

**PLAN URBANISTIC ZONAL
ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT**

**MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI
(POT, CUT, REGIM DE ÎNĂLȚIME, DESTINAȚII) A
PARCELEI CU CF 31536, SUPRAFAȚA DE 4384MP,
DIN UTR 6, ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL
DE LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME
DE LA S+P+5E LA S+P+8E CU SUBSOL GENERAL
(PARCĂRI, ADĂPOST ALA) ȘI SPAȚII COMERCIALE
LA PARTER (PARȚIAL) PRECUM ȘI UTILITĂȚI**

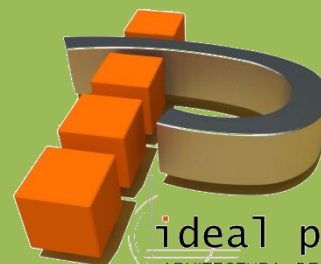
str. Ion Nistor, nr. 16, mun. Rădăuți, jud. Suceava

FAZA: P.U.Z. – Plan Urbanistic Zonal

BENEFICIAR : S.C. WAY FARER TRANS S.R.L.

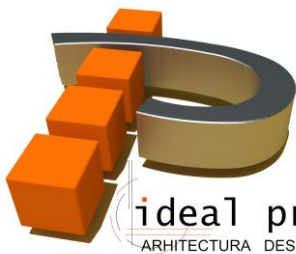
PROIECTANT: S.C. IDEAL PROIECT S.R.L.

J33/829/2005
TEL. / FAX 0330 / 402345
TEL. 0723 / 136123, 0745 / 019720
e-mail: idealproiect@gmail.com



ideal proiect
ARHITECTURA DESIGN URBANISM

SUCEAVA



S.C IDEAL PROIECT S.R.L.

J33/829/2005; RO17670382, str. Ciprian Porumbescu, nr.2, Suceava

Tel: 0330 / 402345 , idealproiect@gmail.com



ISO 14001:2004
OHSAS 18001:2007
ISO 9001:2008

BORDEROU

PARTILE SCRISE

Foaie de capăt

Borderou

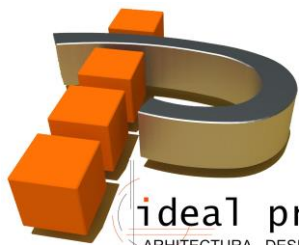
Volumul I – Memoriu de prezentare

Volumul II – Regulament local de urbanism

PIESE DESENATE

- | | | |
|-----------------|---|---|
| Planșa 0 | - | Plan de încadrare în zonă și în P.U.G. |
| Planșa 1 | - | Situația existentă |
| Planșa 2 | - | Reglementări urbanistice |
| Planșa 3 | - | Reglementări edilitare |
| Planșa 4 | - | Obiective de utilitate publică și proprietatea asupra terenurilor |
| Planșa 5 | - | Posibilități de mobilare urbanistică |
| Planșa 6 | - | Studiu volumetrie |
| Planșa 7 | - | Reglementări circulație |
| Planșa 8 | - | Reglementări circulație - ansamblu |

Verificat,
arh. Hison C.
arh. c. Aprodu V.



ideal project
ARHITECTURA DESIGN URBANISM

S.C IDEAL PROIECT S.R.L.

J33/829/2005; RO17670382, str. Ciprian Porumbescu, nr.2, Suceava

Tel: 0330 / 402345 , idealproject@gmail.com



ISO 14001:2004
OHSAS 18001:2007
ISO 9001:2008

VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

CUPRINS

1.	INTRODUCERE.....	5
1.1.	Date generale de recunoaștere a investiției.....	5
1.1.1.	Denumirea lucrării:.....	5
1.1.2.	Beneficiar:.....	5
1.1.3.	Proiectant:	5
1.1.4.	Nr. proiect: 347/ 2021	5
1.1.5.	Data elaborării: Martie 2021	5
1.2.	Obiectul P.U.Z.	5
1.2.1.	Solicitari ale temei program	5
1.2.2.	Prevederi ale programului de dezvoltare pentru zona studiată	6
1.3.	Surse documentare	6
2.	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	7
2.1.	Evoluția zonei	7
2.1.1.	Date privind evoluția zonei.....	7
2.2.	Încadrarea în localitate	7
2.3.	Elementele cadrului natural	7
2.3.1.	Clima și fenomenele naturale specifice zonei	8
2.4.	Circulația	10
2.5.	Ocuparea terenurilor.....	10
2.5.1.	Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată	10
2.5.2.	Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.....	10
2.5.3.	Existenta unor riscuri naturale în zona studiata sau în vecinătate.....	10
2.5.4.	Disfuncționalități.....	10
2.6.	Echiparea edilitară.....	10
2.7.	Probleme de mediu	11
2.7.1.	Relația cadru natural – cadru construit.....	11
2.7.2.	Evidențierea riscurilor naturale și antropice	11
2.7.3.	Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă.....	11

2.7.4.	Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție	11
2.7.5.	Evidențierea potențialului balnear și turistic	11
2.8.	Opțiuni ale populației	11
3.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	12
3.1.	Concluzii ale studiilor de fundamentare	12
3.2.	Prevederi ale P.U.G.....	12
3.3.	Valorificarea cadrului natural	13
3.4.	Modernizarea circulației.....	13
3.5.	Zonificare funcțională – reglementări, indici urbanistici, bilanț teritorial....	14
3.5.1.	Zonificare funcțională.....	14
3.6.	Dezvoltarea echipării edilitare.....	16
3.6.1.	Alimentare cu apă.....	16
3.6.2.	Canalizare menajeră.....	16
3.6.3.	Canalizare pluvială	16
3.6.4.	Alimentarea cu energie electrică.....	17
3.6.5.	Alimentarea cu gaze naturale	17
3.6.6.	Alimentarea cu energie termică	17
3.6.7.	Gospodărie comunală.....	17
3.7.	Protecția mediului	17
3.7.1.	Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare	17
3.7.2.	Prevenirea riscurilor naturale	17
3.7.3.	Epurarea și preepurarea apelor uzate.....	17
3.7.4.	Depozitarea controlată a deșeurilor	18
3.7.5.	Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc.	18
3.7.6.	Organizarea sistemelor de spații verzi	18
3.7.7.	Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate. ..	18
3.7.8.	Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore.....	18
3.8.	Obiective de utilitate publică, proprietatea și circulația terenurilor.....	18
3.8.1.	Lista obiectivelor de utilitate publică.....	18
3.8.2.	Tipul de proprietate al terenurilor și circulația terenurilor.....	19
3.8.3.	Posibilități de mobilare urbanistică.....	19

3.8.4. Asigurarea însorii clădirilor învecinate (studiu de însorire)	19
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	20
4.1. Consecințe ale realizării obiectivelor propuse.....	20
4.2. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției.....	21
4.3. Măsuri în continuare	21

1. INTRODUCERE

1.1. Date generale de recunoaștere a investiției

1.1.1. Denumirea lucrării:

MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI (POT, CUT, REGIM DE ÎNĂLȚIME, DESTINAȚII) A PARCELEI CU CF 31536, SUPRAFAȚA DE 4384MP, DIN UTR 6, ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME DE LA S+P+5E LA S+P+8E CU SUBSOL GENERAL (PARCĂRI, ADĂPOST ALA) ȘI SPAȚII COMERCIALE LA PARTER (PARȚIAL) PRECUM ȘI UTILITĂȚI

Strada Ion Nistor, nr. 16 municipiul Rădăuți, județul Suceava

1.1.2. Beneficiar:

S.C. WAY FARER TRANS S.R.L.

1.1.3. Proiectant:

S.C. IDEAL PROIECT S.R.L. SUCEAVA

Str. Ciprian Porumbescu nr. 2, municipiul Suceava, județul Suceava

1.1.4. Nr. proiect: 347/ 2021

1.1.5. Data elaborării: Martie 2021

1.2. Obiectul P.U.Z.

1.2.1. Solicitari ale temei program

Obiectivul prezentei documentații este stabilirea reglementărilor urbanistice pentru o suprafață de teren situată în zona centrală a municipiului Rădăuți, teren proprietate particulară situat adiacent la sud străzii Ion Nistor și la vest strazii Sfântul Dumitru.

În vederea îndeplinirii solicitării investitorului, Primaria Municipiului Rădăuți a emis certificatul de urbanism nr. 154 din 18.03.2021, prin care se solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal.

Terenul aferent documentației de urbanism în faza PUZ este proprietatea **S.C. WAY FARER TRANS SRL**, conform extras de carte funciară pentru informare NR. 31536 din data de

12.02.2021, este situat pe strada Ion Nistor, se identifică cu parcela cadastrală nr. 31536, are suprafața de 4384 mp și are destinația actuală de curți construcții și parțial arabil.

Prin documentația PUZ se vor stabili următoarele reglementări urbanistice:

- funcțiunea zonei;
- regimul maxim de înălțime;
- înălțimea maximă admisă;
- coeficientul de utilizare al terenului CUT;
- procentul de ocupare al terenului POT;
- regimul de construire;
- mobilarea și amenajarea urbanistică a terenului studiat;
- retragerea clădirilor față de aliniamente;
- organizarea circulației rutiere, pietonale și a acceselor;
- asigurarea cu utilități a zonei (extinderi de rețele, bransamente)
- locuri de parcare;
- spații verzi amenajate.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare pentru zona studiată

Conform PUG al Municipiului Rădăuți, terenul studiat se găsește în UTR 6 pentru care, la data întocmirii documentației, au fost prevăzute următoarele zone funcționale:

- zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare P+2E (zonă dominantă);
- unități industriale;
- căi de comunicații rutiere.
- spații plantate/ perdele de protecție;

1.3. Surse documentare

1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

În cadrul documentației PUZ s-au avut în vedere prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului întocmite anterior și aprobate conform legii, respectiv:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Rădăuți, aprobat prin H.C.L.Rădăuți nr. 3/20.01.2011 și prelungit prin H.C.L. nr. 1/20.01.2021;

La elaborarea documentației s-au avut în vedere și prevederile din următoarele acte normative:

- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al P.U.Z;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Ghid privind elaborare și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr. 350/2001 – privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată și completată prin Legea nr. 289/2006 , O.G. nr. 27/27.08.2008 și O.G. 100/27.12.2016;
- HGR 525/1996 – pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent P.U.Z.

- Ridicare topografică a zonei, realizată în sistem de coordonate Stereo 70, sistem de referință Marea Neagră, lucrările topografice fiind recepționate și avizate OPCI.
- Studiu geotehnic;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

2.1.1. Date privind evoluția zonei

Anterior elaborării PUZ, zona în care se află terenul studiat avea destinația de curți construcții și parțial arabil.

Parcela de teren se învecinează la sud cu zona delimitată în PUG ca zonă centrală a municipiului în care, pe lângă locuințe individuale, a pornit și construirea de locuințe în blocuri.

Astfel, în vecinătatea de la sud a terenului care face obiectul prezentei documentații, sunt ridicate 2 blocuri de locuințe cu regimul de înălțime D+P+7E.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul care face obiectul prezentului PUZ este situat în intravilanul Municipiului Rădăuți, într-o zonă limitrofă zonei centrale, la intersecția străzilor Ion Nistor și Sfântul Dumitru.

Vecinătățile parcelei de teren sunt:

- la nord - strada Ion Nistor, iar peste stradă un șir de locuințe individuale, P, P+M;
- la sud - pâraul Toplița, iar în continuare locuințe individuale, blocuri de locuințe D+P+7E și construcții cu altă destinație;
- la vest – proprietăți particulare – locuințe P+M și P+1E;
- la est – strada Sfântul Dumitru și în continuare locuințe individuale P; P+M;

2.3. Elementele cadrului natural

Zona este dominată de un fond construit alcătuit în general de locuințe individuale, în construcții izolate sau cuplate, cu regim de înălțime de la parter la P+M, P+1E, și P+1E+M.

Pe amplasament și în imediata apropiere, spațiile verzi reprezintă suprafețe reduse și în general sunt neamenajate.

Se menționează că amplasamentul se află la o distanță de cca. 200m de Parcul central al orașului, ceea ce reprezintă un real beneficiu pentru viitorii locatari ai blocului de locuințe propus.

2.3.1. Clima și fenomenele naturale specifice zonei

Clima municipiului Rădăuți este de tipul temperat continentală cu nuanțe excesive, în general umedă și răcoroasă față de celelalte subunități ale Podișului Moldovei.

Temperatura și regimul termic

Temperatura medie anuală la stația meteorologică Rădăuți este de 7,7 °C.

Iernile sunt reci cu temperaturi medii de - 3 °C, iar verile moderate, cu temperaturi de 17,5 °C. Astfel, Rădăuți este considerat polul frigului din Podișul Sucevei, de multe ori înregistrându-se chiar cele mai scăzute temperaturi din țară.

Media celei mai calde luni, iulie, este de 18,4 °C, iar a lunii februarie (cea mai rece) este de - 3°C, atingându-se o amplitudine medie anuală de 21,4 °C.

Temperatura maximă absolută înregistrată la Rădăuți a fost de + 37,7 °C, iar cea mai scăzută a fost - 32,5 °C, amplitudinea astfel creată fiind de 70,2°C.

Temperatura medie zilnică trece de 0°C în general în una din zilele perioadei 1 – 11 martie și coboară sub 0°C după 1 decembrie.

Precipitațiile

Valoarea precipitațiilor medii anuale este de 660 mm/an, însă uneori se înregistrează diferențe de la an la an, de exemplu în anul 1986 căzând doar 346 mm precipitații, iar în 1991 înregistrându-se 810 mm. Media anuală a precipitațiilor are cea mai mare valoare înregistrată în întreg Podișul Sucevei.

Cea mai scăzută cantitate de precipitații se înregistrează în luna ianuarie (15,6 mm), valoare care, asociată cu temperaturi negative, poate dăuna grav culturilor agricole. Maximul de 85,1 mm cade în luna iunie.

Vânturile

În municipiul Rădăuți viteza medie a vântului oscilează între 3,1 și 4,7 m/s, predominând din direcția NV (31%).

Se produc uneori, pentru scurte perioade de timp, vânturi puternice de tipul celor numite "bora". Alteori, din zona montană coboară, în timpul nopții, brize încărcate cu aer ozonat.

În Depresiunea Rădăuților are loc și un fenomen foarte rar pentru România, numit al trombelor de aer care se manifestă prin producerea unor mici tornade cauzate de supraîncălzirea, în timpul verii, a câmpurilor cultivate întinse, prin contrast cu zonele înconjurătoare unde se mai păstrează pădurea.

2.3.2. Condiții geotehnice

Conform studiului geotehnic întocmit de S.C. DAMIFOR S.R.L. Rădăuți, terenul nu prezintă fenomene fizico - geologice naturale actuale (eroziuni, sufozii, alunecări, etc.) care ar putea afecta stabilitatea amplasamentului studiat.

Stratificația litologică a terenului, pusă în evidență în cele 2 foraje geotehnice și 3 teste de penetrare executate pe amplasament, este următoarea:

În forajul geotehnic FG 1 s-a întâlnit următoarea stratificație:

- între 0,0 și 0,3 m – sol vegetal;
- între 0,3 și 1,8 m – nisip prăfos cafeniu gălbui cu rar pietriș;
- între 1,8 și 4,7 m – pietriș mic mijlociu cu nisip cafeniu și lentile de nisip argilos;
- între 4,7 și 10,8 m – pietriș mic mijlociu cu liant argilos ;
- între 10,8 și 14,0 m – argilă prăfoasă cenușie cu plasticitate mare plastic tare.

În forajul geotehnic FG2 a întâlnit următoarea stratificație:

- între 0,0 și 0,5 m – sol vegetal și umpluturi;
- între 0,5 și 2,0 m – nisip prăfos cafeniu gălbui cu rar pietriș;
- între 2,0 și 5,4 m – pietriș mic mijlociu cu nisip cafeniu și lentile de nisip argilos;
- între 5,4 și 11,2 m – pietriș mic mijlociu cu liant argilos;
- între 11,2 și 15,0 m – argilă prăfoasă cenușie cu plasticitate mare plastic tare.

Rezultatele testelor de penetrare dinamică supergrea DPSH sunt prezentate în anexele nr. 3.1 - 3.3.

Nivelul apei subterane a fost întâlnit la data executării forajelor la cca. 2,50 m adâncime, dar nivelul freatic poate fi influențat de cantitățile de precipitații astfel pot să apară variații cu aproximativ 50-100 cm.

Presiunea convențională de bază pentru stratul de pietriș mic mijlociu cu nisip cafeniu și lentile de nisip argilos are valoarea $p_{conv}=300$ kPa pentru o fundație cu lățimea $B=1$ m și adâncimea de fundare $D=2$ m.

Pentru lățimi diferite ale tăpii fundației și alte adâncimi de fundare, valoarea p_{conv} va fi corectată conform formulei:

$$p_{conv} = p_{conv} + C_B + C_D \text{ (kPa)}$$

în care:

C_B = corecția de lățime a tăpii fundației (kPa);

C_D = corecția de adâncime (kPa);

Se recomandă fundarea directă pe stratul de pietriș, utilizându-se un sistem de fundare de tipul radier general care, împreună cu pereții din beton armat ai subsolului, să formeze o cuvă etanșă la infiltrațiile apei.

Conform normativ P100/1-2013, amplasamentul se află într-o zonă care are următoarele caracteristici: accelerația terenului - $a_g = 0,20g$; perioada de colț $T_c = 0,7$ sec;

Conform „Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor” – CR 1-1-3-2012 amplasamentul este caracterizat de o încărcare la sol $S_{0,k} = 2,50$ kN/m² cu un IMR = 50 ani din punct de vedere al calcului greutateii stratului de zăpadă.

Conform „Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor” – CR 1-1-4-2012 amplasamentul este caracterizat de o presiunea de referință a vântului, mediată pe 10 min. la 10 m înălțime de la sol pentru o perioadă de recurență de 50 ani, de $q_{ref} = 0,6$ kPa.

Regiunea este incadrată în gradul 6 de zonare seismică după scara Msk.

2.3.3. Zone expuse la riscuri naturale

Din analiza efectuată la nivel zonal pentru amplasament, rezultă următoarele:

- nu există zone afectate de inundații datorate revărsării unui curs de apă;
- nu există zone expuse alunecărilor de teren cu caracter potențial;

2.4. Circulația

Terenul studiat în cadrul Planului Urbanistic Zonal, are front la strada Ion Nistor la nord și la strada Sfântul Dumitru la est.

Cele două străzi sunt străzi de categoria III - colectoare, având în profile transversale elementele geometrice: trotuar + platformă carosabilă 2 benzi + trotuar.

Îmbrăcămintea este realizată din beton asfaltic și se află într-o stare relativ bună.

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Terenul studiat se află într-o zonă cu funcțiunea dominantă rezidențială.

Suprafața de 4384mp a teritoriului analizat în P.U.Z. este alcătuită din curți construcții și zonă arabil, neavând în prezent nici o construcție.

2.5.2. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

În situația actuală, pe terenul studiat nu se află nici o clădire, este liber. În vecinătatea terenului fondul construit este bine reprezentat fiind compus din locuințe individuale cu regimul de înălțime P ÷ P+1E+M și locuințe colective D+P+7E.

2.5.3. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în vecinătate

Terenul are stabilitatea naturală asigurată dar, la realizarea fundațiilor trebuie avut în vedere nivelul hidrostatic ridicat, fenomen generalizat al localității.

2.5.4. Disfuncționalități

În situația actuală, terenul fiind liber, acesta nu prezintă o calitate urbană.

Alte disfuncționalități sunt generate de:

- valori reduse pentru POT și CUT, pentru zona cuprinsă între limita zonei centrale, la sud și strada Ion Nistor, la nord, comparativ cu zona centrală adiacentă;
- frontul de pe strada Ion Nistor nu este susținut volumetric
- în zonă nu se întâlnesc spații dedicate prestării de servicii și comerțului;
- lipsa inițiativelor de remodelare funcțională și urbanistică a zonei.

2.6. Echiparea edilitară

În prezent, zona studiată este deservită de următoarele utilități:

- rețea de alimentare cu apă – pe strada Ion Nistor;

- rețea de canalizare menajeră – pe străzile Ion Nistor și Sfântul Dumitru;
- rețea de alimentare cu energie electrică – pe străzile Ion Nistor și Sfântul Dumitru;
- rețea alimentare cu gaze naturale – pe străzile Ion Nistor și Sfântul Dumitru;

2.7. Probleme de mediu

Terenul nu prezintă probleme de mediu.

Se va asigura un raport optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi, conform normelor în vigoare.

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă, neexistând pericolul degajării de noxe sau elemente care să pună problema protecției mediului.

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) — MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidului de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

2.7.1. Relația cadru natural – cadru construit

Intervențiile în zona studiată vor avea în vedere că obiectivul propus și amenajările vor fi percepute în general de la nivelul ochiului, acordându-se atenție prezenței spațiilor plantate și de protecție și asigurându-se un raport optim între suprafața ocupată de construcție și suprafața rezervată spațiilor verzi.

2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

În urma studiului zonei s-a constatat că nu este cazul nici de riscuri naturale, nefiind terenuri cu probleme de alunecare sau inundabile și nici de riscuri antropice.

2.7.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă.

Intervențiile și obiectivele propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

2.7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu sunt semnalate.

Amplasamentul nu figurează pe listele primăriei sau a Ministerului Culturii.

2.7.5. Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul din zona studiată este proprietate privată, iar beneficiarul solicită amplasarea unei clădiri cu destinația dominantă de locuințe colective, cu spații comerciale la parter și parcaj subteran.

Odată cu realizarea obiectivului propus, prin crearea de noi spații locative, spații cu funcțiuni publice (comerț, servicii) care vor deservi și vecinătățile, organizarea circulației auto și pietonale, parcări, spații verzi etc., aspectul și funcționarea întregii zone se vor îmbunătăți.

În evaluarea opțiunilor populației, primăria Municipiului Rădăuți ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, asigurând o dezvoltare controlată în teritoriu.

Prin grija administrației publice locale, se va asigura transparența deciziilor, prevăzută prin Legea 52/2003 actualizată, facilitându-se accesul populației la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate și eventual integrate în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Prin prezenta documentație se propune amplasarea pe terenul studiat a unui bloc de locuințe colective, având ca funcțiuni complementare comerț și servicii la parter.

La subsolul tronsoanelor blocului și în spațiul subteran dintre tronsoane, se va realiza un parcaj pentru locatari.

Blocul va fi format din mai multe tronsoane cu regim maxim de înălțime variabil de la S+P+5E la S+P+8E, cu retrageri spre strada Ion Nistor.

Accesul spre locuințe se va face la nivelul parterului prin 3 case de scări care coboră și în parcajul din subsol.

În incinta (curtea) interioară se vor amenaja alei pietonale care conduc la accesele în bloc, spații verzi, loc de joacă, de odihnă și de folosință generală.

Spațiul curții va avea un statut semiprivat fiind legat pietonal de trotuarele publice.

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru elaborarea prezentei documentații P.U.Z. s-au avut în vedere sursele documentare evidențiate în capitolele 1.3.1. și 1.3.2.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform P.U.G. Municipiul Rădăuți, aprobat prin H.C.L. nr. 3/20.01.2011 și prelungit prin H.C.L. nr. 1/20.01.2021 terenul care face obiectul prezentului studiu de urbanism se află situat în intravilanul localității (UTR 6), în zona funcțională Locuințe și funcțiuni complementare, cu regim de înălțime P, P+2E.

În situația actuală terenul are destinația de curți construcții și parțial arabil, conform Extras CF nr. 31536 din 12.02.2021.

Prin P.U.Z. se propune schimbarea funcțiunii în **zonă funcțională locuințe colective cu regim de înălțime S+P+5E ÷ S+P+8E și funcțiuni complementare.**

3.3. Valorificarea cadrului natural

Terenul studiat se află într-o zonă cu un potențial ridicat, care nu poate fi pus la îndoială, având toate facilitățile, situându-se în vecinătatea unei căi de circulație importantă a localității, strada Ion Nistor și în apropierea unei zone verzi semnificative la nivelul orasului, Parcul central.

Mișcările de teren vor fi făcute numai în interiorul amplasamentului studiat.

Se va pune accent și pe amenajarea spațiilor neconstruite, ca spații verzi sau pe plantarea de arbori.

3.4. Modernizarea circulației

Parcela de teren pe care se propune amplasarea obiectivului de învecinează la nord cu strada Ion Nistor, cu lățimea de 9,00m și la est cu strada Sfântul Dumitru, cu lățimea de 7,00m, străzi de categoria III - colectoare, ambele având în profil transversal elementele geometrice: trotuar + platformă carosabilă 2 benzi + trotuar.

Pentru locatari se vor realiza două parcări.

O parcare subterană, atât în subsolul blocurilor cât și în subteranul curții interioare, unde se vor realiza un număr de 92 locuri de parcare.

Accesul în parcare subterană se va face din strada Ion Nistor, din ambele sensuri de circulație ale străzii, iar ieșirea autovehiculelor în strada Sfântul Dumitru, atât în relația la dreapta cât și la dreapta.

Circulația în interiorul parcării se va face în sensuri unice.

Accesul în parcare subterană va fi controlat, cu barieră și card de acces.

A doua parcare se va realiza suprateran pe o parcelă de teren situată la aproximativ 200m față de amplasamentul blocului, pe Strada Izvoarelor.

Parcela de teren cu nr. 7116 (CF32615) și suprafața de 2945 mp este deținută de investitor în baza contractului de comodat anexat, încheiat între beneficiar și Ciubotaru Radu.

Această parcare va avea un număr de cel puțin 70 locuri de parcare care, împreună cu cele din subteran, însumează 162 locuri de parcare, asigurându-se fiecărui apartament cel puțin 1 loc de parcare.

Între parcare supraterană și blocul de locuințe există o cale de acces pietonal pe trotuarul străzii Ion Nistor, pe care se asigură legătură lesnicioasă și rapidă, în cca. 2-3 minute.

Pentru spațiile comerciale s-au prevăzut 20 locuri de parcare, 9 locuri înșiruite la strada Sfântul Dumitru și 11 locuri în parcare de la intrarea în incintă.

Pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu se asigură accesul direct la două fațade, din străzile Ion Nistor și Sfântul Dumitru. La fațadele adiacente curții interioare se asigură accesul de pe platforma carosabilă a parcării supraterane.

Atât în parcările supraterane cât și în parcare subterană se vor rezerva locuri de parcare pentru persoanele imobilizate în scaunul cu roțile.

Accesul pietonal al locatarilor la locuințe se va face din trotuarul străzii Ion Nistor prin alei pietonale dimensionate corespunzător și pentru persoanele imobilizate în scaunul cu roțile.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, indici urbanistici, bilanț teritorial

Conform Avizului Studiu de oportunitate nr. 5435 din 01.04.2021, prin documentația PUZ pe terenul studiat proprietatea investitorului se propun următoarele reglementări urbanistice:

3.5.1. Zonificare funcțională

Pe suprafața de teren de 4384 mp aferentă PUZ se reglementează:

- **zonă funcțională locuințe colective cu regim de înălțime S+P+5E ÷ S+P+8E și funcțiuni complementare**

cu subzonele:

- *subzona funcțională locuințe colective cu regim de înălțime S+P+5E ÷ S+P+8E cu spații comerciale la parter și parcări la subsol* – va ocupa parțial frontul la strada Ion Nistor, integral frontul la strada Sfântul Dumitru, integral latura de la sud a parcelei și parțial latura de la vest a parcelei;

- *subzona parcaj suprateran, circulații pietonale* – va ocupa zona de nord – vest a parcelei și se va desfășura la străzile Ion Nistor și Sfântul Dumitru;

- *subzona parcaj subteran și spații verzi amenajate peste parcaj* - va ocupa spațiul subteran din incinta creată de tronsoanele blocului și parțial în afara incintei, în zona de sud-vest;

- *subzona spații verzi amenajate* – va ocupa restul suprafețelor neocupate de celelalte funcțiuni;

- **funcțiunea dominantă** – locuințe și funcțiuni complementare cu regim mediu de înălțime S+P+5E ÷ S+P+8E;

- **funcțiuni complementare** – instituții publice și servicii compatibile cu funcțiunea de locuire, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, parcaje;

- **regimul de aliniere / amplasarea în parcelă**

La amplasarea în parcelă, pentru **zona de implementare a construcțiilor** se vor respecta următoarele distanțe:

- retras față de aliniamentul dinspre strada Ion Nistor (limita de la est dintre domeniul public și domeniul privat), variabil de la 0,60m la 3,50m;

- retras față de aliniamentul dinspre strada Sfântul Dumitru (limita de la est dintre domeniul public și domeniul privat), variabil de la 5,20m la 7,40m;

- față de limita laterală de la vest a parcelei, variabil de la 1,40m la 4,35m;

- față de limita posterioară de la sud a parcelei, variabil de la 2,00m la 10,00m;

- **regimul de înălțime / retrageri / asigurarea însoririi**

Având în vedere fondul construit existent în vecinătate, amplasarea parcelei de teren în raport cu trama stradală existentă și orientarea parcelei față de punctele cardinale, se propune un bloc de locuințe cu regimul de înălțime variabil, de la S+P+5E la S+P+8E.

De asemenea, pentru asigurarea condițiilor minime de însorire pentru clădirile situate la nord de parcela studiată, blocul de locuințe se propune cu retrageri pe verticală, conform prevederilor art. 23 din RGU, și art. 3 din O.M.S. 119/2014 completat cu O.M.S. 994/2018 astfel:

- S+P+5E, având H_{max} la cornișă 19,00m, egală cu distanța față de aliniamentului „A” al frontului construit existent;
- S+P+6E, având H_{max} la cornișă variabil de la 22,00m la 25,00m, mai mică sau egală cu distanța față de aliniamentului „A” al frontului construit existent;
- S+P+7E, având H_{max} la cornișă 25,50m, mai mică decât distanța față de aliniamentul „A” al frontului construit existent;
- S+P+8E, având H_{max} la cornișă 30,00m - asigură însorirea locuințelor de la est, minim 1 oră și 30 minute la solstițiul de iarnă;

Conform studiului de însorire dezvoltat la capitolul 3.8.4., întocmit pentru data de 21 decembrie (solstițiul de iarnă) se asigură timpul minim de însorire de 1 oră și 30 minute pentru clădirile învecinate, conform normelor în vigoare.

- **indicatori urbanistici** (gradul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului)

- **procentul de ocupare a terenului**

POT = max. 45%;

- **coeficientul de utilizare a terenului**

CUT = max. 3,50 mpAd/mp teren;

- **Bilanț teritorial existent și propus – S = 0,4384 ha**

ZONIFICARE	EXISTENT		PROPUS	
	ha	%	ha	%
● destinația terenurilor				
▪ teren curți construcții	0,2195	50,07	0,4384	100,00
▪ teren arabil	0,2189	49,93	-	-
TOTAL	0,4384	100,00	0,4384	100,00
● zonificare funcțională				
● zonă funcțională, locuințe și funcțiuni complementare, cu regim de înălțime P, P+1-2 niveluri	0,4384	100,00	-	-

● zonă funcțională, locuințe colective cu regim de înălțime S+P+5E ÷ S+P+8E	-	-	0,4384	100,00
din care construcții, cu subzonele:				
▪ <i>subzona funcțională locuințe colective cu regim de înălțime S+P+5E ÷ S+P+8E, cu spații comerciale/servicii la parter</i>	-	-	0,1975	45,00
▪ <i>subzona parcaj suprateran, circulații pietonale</i>	-	-	0,0955	21,80
▪ <i>subzona parcaj subteran și spații verzi amenajate peste parcaj</i>			0,1080	24,65
▪ <i>spații verzi amenajare</i>	-	-	0,0374	8,55
TOTAL	0,4384	100,00	0,4384	100,00

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectiv: racordul /brașamentul la rețelele de apă, canalizare, bransamente la rețeaua de electricitate, gaze naturale, telecomunicații, etc.

3.6.1. Alimentare cu apă

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile la obiectivul propus, va fi rețeaua de apă existentă a Municipiului Rădăuți, situată în subteranul străzii Ion Nistor.

Debitul de calcul pentru dimensionarea conductei de apă este de cca. 5,00 l/s fiind necesară o conductă de racord având Dn 80 mm. Conducta de distribuție se va realiza din țevă de polietilenă PEHD și se va poza în zona verde.

3.6.2. Canalizare menajeră

Canalizarea apelor menajere de la obiectivul propus se va realiza prin racordarea acestuia la canalizarea stradală existentă în subteranul străzilor Ion Nistor și Sfântul Dumitru.

Racordurile se vor realiza din tuburi din PVC – KG cu diametre de 200mm – 250mm.

Debitul de evacuate va fi de aprox. 4,60 l/s.

3.6.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale de pe acoperișul clădirii vor fi preluate printr-o instalație interioară și conduse la rețeaua de canalizare a orașului (realizată în sistem unitar) prin conducte de racord din PVC, cu diametre de 110mm -160mm.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va asigura de la postul de transformare existent de 20 kVA, situat la limita de la sud-est a terenului, pe strada Sfântul Dumitru, conform avizului S.C. Delgaz Grid S.A. Tg. Mureș.

3.6.5. Alimentarea cu gaze naturale

Pentru alimentarea cu gaze naturale, obiectivul se va racorda la rețelele de gaze naturale existente pe străzile Ion Nistor și Sfântul Dumitru, în baza soluției tehnice emise în avizul S.C. Delgaz Grid S.A. Tg. Mureș.

3.6.6. Alimentarea cu energie termică

Agentul termic, pentru prepararea apei calde menajere și pentru încălzirea spațiilor, se va asigura prin centralele termice murale alimentate cu combustibil gazos, cu care vor fi echipate apartamentele, precum și spațiile comerciale.

3.6.7. Gospodărie comunală

Deșeurile menajere se vor colecta selectiv în europubele care se vor amplasa pe platformele gospodărești amenajate. Gunoiul menajer va fi colectat de o firmă specializată și transportat la depozitul de deșeuri municipale.

3.7. Protecția mediului

3.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Obiectivul propus nu influențează fondul construit existent în zonă, ca atare nu se impun măsuri speciale pentru evitarea pagubelor sau măsuri de refacere a lucrărilor afectate.

Managementul deșeurilor se va face în mod controlat, incinta va dispune de o platformă pentru amplasarea pubelelor în vederea colectării selective a acestora, iar în incintă se vor amplasa coșuri de gunoi de tip stradal.

3.7.2. Prevenirea riscurilor naturale

Prin poziția ei, zona nu are surse de risc naturale, terenul având stabilitatea asigurată și neexistând riscul unor alunecări de teren. De asemenea, terenul nu este cuprins în zona inundabilă a vreunui curs de apă și nu prezintă nici pericole de explozie accidentală, iar pe teren nu se vor depozita carburanți sau substanțe periculoase.

3.7.3. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Apele uzate de la obiectivul propus vor fi transportate, prin rețeaua de canalizare menajeră, gravitațional, spre rețeaua de canalizare din străzile Ion Nistor și Sfântul Dumitru, care deversează în stația de epurare a orașului.

3.7.4. Depozitarea controlată a deșeurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, selectiv, în bubele speciale, urmând a fi evacuate periodic prin ridicarea acestora de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la depozitul de deșeuri municipale.

Conform art. 4 din Ord. nr. 119/2014 al M.S, modificat și completat prin Ord. nr.994/2018 platforma se va amplasa la distanța de minim 10m de ferestrele locuințelor.

Platforma va fi prevăzută cu punct de apă și sifon de pardoseală.

Se asigură accesul mașinilor care efectuează preluarea deșeurilor menajere.

3.7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc.

Nu este cazul.

3.7.6. Organizarea sistemelor de spații verzi

Terenul rămas liber, după realizarea lucrărilor de construcții, a parcării supraterane, a acceselor în bloc, trotuare și alei pietonale, se va amenaja prin înierbări, plantații de arbori, arbuști, gard viu de protecție.

Se va realiza o suprafață de spații verzi amenajate de cca. 1454mp, reprezentând 33,20% din suprafața parcelei, ceea ce înseamnă cca. 5,30mp / locuitor, mai mult decât este prevăzut în art. 6.8. din Anexa 6, al R.G.U.

3.7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate.

Nu este cazul.

Pe terenul de amplasament al blocului și în vecinătatea acestuia nu se găsesc bunuri de patrimoniu.

3.7.8. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore

Nu e cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică, proprietatea și circulația terenurilor

3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publică

- rețea de alimentare cu apă;
- rețea de canalizare menajeră;
- rețea de alimentare cu energie electrică;
- rețea de gaze naturale;
- străzi, alei în incintă;

3.8.2. Tipul de proprietate al terenurilor și circulația terenurilor

În zona studiată se găsesc următoarele tipuri de terenuri:

- terenuri proprietate publică de interes local – străzile Ion Nistor și Sfântul Dumitru;
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice – terenul proprietatea investitorului și parcele de teren din vecinate;

3.8.3. Posibilități de mobilare urbanistică

În perimetrul constructibil de pe terenul studiat, se propune amplasarea unui **bloc de locuințe colective cu regimul de înălțime S+P+5E ÷ S+P+8E, cu spații comerciale / servicii la parter, parcări subterane, precum și utilitățile necesare.**

Blocul se va compune din 3 scări (6 tronsoane), amplasate în careu, formând o curte interioară deschisă parțial spre strada Ion Nistor.

Având în vedere condiția asigurării timpului minim de însorire, la solstițiu de iarnă (22 decembrie), a locuințelor situate vis-a vis de strada Ion Nistor, s-a optat pentru soluția retragerii nivelurilor, realizându-se regimuri de înălțime de S+P+5E, S+P+6E, S+P+7E și S+P+8E.

Se propun astfel distanțe, față de fronturile construite ale aliniamentului opus, cel puțin egale sau mai mari decât înălțimea la cornișă a blocului, conform art. 23 din RGU și art. 2 din Ord. 119/2014, al MS, modificat și completat prin ord. 994/2018.

Blocul propus va avea un număr de 145 de apartamente cu una, două și trei camere.

Pentru locatari se vor realiza un număr de 162 de locuri de parcare, din care 92 locuri în parcare subterană de la subsolul blocului și 70 locuri în parcare supraterană care se va realiza pe parcela de teren deținută de investitor prin închiriere, situată la aproximativ 200m de amplasamentul blocului, pe Strada Izvoarelor.

Accesul în parcare subterană se va face din strada Ion Nistor, din ambele sensuri, circulația în interior va fi într-un singur sens, iar ieșirea se va face în strada Sfântul Dumitru, atât în relația la stânga cât și la dreapta.

Spațiile comerciale/servicii se vor amenaja la parterul a 2 scări (scara A și scara B) și vor fi accesate din trotuarul străzii Ion Nistor.

Suprafața desfășurată a spațiilor comerciale va fi de cca. 970mp pentru care s-au prevăzut 20 locuri de parcare, 9 locuri înșiruite la strada Sfântul Dumitru și 11 locuri în parcare de la intrarea în incintă.

Pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu se asigură accesul direct la două fațade, din străzile Ion Nistor și Sfântul Dumitru. La fațadele adiacente curții interioare se asigură accesul de pe platforma carosabilă a parcii supraterane.

3.8.4. Asigurarea însorii clădirilor învecinate (studiu de însorire)

Conform studiului de însorire întocmit pentru data de 21 decembrie (solstițiul de iarnă) se concluzionează:

La coordonatele geografice ale amplasamentului, conform cadran solar furnizat de NASA Langley Research Center – Atmospheric Science Data center, la 21 decembrie soarele răsare la ora 08.03 și apune la ora 16:26.

Locuințele situate în aliniament cu blocul propus și cele situate la nord de strada Ion Nistor vor fi afectate de umbra blocului astfel:

- locuința cu nr. **14A** nu va mai fi afectată de umbra blocului începând cu ora 11:00, asigurându-i-se până la ora 16:26 - 5 ore și 26 minute de însorire;
- locuința cu nr. **11** nu va mai fi afectată de umbra blocului începând cu ora 12:17, asigurându-i-se până la ora 16:26 - 4 ore și 9 minute de însorire;
- locuința cu nr. **13** nu va mai fi afectată de umbra blocului începând cu ora 13:14, asigurându-i-se până la ora 16:26 - 3 ore și 12 minute de însorire;
- locuința cu nr. **15** nu va mai fi afectată de umbra blocului începând cu ora 12:36, asigurându-i-se până la ora 16:26 - 3 ore și 50 minute de însorire;
- locuința **a** din duplexul cu nr. **17** nu va mai fi afectată de umbra blocului începând cu ora 13:55, asigurându-i-se până la ora 16:26 - 2 ore și 31 minute de însorire;
- locuința **b** din duplexul cu nr. **17** nu va mai fi afectată de umbra blocului începând cu ora 14:46, asigurându-i-se până la ora 16:26 - 1 oră și 40 minute de însorire;
- locuința **a** din duplexul cu nr. **19** va fi afectată de umbra blocului începând cu ora 08:53, asigurându-i-se dimineața 50 minute de însorire iar după amiază, locuința nu va mai fi afectată de umbra blocului începând cu ora 15:50, asigurându-i-se până la ora 16:26 încă 46 minute – în total – 1 oră și 36 minute de însorire;
- locuința **b** din duplexul cu nr. **19** va fi afectată de umbra blocului începând cu ora 09:55, asigurându-i-se de la ora 08:03 - 1 oră și 52 minute de însorire;
- locuința cu nr. **19A** va fi afectată de umbra blocului începând cu ora 13:11, asigurându-i-se de la ora 08:03 - 5 ore și 8 minute de însorire;

Locuințele situate la est de strada Sfântul Dumitru vor fi afectate de umbra blocului astfel:

- locuința cu nr. **34** va fi afectată de umbra blocului începând cu ora 13:00, asigurându-i-se de la ora 08:03 - 4 ore și 57 minute de însorire;
- locuința cu nr. **32** va fi afectată de umbra blocului începând cu ora 13:42, asigurându-i-se de la ora 08:03 - 5 ore și 39 minute de însorire;

Locuințele din vecinătatea de la sud nu vor fi umbrite de blocul propus;

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Consecințe ale realizării obiectivelor propuse

Realizarea de noi spații locative va impulsiona zona spre dezvoltare, având în vedere impunerea unui nou nivel al calității locuirii, iar funcțiunile de la parterul blocului, spațiile comerciale / servicii, vor crea noi locuri de muncă.

4.2. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Soluția propusă va duce la îmunătățirea fondului construit, mobilând terenul liber cu un imobil reprezentativ, cu o volumetrie și arhitectură modernă, caracteristică perioadei actuale.

Se amănționează că propunerile sunt în concordanță cu tendințele de dezvoltare ale municipiului Rădăuți.

4.3. Măsuri în continuare

Prezentul PUZ are caracter de reglementare care explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor în zona studiată

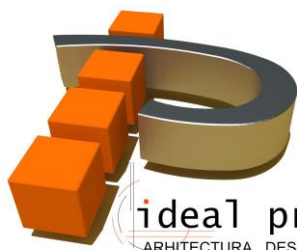
După obținerea avizelor solicitate prin certificatul de urbanism și a acordului de mediu, prezenta documentație se va supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Rădăuți.

Prevederile prezentului P.U.Z. vor fi preluate în noul P.U.G. al Municipiului Rădăuți.

Întocmit:

arh. Ciprian Hison

c. arh. V. Aprodu



S.C. IDEAL PROIECT S.R.L.

J33/829/2005; RO17670382, str. Ciprian Porumbescu, nr.2, Suceava

Tel: 0330 / 402345 , idealproiect@gmail.com

ideal proiect
ARHITECTURA DESIGN URBANISM



VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI (POT, CUT, REGIM DE ÎNĂLȚIME, DESTINAȚII) A PARCELEI CU CF 31536, SUPRAFAȚA DE 4384MP, DIN UTR 6, ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME DE LA S+P+5E LA S+P+8E CU SUBSOL GENERAL (PARCĂRI, ADĂPOST ALA) ȘI SPAȚII COMERCIALE LA PARTER (PARȚIAL) PRECUM ȘI UTILITĂȚI

Strada Ion Nistor, nr. 16, municipiul Rădăuți, județul Suceava

CUPRINS

1.	GENERALITĂȚI	3
1.1.	Cadrul legal de elaborare a R.L.U.	3
1.2.	Documentații pentru care se elaborează R.L.U.	3
1.3.	Aprobarea regulamentului local de urbanism.....	3
1.4.	Domeniul de aplicare al R.L.U.....	4
2.	PRECIZĂRI, DETALIERI PRIVIND UTILIZAREA R.L.U. LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR	4
2.1.	Principii generale	4
2.2.	Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor	5
2.2.1.	Reguli cu privire la păstrarea integrității	5
	mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	5
2.2.2.	Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public	6
2.3.	Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.....	7
2.3.1.	Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.....	7
2.3.2.	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	9
2.3.3.	Reguli cu privire la echiparea edilitară	10
2.3.4.	Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții ..	11
2.3.5.	Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi ..	12
3.	ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ.....	14
3.1.	Unități și subunități funcționale	14
3.2.	Unități teritoriale de referință.....	16

1. GENERALITĂȚI

1.1. Cadrul legal de elaborare a R.L.U.

Regulamentul local de urbanism – R.L.U, a fost elaborat în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996, precum și cu alte acte normative și studii și anume:

- Legea nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Codul civil;
- Legea nr. 10/1995, modificată prin Legea nr. 177/2015 – privind calitatea în construcții;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 Ghidul privind metodologia de elaborare și cadrul conținut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ G.M. – 010 – 2000) ;
- Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare privind amenajarea teritoriului și urbanismului ;
- Legea nr. 265 din 29 iunie 2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului ;
- Ordonanța nr. 7/ 2010 pentru modificarea și completarea OG nr. 43 / 1997 privind regimul juridic al drumurilor ;
- Legea 215/2001 al administrației publice locale ;
- Legea 213 /1998 privind proprietatea publică ;
- Normativ P118/99 – privind siguranța la foc a construcțiilor, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 27/N/1999;
- Studiu geotehnic, întocmit de S.C. DAMIFORTEHNIC S.R.L. Suceava

1.2. Documentații pentru care se elaborează R.L.U.

Prezentul Regulament local de urbanism se elaborează pentru **MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI (POT, CUT, REGIM DE ÎNĂLȚIME, DESTINAȚII) A PARCELEI CU CF 31536, SUPRAFAȚA DE 4384MP, DIN UTR 6, ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME DE LA S+P+5E LA S+P+8E CU SUBSOL GENERAL (PARCĂRI, ADĂPOST ALA) ȘI SPAȚII COMERCIALE LA PARTER (PARȚIAL) PRECUM ȘI UTILITĂȚI**, amplasat în municipiul Rădăuți, strada Ion Nistor nr. 16.

1.3. Aprobarea regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului local al Municipiului Rădăuți, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate al administrației publice locale.

1.4. Domeniul de aplicare al R.L.U.

Prevederile prezentului R.L.U. se aplică strict în zona analizată prin PUZ, delimitată cu linie - punct roșie, în planșa 2 – Reglementări urbanistice.

P.U.Z. - ul și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor pe terenul aflat în limita terenului studiat.

Zonificarea funcțională a terenului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități ce se desfășoară pe teren și de ponderea acestora, prezentate în planșa de reglementări urbanistice.

2. PRECIZĂRI, DETALIERI PRIVIND UTILIZAREA R.L.U. LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR

2.1. Principii generale

▪ art. 1 - Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal întocmit pentru zona aflată în intravilanul Municipiului Rădăuți, pe care se propune realizarea unui bloc de locuințe colective, cu acces și lot folosit în comun, pe o suprafață de teren de 0,4384 ha.

Terenul este proprietatea **S.C. WAY FARER TRANS S.R.L.**, conform Extrasului de Carte Funciară pentru informare nr. 31536 din data de 12.02.2021

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul reglementat prin P.U.Z. Normele cuprinse în prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor.

Rolul R.L.U. este de a întări și detalia reglementările cuprinse în PUZ.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și este aprobat pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50, republicată.

Modificarea RLU aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale PUZ și implicit ale RLU aferent se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale amplasamentului reglementat se schimbă concepția generală care a stat la baza PUZ și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

▪ **art. 2 – Domeniul de aplicare**

Regulamentul de Urbanism aferent PUZ se aplică pe teritoriu delimitat ca zona studiată în planul de Reglementari urbanistice ce face parte integrantă din prezentul regulament astfel :

- la nord - strada Ion Nistor;
- la sud - pârâul Toplița;
- la vest – proprietăți particulare;
- la est – strada Sfântul Dumitru;

2.2. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

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

▪ **art. 3 – Terenuri agricole în extravilan**

Nu este cazul.

▪ **art. 4 – Terenuri agricole în intravilan**

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

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

- *valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;*
- *amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.*

▪ **art. 5 – Suprafețe împădurite**

Nu este cazul.

▪ **art. 6 – Resursele subsolului**

Nu este cazul.

▪ **art. 7 – Resurse de apă și platforme meteorologice**

Nu este cazul.

▪ **art. 8 – Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate**

Nu este cazul.

▪ **art. 9 – Zone construite și protejate**

Nu este cazul.

În zonă nu există clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

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

▪ **art. 10 - Expunerea la riscuri naturale**

Nu este cazul.

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

▪ **art. 11 - Expunerea la riscuri tehnologice**

(1) *Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.*

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

Nu este cazul.

Obiectivul propus, prin destinația lui, nu este generator de riscuri tehnologice.

▪ **art. 13 - Asigurarea echipării edilitare**

(1) *Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă.*

(2) *Asigurarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.*

Pentru obiectivul propus pe amplasament, se va asigura alimentarea cu apă, cu energie electrică, cu gaze naturale, precum și evacuarea apelor uzate menajere, prin extinderea rețelelor publice existente în zonă.

Extinderile de rețele vor face parte integrantă din documentațiile tehnice care se vor întocmi la fazele următoare de elaborare a proiectului.

Asigurarea echipării edilitare se face conform planșei 3 - Reglementări edilitare.

▪ art. 14 - Asigurarea compatibilității funcțiunilor

- (1) *Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilităților dintre destinația construcției noi și funcțiunea propusă a zonei, pentru care s-a întocmit documentația de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată prin țesut urban și conformare spațială proprie.*
- (2) *Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa 1 din R.G.U.*

Funcțiunile obiectivului propus – **bloc de locuințe cu spații comerciale și parcare subterană** - sunt compatibile cu funcțiunea de locuințe a zonei.

▪ art. 15 - Procentul de ocupare al terenului

- (1) *Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform anexei 2 la prezentul regulament.*

Pentru zona studiată se reglementează procentul de ocupare a terenului:

$$\text{POT} = \text{max. } 45\%$$

Procentul de ocupare a terenului se completează cu coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), acesta fiind determinat de regimul de înălțime a clădirilor și se reglementează:

$$\text{CUT} = \text{max. } 3,50$$

▪ art. 16 – Lucrări de utilitate publică

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

Autorizarea executării altor construcții pe terenul care a fost rezervat în prezentul Plan Urbanistic Zonal pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

2.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**2.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii****▪ art. 17- Orientarea față de punctele cardinale**

- (1) *Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinal, conform anexei 3 la regulament.*

Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr. 119/2014, completat cu O.M.S. nr. 994/2018.

Construcțiile supraterrane cu destinația locuințe colective se vor amplasa astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă să se asigure durata minimă de însorire de 1½ ore la solstițiul de iarnă.

Amplasarea blocului se va face conform aliniamentelor stabilite (în limita zonei de implementare) precizate în memoriul de prezentare al P.U.Z. și sunt marcate în Planșa 2 – Reglementări urbanistice - zonificare și în Planșa 5 – Posibilități de mobilare urbanistică.

▪ **art. 18 - Amplasarea față de drumuri publice**

(1) *În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform organelor de specialitate ale administrației publice:*

- a) *construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;*
- b) *parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse energie (inclusiv funcțiunile complementare: magazine, restaurante, etc.);*
- c) *conducte de alimentare cu apă, canalizare sisteme de transport gaze, rețele electrice, de telecomunicații și infrastructură ori alte instalații ori construcții de acest gen.*

(2) *În sensul prezentului regulament prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.*

(3) *Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire sau compatibile cu acestea este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.*

Construcția se va amplasa cu o retragere de min. 9,00m față de axul străzilor Ion Nistor și Sfântul Dumitru.

▪ **art. 19 – Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile**

Nu este cazul.

▪ **art. 20 – Amplasarea față de căi ferate din administrația SNCFR**

Nu este cazul.

▪ **art. 21 – Amplasarea față de aeroporturi**

Nu este cazul.

▪ **art. 22 – Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat**

Nu este cazul.

▪ **art. 23 - Amplasarea față de aliniament**

(1) *Clădirile vor fi amplasate la aliniament sau retrase față de acesta, după cum urmează:*

- a) *în cazul zonelor construite compact vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente.*

- b) *retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.*
- (2) *În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.*
- (3) *Fac excepție de la prevederile aliniatului anterior construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii .*
- (4) *În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.*

Față de aliniamentul opus blocul de locuințe se va realiza cu retrageri pe verticală, astfel:

- S+P+5E, având H_{max} la cornișă 19,00m, egală cu distanța față de aliniamentului „A” al frontului construit existent;
- S+P+6E, având H_{max} la cornișă variabil de la 22,00m la 25,00m, mai mică sau egală cu distanța față de aliniamentului „A” al frontului construit existent;
- S+P+7E, având H_{max} la cornișă 25,50m, mai mică decât distanța față de aliniamentul „A” al frontului construit existent;
- S+P+8E, având H_{max} la cornișă 30,00m - asigură însorirea locuințelor de la est, minim 1 oră și 30 minute la solstițiul de iarnă;

▪ **art. 24 - Amplasarea în interiorul parcelei**

- (1) *Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă :*
- a) *distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, conform Codului Civil ;*
 - b) *distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.*

Parcela nu prezintă limită posterioară întrucât are front la două căi de circulație: la nord – strada Ion Nistor, iar la est – strada Sfântul Dumitru.

Respectarea distanțelor minime obligatorii prevăzute de Codul civil se îndeplinește prin aplicarea corectă a prevederilor art. 23 anterior.

Accesul autospecialelor de intervenție în caz de incendiu se asigură prin trama stradală existentă și platformele carosabile propuse.

2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

▪ **art. 25 - Accese carosabile**

- (1) *Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.*

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

- (2) *În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la aliniatul (1) cu avizul unităților teritoriale de pompieri.*

Se va asigura accesul carosabil la obiectivele propuse din străzile existente la două fațade și în incintă.

Caracteristicile tehnice ale drumurilor publice (dimensiuni, structură) trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.

În dreptul trecerilor pentru pietoni se vor prevedea rampe de pe carosabil pe trotuare, cu pante de max. 8%, pentru trecerea persoanelor imobilizate în scaunul cu roțile.

▪ **art. 26 - Accese pietonale**

(1) *Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.*

(2) *În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pietonal, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.*

(3) *Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.*

Prin caracterul funcțional al zonei, a condițiilor locale și încadrarea urbană, se vor asigura următoarele categorii de circulații pietonale:

- trotuare pentru circulație curentă, dispuse în paralel cu carosabilul străzii – vor avea lățimea minimă de 1,80m, asigurându-se și deplasările persoanelor imobilizate în scaunul cu roțile;
- alei pietonale cu trasee independente de circulația carosabilă – pentru accesul locatarilor în scările blocului de locuit și în zona de spații verzi, jocuri – cu lățimea minimă de 1,80m, accesibile și de către persoanele imobilizate în scaunul cu roțile;

2.3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

▪ **art. 27 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

(1) *Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.*

Obiectivul propus pe terenul aferent prezentului PUZ, se va racorda la rețelele publice de alimentare cu apă, cu energie electrică și gaze naturale și la rețeaua de canalizare.

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

▪ art. 28 - Realizarea de rețele edilitare

- (1) *Extinderile de rețele sau mărirea de capacitate a rețelelor publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.*
- (2) *Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.*

▪ art. 29 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- (1) *Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune astfel.*
- (2) *Rețele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.*
- (3) *Lucrările prevăzute la alineatele (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică.*

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

- (1) *Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate în vederea realizării de noi construcții.*
- (2) *Autorizarea executării lucrărilor, pe baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:*
 - a) *front la stradă de minim 8m pentru clădiri înșiruite și de minim 12m pentru clădiri izolate sau cuplate;*
 - b) *suprafața minimă a parcelei de 150mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minim 200mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;*
 - c) *adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei ;*
- (3) *Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).*

Parcela de teren îndeplinește condițiile de construibilitate dacă se asigură:

- accesul la un drum public;
- echiparea tehnico-sanitară necesară;
- formă și dimensiuni care să permită amplasarea unor construcții pe suprața lor, cu respectarea regulilor și conformare.

▪ art. 31 - Înălțimea construcțiilor

Pentru terenul studiat, pentru asigurarea condițiilor minime de însorire pentru clădirile situate la nord de parcela studiată, pentru obiectivul propus se stabilește un regim de înălțime variabil, astfel:

- **S+P+5E**, având H_{max} la cornișă **19,00m** - egală cu distanța față de aliniamentului „A” al frontului construit existent;
- **S+P+6E**, având H_{max} la cornișă variabilă de la **22,00m la 25,00m**, mai mică sau egală cu distanța față de aliniamentul „A” al frontului construit existent;
- **S+P+7E**, având H_{max} la cornișă **25,50m**, mai mică decât distanța față de aliniamentul „A” al frontului construit existent;
- **S+P+8E**, având H_{max} la cornișă **30,00m** - asigură însorirea locuințelor de la est, minim 1 oră și 30 minute la solstițiul de iarnă.

art. 32 - Aspectul exterior al construcțiilor

- (1) *Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.*
- (2) *Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.*

Noua construcție va fi de tipul urban, cu o volumetrie care se va înscrie în specificul blocurilor de locuit.

În acest scop se vor avea în vedere următoarele aspecte:

- conformarea construcției;
- materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, specifice cadrului arhitectural de tip urban.
- materialele utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare vor fi de tipul tencuiei decorative, placașe din piatră, lambriuri de lemn, acoperiș terasă/șarpantă;
- culorile ansamblului și ale detaliilor: naturale - lemn natur sau băițuit, piatră naturală;
- conformarea fațadelor și amplasarea golurilor, raportul plin-gol;

2.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

art. 33 - Parcaje

- (1) *Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emit numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.*
- (2) *Prin excepție de la aliniatul precedent, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene, sau de către primari, conform legii.*
- (3) *Suprafețele parcajelor se stabilesc în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5, a regulamentului general de urbanism.*

Pentru locatari se vor prevedea un număr de 92 de locuri de parcare la subsolul blocului și în subteranul incintei, asigurându-se 1 loc de parcare la 1,5 apartamente (față de norma de 1 loc de parcare la 2÷10 apartamente, conform art. 5.11.1. Anexa 5 din RGU).

Pentru spațiile comerciale se vor prevedea un număr de 20 locuri de parcare, din care 9 locuri înșiruite la strada Sfântul Dumitru și 11 locuri în parcare de la intrarea în incintă.

▪ art. 34 - Spații verzi și plantate

(1) *Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei 6 la prezentul regulament.*

Se va asigura **o suprafață totală de spații verzi de 1454mp**, (din care 1080mp se amenajează peste parcarea subterană, iar 374mp se amenajează pe celelalte suprafețe rămase libere), reprezentând **33,20%** din suprafața totală a terenului, procent superior prevederilor Anexei 6, pct. 6.8 din HG 525/96, care prevede minim 2m²/locuitor.

Spațiile verzi se vor compune din suprafețe cu gazon, suprafețe înflorate, grupuri de arbori izolați, arbuști.

Se va planta cel puțin un arbore de talie medie pentru fiecare 100 mp de lot.

▪ art. 35 - Împrejmuiri posibile

(1) *În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri :*

- a) *împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;*
- b) *împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.*

(2) *Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.*

Se admite realizarea unei împrejmuire de tip semi-opac, la limita de la vest a parcelei, între parcela care face obiectul PUZ și parcelele proprietate particulară.

Gardul va avea înălțimea de 1,50 – 1,80m, cu un parapet plin de maxim 0,60m, iar partea superioară semitransparentă.

Se recomandă realizarea unei împrejmuiri vegetale, din gard viu, la limita de la sud a parcelei.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1. Unități și subunități funcționale

Se instituie zonă funcțională locuințe colective cu regim de înălțime S+P+5E ÷ S+P+8E și funcțiuni complementare.

În cadrul acestei zone se instituie următoarele subzone și reglementări:

- **subzona funcțională locuințe colective cu regim de înălțime S+P+5E ÷ S+P+8E cu spații comerciale la parter și parcări la subsol;**
 - *funcțiunea dominantă a subzonei:*
 - locuirea - locuințe cu regim mare de înălțime, S+P+5E ÷ S+P+8E;
 - *funcțiuni complementare admise:*
 - instituții publice și servicii compatibile cu funcțiunea de locuire;
 - spații verzi amenajate;
 - accese pietonale și carosabile;
 - *utilizări permise:*
 - locuințe cu regim mare de înălțime, S+P+5E ÷ S+P+8E;
 - construcții pentru instituții și servicii (birouri, comerț, servicii, alimentație publică);
 - circulații pietonale;
 - plantații cu vegetație de aliniament;
 - locuri de joacă pentru copii, spații recreere;
 - mobilier urban;
 - instalații aferente spațiilor verzi (irigații, iluminat public, iluminat ambiental, etc.).
 - *utilizări permise cu condiții:*
 - construcții și amenajări care îndeplinesc condițiile de funcționare și realizare conform cerințelor acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea reglementată, exemplu: cabinete medicale, studio foto, atelier pictură și altele asemenea, la parterul blocului, cu acces separat de cel al locatarilor;
 - *utilizări interzise:*
 - sunt interzise funcțiunile de tip industrial, de depozitare, activități productive ori de altă natură incompatibilă cu funcțiunea de locuire;
 - *înălțimea construcțiilor*
 - regimul de înălțime: de la **S+P+5E** până la **S+P+8E**;
 - înălțimea la cornișă: de la **19,00m** până la **30,00m** (de la cota ± 0,00);
- **subzona parcaj suprateeran, circulații pietonale;**
 - *funcțiunea dominantă a subzonei:*
 - circulație carosabilă, parcare, circulație pietonală;

- *funcțiuni complementare admise:*
 - spații verzi amenajate;
 - accese pietonale și carosabile;
- *utilizări permise:*
 - circulații pietonale și carosabile;
 - plantații cu vegetație de aliniament;
 - mobilier urban;
 - instalații aferente spațiilor verzi (irigații, iluminat public, iluminat ambiental, etc.).
- *utilizări permise cu condiții:*
 - construcții și amenajări care îndeplinesc condițiile de funcționare, sunt realizate conform cerințelor acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea dominantă;
- *utilizări interzise:*
 - sunt interzise orice funcțiuni incompatibile cu funcțiunea dominantă;

● **subzona parcaj subteran și spații verzi amenajate peste parcaj**

- *funcțiunea dominantă a subzonei:*
 - *parcare autovehicule în subteran și spații verzi amenajate la nivelul suprateran;*
- *funcțiuni complementare admise:*
 - spații de joacă pentru copii, spații recreere;
 - rețele tehnico - edilitare;
- *utilizări permise:*
 - circulații pietonale;
 - spații verzi și plantații cu vegetație de aliniament;
 - mobilier urban;
 - instalații aferente spațiilor verzi (iluminat public, iluminat ambiental, etc.).
- *utilizări permise cu condiții:*
 - construcții și amenajări care îndeplinesc condițiile de funcționare și realizate conform cerințelor acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea reglementată;
- *utilizări interzise:*
 - funcțiuni incompatibile cu funcțiunea subzonei.

● **subzona spații verzi amenajate**

- *funcțiunea dominantă a subzonei:*
 - spații verzi amenajate pe suprafețe libere ;
- *funcțiuni complementare admise:*
 - rețele tehnico – edilitare;
 - spații verzi organizate;

- *utilizări permise:*
 - mobilier urban;
 - instalații aferente spațiilor verzi (iluminat public, iluminat ambiental, etc.).
- *utilizări permise cu condiții:*
 - construcții și amenajări care îndeplinesc condițiile de funcționare și realizare conform cerințelor acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea reglementată;
- *utilizări interzise:*
 - funcțiuni incompatibile cu funcțiunea subzonei.

3.2. Unități teritoriale de referință

În perimetrul terenului studiat există o singură Unitate Teritorială de Referință, o singură unitate funcțională cu destinație predominant de rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice.

Prevederile Regulamentului Local de Urbanism au în vedere numai acest caracter al zonei.

Întocmit:

arh. C. Hison

c. arh. V. Aprodu