

### 1.2 BAZA LEGALA A ELABORARII

Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ s-a bazat pe legi si acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor, norme si standard tehnice in acord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si a sigurantei in exploatare ale acestora, reguli proprii domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului bazate pe principiile dezvoltarii durabile. Documentatia PUZ este intocmita in conformitate cu *Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal prin Ordinul MLPAT Nr. 176/N/16 August 2000.*

Elaborarea documentatiei are la baza urmatoarele legi si normative:

- Codul Civil
- Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului
- Legea nr. 289/2006 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001
- Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 pentru aprobarea reglementarilor tehnice –Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru pentru Planul Urbanistic Zonal - indicativ GM-010-2000
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism
- Legea 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii – republicata cu modificarile ulterioare
- Legea 177/2015 pentru modificarea Legii nr.10/1995 privind calitatea in constructii
- Legea nr. 137/1995 privind Protectia Mediului
- Legea nr 7/1996 –a cadastrului si publicitatii imobiliare –republicata in 2015

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE CARTIER REZIDENTIAL CU BLOCURI DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MARE DE INALTIME SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII**  
*Str.Traian Vuia , F.N., Mun. Suceava, Jud. Suceava*

---

- Legea nr.82/1998 privind regimul juridic al drumurilor, modificata cu O.G.nr. 43/1997 cu modificarile ulterioare
- Legea 54/1998 privind circulatia juridical a terenurilor
- Legea 213/1994 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia
- Ordinul 119/2014 privind normele de igiena si recomandarile privind mediul de viata al populatiei
- Legea nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice
- HGR nr. 349/2005 privind depozitarea deseurilor
- Ordonanta Guvernului Nr.43/1997 privind Regimul Drumurilor

Documentatiile de urbanism de rang superior aprobate anterior elaborarii PUZ:

- Planul Urbanistic General al Mun. Suceava (1999) – aprobat prin H.C.L. Nr. 155 din 29.11.1999 si prelungit prin H.C.L. Nr.300 din 12.11.2009

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. (permisiuni si restrictii ) sunt obligatorii pe teritoriul ce face obiectul studiului:

**CONSTRUIRE CARTIER REZIDENTIAL CU BLOCURI DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MARE DE INALTIME SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII, (SPATII COMERCIALE, SPATII DE ALIMENTATIE PUBLICA, SPATII PENTRU PRESTARI SERVICII), SISTEMATIZARE VERTICALA, LOCURI DE PARCARE, SPATII VERZI AMENAJATE, TEREN DE SPORT, LOC DE JOACA PENTRU COPII, RACORDURI/BRANSAMENTE**

In cadrul P.U.Z.-ului se trateaza urmatoarele categorii de probleme :

- organizarea accesului pe parcela
- schimbarea zonificarii functionale
- indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, edificabil, regim de inaltime, P.O.T, C.U.T.)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic al terenurilor
- masuri de eliminare a unor riscuri naturale si antropice
- masuri de protectia mediului
- asigurarea parcarii si gararii in interiorul parcelei
- reglementari specific detaliate –permisiuni si restrictii- incluse in RLU aferent PUZ

### 1.3 DOMENIUL DE APLICARE

Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism este format din din parcele cadastrale 57729 (8384 mp) si 57075 (467 mp) si este conturat conform planselor anexate (cu linie rosie groasa-simbol conventional).

Zonificarea functionala a zonei studiate s-a stabilit in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde aceasta si de ponderea acestora in teritoriu in conformitate cu prevederile art.14 din Regulamentul General de Urbanism privind asigurarea compatibilitatii functiunilor si este evidentiata in plansa U.02-REGLEMENTARI URBANISTICE, aferenta Planului Urbanistic Zonal.

Pornind de la aceasta zonificare s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor.

## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

### 2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT .

#### 2.1.1 Terenuri agricole din extravilan

1. Terenul studiat face parte din intravilanul Mun. Suceava, conform extrasului de carte funciara

#### 2.1.2 Terenuri agricole din intravilan

1. La momentul elaborării PUZ-ului, folosința actuală a imobilului este teren curți-construcții - în intravilan.

#### 2.1.3 Suprafete împadurite

1. Pe amplasamentul studiat nu există zone împadurite.

#### 2.1.4 Resursele subsolului

1. În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z., modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

#### 2.1.5 Resursele de apă și platforme meteorologice

1. În zona nu există platforme meteorologice.

#### 2.1.6 Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

1. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.
2. În zona amplasamentului nu există zone naturale protejate sau cu valoare peisagistică.

#### 2.1.7 Zonele construite protejate

1. Pe terenul zonei studiate nu există clădiri sau construcții cu valoare de patrimoniu sau încadrate ca monumente de arhitectură.

### 2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

#### 2.2.1. Siguranța în construcții

1. Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:
  - Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
  - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;

- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

2. Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

### **2.2.2. Expunerea la riscuri naturale**

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

### **2.2.3. Expunerea la riscuri tehnologice**

1. Unitățile care adăpostesc funcțiuni rezidențiale și servicii se pot amplasa în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice, LEA 110 kV, a posturilor de transformare, a conductelor de transport gaz, a stațiilor de reglare-măsurare etc.).

### **2.2.4. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**

1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice, se face numai pe baza unui studiu de impact, elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
2. Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsă în Ordinul Ministerului Industriei și Comerțului nr.1587/12.09.1997.

### **2.2.5. Asigurarea echipării edilitare**

1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă.
2. Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de obligația efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

### **2.2.6. Asigurarea compatibilității funcțiilor**

1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

**2.2.7 Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului**  
In cazul prezentului regulament, se stabileste:

**Zona mixta locuinte colective si dotari compatibile cu functiunea de locuire (comert, servicii, birouri)**

- P.O.T. maxim = 50%
- C.U.T. maxim =3
- Regim maxim de inaltime: D+P+8E

### **2.2.8 Lucrări de utilitate publică**

1. Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru lucrări de utilitate publică, este interzisă.
2. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

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

### **2.3.1 Orientarea fata de punctele cardinale**

1. Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.119/2014.
2. Pentru locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor. Este recomandată orientarea spre nord a bucătărilor, spațiilor de depozitare și a băilor/grupurilor sanitare.
3. Se recomandă ca toate clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public.
4. Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însorire de 1 oră și 1 oră și ½, potrivit Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației.
5. Amplasarea construcțiilor se va face conform aliniamentelor stabilite în memoriul de prezentare al P.U.Z. și sunt marcate în Plansa Nr. U.02-REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE

### **2.3.2 Amplasarea fata de drumurile publice**

1. Clădirile se vor amplasa retras față de căile de circulație existente cu respectarea profilelor străzilor astfel:
  - retragerea minima fata de calea de acces dinspre latura sudica - este de 3,00 m.
2. În zona drumurilor publice se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
  - construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

- parcaje sau garaje (inclusiv functiunile lor complementare: spatii comerciale, de alimentatie publica, servicii, etc.)
- conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii/construcții de acest gen.

### 2.3.3 Amplasarea fata de aliniament

1. Cladirile se vor amplasa respectand prevederile de la capitolul 3.5. din Memoriul de prezentare al prezentului P.U.Z. articolul - **Aliniamente**  
Deasemenea se va consulta plansa **Nr. U.02.-Reglementari Urbanistice - Zonificare Functionala**.
2. Regimul de aliniere propus spre calea de acces, este paralel cu aceasta.
3. La momentul trasarii cladirii/cladirilor se va avea in vedere o toleranta de max 3 grade a paralelismelor propuse, respectandu-se distantele minime reglementate.

## 2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

### 2.4.1. Accese Carosabile

1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.
2. Caracteristicile drumurilor publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
3. Pentru realizarea acceselor carosabile prevazute este necesara obtinerea autorizatiei speciale (de racordare) emisa de administratorul drumului public. Documentatia se prezinta pentru avizare tuturor factorilor (apa-canal, electrice, telefonie, etc.) stabiliti prin lege.
4. Accesele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere in permanentă.
5. Accesele inspre ori dinspre amplasamentul studiat catre drumurile publice vor avea latimea de minim 5,00m.
6. Caile de circulatie carosabile din interiorul parcelei vor avea minim 7,00m latime.
7. Accesul carosabil propus prin PUZ, pe amplasamentul studiat se va face din doua directii:
  - Dinspre calea de acces aflata pe latura sudica, accesul se va realiza prin intermediul unui drum de acces, prevazut pe amplasament, cu latimea 7,00m, astfel incat sa se permita circulatia cu dublu sens.
  - Pe latura vestica a amplasamentului, pe parcela cadastrala 57732, in suprafata de 2.484 mp, exista o cale de acces privata care are atat rol de servitute pentru parcele invecinate cat si de acces secundar pe parcela, acesta facand conexiunea cu strada Strandului. Aceasta alee de acces are un profil stradal de 10,0 m, avand partea carosabila, cu o latime de 7,00 m.

### Utilizari permise:

Constructiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servitute) respecta normele de siguranta si fluenta a traficului, in conditiile avizului administratorului drumului.

### Utilizari interzise:



---

**PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE CARTIER REZIDENTIAL CU BLOCURI DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MARE DE INALTIME SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII**  
*Str. Traian Vuia , F.N., Mun. Suceava, Jud. Suceava*

---

Se interzice autorizarea constructiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzatoare, in conformitate cu prevederile legii.

#### **2.4.2. Accese Pietonale**

1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca sunt asigurate accesuri pietonale iar acestea vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati, care folosesc mijloace specifice de deplasare.
2. Aleile pietonale din interiorul parcelei studiate vor avea latimea de min. 1,50 m si vor fi betonate ori pavate
3. Accesul persoanelor cu dizabilitati in incinta viitoarei constructii se va asigura prin intermediul rampelor de acces, la parterul cladirii propuse, iar la interior va fi prevazut un lift.

### **2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA**

#### **2.5.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
2. Se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, în cazul în care aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
3. În cazul acordării unei derogări pe baza alineatului (2), autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii și numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală sau de către furnizorii de utilități abilitați a lucrărilor de extindere / prelungire / realizare a rețelelor edilitare

#### **2.5.2 Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

1. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se pot realiza / finanța de către administrația publică, furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul Urbanistic General.
2. Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
3. Rețelele existente de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi reamplasate subteran.
4. Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.
5. Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.
6. Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu

**PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE CARTIER REZIDENTIAL CU BLOCURI DE LOCUINTE COLECTIVE CU  
REGIM MARE DE INALTIME SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII**  
Str.Traian Vuia , F.N., Mun. Suceava, Jud. Suceava

costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică / a furnizorului de utilități.

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

### **2.6.1. Parcelarea**

1. Terenul studiat are suprafața totală de 8.851 mp, având categoria de folosință curți-construcții și este format din parcele cadastrale 57729 (8384 mp) și 57075 (467 mp).
2. Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi.
3. În cazurile parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea Certificatului de Urbanism. De asemenea, în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.
4. Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă respectă cumulativ următoarele condiții:
  - front la strada de minimum 8m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12m pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
  - suprafața minimă a parcelei de 150mp pentru clădiri înșiruite și de minimum 200mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
  - adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Dacă o parcelă nu îndeplinește condițiile de constructibilitate de la alin. (3), aceasta se poate considera constructibilă numai dacă respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) parcela e rezultată dintr-o operațiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament
  - b) pentru parcelă se va întocmi și aproba conform legii, un Plan Urbanistic de Detaliu.
5. Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branșare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice. Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii.
  6. Reparcelare în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și / sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.

### **2.6.2. Înălțimea construcțiilor**

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

1. Regimul maxim de înălțime admis a viitoarei construcții este **D+P+8E**.
2. Protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
3. Respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora;
4. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.
5. Se admit subsoluri sau demisoluri, cota parterului neputând depăși +1,50m de la nivelul cotei trotuarului străzii.
6. Înălțimea maximă a construcțiilor pentru zona studiată este stabilită la **max. 28,50m** (la atic);

### **2.6.3 Aspectul exterior al construcțiilor**

#### **Dispozitii Generale**

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban. (HG 525/1996, Art. 32)
2. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
3. Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală și urbană
4. Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare;
5. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea;
6. Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare;
7. Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3,00 m sau în podurile nemansardabile.
8. Mobilierul urban, reclamele, signalistica se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Poziția și dimensiunile lor nu vor stanjeni traficul auto sau pietonal.

#### **Fatade**

1. Sunt interzise imitațiile de materiale;
2. Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile;

**PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE CARTIER REZIDENTIAL CU BLOCURI DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MARE DE INALTIME SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII**  
*Str.Traian Vuia , F.N., Mun. Suceava, Jud. Suceava*

3. Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-crem natur, maron, culori armonizate în general – culori calde, pale, urmărindu-se aplicarea principiului unității cromatice.
4. Sunt permise placajele ceramice sau cele din materiale naturale (caramida aparenta, lemn, klinker, etc)
5. Sunt permise fatadele verzi pentru a reduce poluarea, zgomotul si temeperaturile din timpul verii

### **Acoperișuri**

1. Se permite realizarea acoperisurilor tip terasa (circulabile ori necirculabile), cu panta minima necesara preluarii apelor pluviale.
2. Acoperisurile se vor realiza din placi de beton peste care se va monta invelitoarea hidroizolatoare iar optional se pot aplica diverse tipuri de finisaje (piatra, lemn, ceramic).
3. Se permit montarea de iluminatoare, trape de fum, etc;
4. Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.
5. Este permisa montarea panourilor solare pe acoperisurile ori terasele constructiilor
6. Este permisa utilizarea acoperisurilor verzi, cu vegetatie, pentru a reduce poluarea, zgomotul si temeperaturile din timpul verii

## **2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

### **2.7.1. Parcaje**

1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire sau in cadrul unei parcele invecinate (proprietate a aceluiasi beneficiar), conform cerințelor prezentului Regulament.
2. Se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativa (apartament) iar pentru spatiile comerciale ori prestari servicii se va aplica urmatoarea formula de calcul (in conformitate cu H.G. 525/1996 Anexa 5 - Parcaje - art. 5.3.1):
  - 1 loc de parcare la 200m<sup>2</sup> suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400m<sup>2</sup>
  - 1 loc de parcare la 100m<sup>2</sup> suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400-600m<sup>2</sup>;
3. Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare.
4. Eliberarea Autorizației de Construire pentru construcții ce necesită spații de parcare, este condiționată de posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Toate parcările amplasate pe domeniul public destinate pentru vizitatori, se vor realiza și gestiona prin grija Consiliului Local.
5. Căile de comunicație de transport în comun vor beneficia de spații de parcare aferente, în funcție de categorie, destinație, construcțiile adiacente și de numărul de utilizatori, pe platforme special amenajate.
6. Este permisă prevederea de locuri de parcare descoperite pentru vehicule pe zonele verzi, doar folosindu-se pavaje permeabile și numai dacă suprafața afectată este până la 20% din totalul de zonă verde.

7. În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.
8. Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile aferente acestora (inclusiv acoperire cu șarpantă sau învelitori tip terasă).
9. Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.
10. Nu sunt permise parcajele în aer liber în regim izolat. Se vor respecta condițiile prevăzute în planșa Nr. U.02 - Reglementari Urbanistice

### **2.7.1. Spații verzi și plantate**

1. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor cuprinse în prezentul Regulament.
2. Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața terenului studiat prin P.U.Z.
3. Se permit defrisări doar în măsura în care acestea se impun pentru a face loc noilor construcții stabilite prin prezentul P.U.Z. ori în cazul în care se constată că se pune în pericol siguranța populației ori anumite construcții sau bunuri, sub aspectul stabilității
4. Toate suprafețele de teren rămase neconstruite sau neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi amenajate ca spații verzi și plantate astfel încât să se asigure o suprafață de min. 2mp de spațiu verde/locuitor iar totalul acestora va fi de min. 20% din suprafața întregii parcele de teren
5. Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați.
6. Spațiile dintre construcțiile cu destinație de locuințe colective vor fi de asemenea amenajate ca spații verzi și vor fi de asemenea prevăzute plantații de vegetație medie și înaltă.
7. Se permite utilizarea gardului viu de-a lungul traseelor carosabile și pietonale, însă cu condiția să nu aibă o înălțime mai mare de 1,8m.
8. Se recomandă realizarea unui sistem de irigații a spațiilor verzi, pentru o întreținere facilă și optimă a acestora.
9. Pentru zonele destinate parcarilor exterioare se recomandă folosirea pavajelor ecologice
10. Se recomandă înverzirea teraselor necirculabile ale clădirii, în măsura posibilităților

### **2.7.2. Împrejmuiri**

1. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
2. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.
3. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

### III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism este situată in intravilanul Mun. Suceava. La nivelul terenului studiat in suprafață de 8851 mp, s-a delimitat următoarea zonă funcțională:

- **L2. - Zonă pentru locuințe colective și funcțiuni complementare**  
(locuri de parcare, spatii comerciale si pentru prestari servicii)

### IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

#### 4.1. Generalitati

Prezentul plan urbanistic zonal are ca obiect modificarea reglementarilor urbanistice stabilite prin "P.U.G. –Mun. Suceava", aprobat prin H.C.L. nr.155; 300/1999, in care zona studiata este incadrata in Zona unitati industriale (I). Amplasamentul ce face obiectul studiului urbanistic este situat in intravilanul Mun. Suceava, pe str. Traian Vuia, F.N. si are o suprafata totala de 8.851 mp.

Investitorul, S.C. UCASY HOMES S.R.L., doreste sa realizeze pe terenul studiat un cartier rezidential, format din blocuri de locuinte colective cu regim mare de inaltime precum si functiuni complementare locuirii (spatii comerciale, spatii de alimentatie publica, spatii de prestari servicii). De asemeni, studiul va cuprinde si sistematizarea verticala, locuri de parcare, spatii verzi amenajate, teren de sport, loc de joaca pentru copii precum si racorduri la utilitatile tehnico-edilitare.

Intrucat zona este încadrata prin PUG in UTR 16, zona funcționala I – unitati industriale –, este necesara realizarea unei documentații PUZ pentru modificarea destinatiei in parcela studiata. Demersul este justificat de solicitarile tot mai mari de locuinte in mun.Suceava precum si de existenta unor rezerve de teren neconstruit in zone in care se poate reglementa sau modifica destinatiile initiale, astfel fiind recomandabila o abordare unitara pentru zona, in vederea dezvoltării armonioase a acesteia. Prin documentația de PUZ se urmărește stabilirea de indicatori urbanistici, precum si de aliniamente clare si mobilări eficiente pentru parcela proprietate a beneficiarului.

Obiectul PUZ se constituie intr-un studiu ce consta in analiza situației existente, a potențialului de dezvoltare urbana a zonei, si a propunerilor de organizare funcționala, volumetrica si tehnica a ansamblului, urmărindu-se totodată schimbarea regulamentului urbanistic pe parcela.

Scopul studiului este sa stabilească atât posibilitățile de valorificare optima a întregii suprafețe de teren, cat si relația cu zonele înconjurătoare.

#### 4.2 . Utilizari premise :

Pe langa funcțiunea **dominanta de locuire colectiva** sunt admise si alte functiuni destinate rezidentilor ori publicului, dupa cum urmeaza:

- parcaje/garaje subterane
- spatii de depozitare de mici dimensiuni destinate rezidentilor (boxe de depozitare)
- spatii comerciale
- spatii de prestari servicii
- circulatii carosabile si pietonale precum si constructii aferente acestora (poduri, podete, rigole, etc.)
- parcaje descoperite

**PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE CARTIER REZIDENTIAL CU BLOCURI DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MARE DE INALTIME SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII**  
Str.Traian Vuia , F.N., Mun. Suceava, Jud. Suceava

- spatii verzi si plantatii cu vegetatie de aliniament
- mobilier urban
- instalatii aferente spatiilor verzi (irigatii, iluminat public, iluminat ambiental, etc.)
- platforme deseuri menajere (cu selectare colectiva a deseurilor)
- constructii de mici dimensiuni specifice dotarilor tehnico-edilitare
- imprejmuiiri

#### 4.3. Utilizari premise cu conditionari:

- Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.)

#### 4.4. Utilizari interzise :

- Sunt interzise functiunile cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, activități productive poluante ori de alta natura incompatibila cu functiunile propuse prin P.U.Z.
- Constructii provizorii de orice natura
- Dispunerea pe fatade a antenelor TV, a cablurilor CATV si a antenelor pentru telefonie mobila

#### 4.5 Interdictii permanente (definitive)

Sunt interzise următoarele activități:

- depozite de deșeuri
- depozite en-gros
- platforme de precolectare a deseurilor urbane in afara zonelor special amenajate
- anexe pentru creșterea animalelor
- stații întreținere auto
- activități industriale care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat

### 5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Conform Planului Urbanistic General al Mun. Suceava aprobat prin H.C.L. Nr.155/1999, prelungit ulterior prin H.C.L. Nr.300/2009, terenul studiat prin aceasta documentatie face parte din UTR-16. Elaborarea prezentului P.U.Z. nu propune crearea de noi UTR-uri.



**COORDONATOR R.U.R.**  
**EUSEBIE LATIS**

