



ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
MUNICIPIUL RĂDĂUȚI
CONSILIUL LOCAL



PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z) și a Regulamentului Local de Urbanism pentru „Întocmire documentație de urbanism tip PUZ în vederea construirii imobil D+P+2E cu cabinete medicale individuale și spațiu comercial la parter cu POT maxim = 80%, situat în str. Ion Creangă colț cu Putnei, municipiul Rădăuți, județul Suceava”

Consiliul Local al municipiului Rădăuți, județul Suceava;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al domnului primar al municipiului Rădăuți, Loghin Bogdan-Andrei înregistrat cu nr. _____/_____.2024;
- Raportul de specialitate al Serviciului Urbanism și a.p. din cadrul Primăriei municipiului Rădăuți înregistrat cu nr. _____/_____.2024;
- Avizul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local al municipiului Rădăuți înregistrat cu nr. _____/_____.2024;
- solicitarea doamnei Ilaș Viorica Stela înreg. sub nr. 36577/30.04.2024;
- Raportul consultării publicului nr. _____/29.05.2029 referitor la opiniile colectate privind aprobarea documentației de urbanism „Întocmire documentație de urbanism tip PUZ în vederea construirii imobil D+P+2E cu cabinete medicale individuale și spațiu comercial la parter cu Pot maxim = 80%, situat în str. Ion Creangă colț cu Putnei, municipiul Rădăuți, județul Suceava”;
- Avizul comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism - municipiul Rădăuți nr. 2071/30.04.2024;
- Proiectul nr. 3, elaborat de S.C. MIHAI SEHLANEC S.R.L. – Rădăuți;
- prevederile certificatului de urbanism nr. 83/03.03.2023;
- art. 25 alin. (1), și art. 47 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c), art. 139 alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

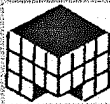
HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă documentația Plan Urbanistic de Zonă (P.U.Z) și Regulamentul Local de Urbanism pentru „Întocmire documentație de urbanism tip PUZ în vederea construirii imobil D+P+2E cu cabinete medicale individuale și spațiu comercial la parter cu Pot maxim = 80%, situat în str. Ion Creangă colț cu Putnei, municipiul Rădăuți, județul Suceava”, pentru o suprafață de teren de 265 mp, conform Proiectului nr. 3, elaborat de S.C. MIHAI SEHLANEC S.R.L. – Rădăuți, potrivit anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se însărcinează compartimentele de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Rădăuți.

Inițiator,
Primar,
Bogdan- Andrei Loghin

Avizează pentru legalitate,
Secretar General Municipiu
Marinică Sofroni



S.C. MIHAI SEHLANEC S.R.L.

STR. 1 MAI NR. 1, SC. A, ET. 2, AP. 16, RADAUTI, jud. Suceava

J 33/367/2005 CUI 17326525 TEL/FAX 0230/56.60.83 MOBIL: 0746/029.156

CONT. RO26 BTRL 0610 1202 4214 81XX BANCA TRANSILVANIA - RADAUTI

**PROIECT: INTOCMIRE DOCUMENTATIE DE URBANISM TIP
PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII IMOBIL
D+P+2E CU CABINETE MEDICALE
INDIVIDUALE SI SPATIU COMERCIAL LA
PARTER CU POT max 80%**

mun. RADAUTI, str. ION CREANGA colt cu PUTNEI, F.Nr.
jud. SUCEAVA

BENEFICIAR: ILAS VIORICA-STELA

FAZA: P.U.Z.

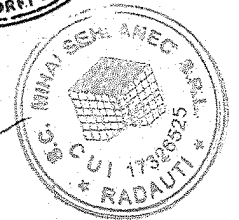
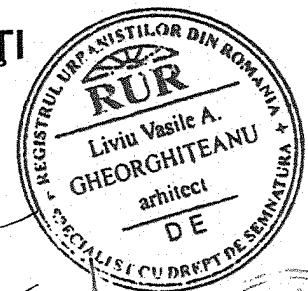
NR. 03/2023

EX.NR. 2

(BENEFICIAR)

LISTĂ RESPONSABILITĂȚI

- șef proiect urbanism: ARH. GHIORGHITĂEAN L.
- proiectat: ARH. GHIORGHITĂEAN L.
arh.c. M. Sehlaneac
- topografie: P.F.A. GRIGORAS GH. CONSTANTIN IONUȚ
- geotehnie: S.C. DAMIFOR TEHNIC S.R.L. - Radauti
- rețele edilitare: P.F.A. VICOL SORIN



VOLUMUL I – MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: **INTOCMIRE DOCUMENTATIE DE URBANISM TIP PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII IMOBIL D+P+2E CU CABINETE MEDICALE INDIVIDUALE SI SPATIU COMERCIAL LA PARTER CU POT max 80%**

- Amplasament: mun. RADAUTI, str. Ion Creanga colt cu Putnei, F.Nr., jud. Suceava
- Beneficiar: **ILAS VIORICA-STELA**
- Proiectant general: **S.C. MIHAI SEHLANEC S.R.L.** - Radauti
- Subproiectanți colaboratori:
 - PFA GRIGORAS GH. CONSTANTIN IONUT
 - S.C. DAMIFOR TEHNIC S.R.L.

1.2. Obiectul P.U.Z.

Solicitări ale temei:

- construire imobil D+P+2E;
- stabilirea POT, CUT, aliniamente, regim de înălțime, H max.;
- stabilirea posibilităților de racordare a noului obiectiv la utilități edilitare;

Planul Urbanistic Zonal constituie instrumentul principal de coordonare și dirijare a acțiunilor de amenajare spațial – teritorială, în vederea dezvoltării armonioase a municipiului Radauti.

Lucrarea urmărește realizarea unei compoziții coerente din punct de vedere urbanistic, configurarea unei estetici a ansamblului compozițional ce urmează a se realiza în mun. Radauti, str. Ion Creanga colt cu Putnei, F.Nr., jud. Suceava.

Obiectul P.U.Z. se constituie într-un studiu ce constă în analiza situației existente, a potențialului de dezvoltare urbanistică a zonei și în propuneri de organizare funcțională, volumetrică și tehnică a zonei, urmărindu-se totodată inserția unor funcțiuni de prestări servicii, studierea relațiilor acestuia cu zonele învecinate pentru crearea premiselor de dezvoltare viitoare.

Prin elaborarea planului urbanistic zonal se deschide calea realizării investiției, facilitând elaborarea fazelor de proiectare a investiției (SF – studiu de fezabilitate, PTh – proiect tehnic, DE – detalii de execuție) și eliberarea autorizației de construire (AC).

De asemenea documentația reprezintă act de autoritate al administrației publice locale, putând fi utilizat în clarificarea unor litigii cu persoane fizice sau juridice, în folosul administrației publice locale și a beneficiarului sau în fundamentarea necesității unor intervenții ulterioare în vederea realizării unor investiții cum ar fi: extinderea echipamentelor tehnico – edilitare, modernizarea drumurilor, etc.

Surse documentare

Anterior P.U.Z. a fost elaborat Planul Urbanistic General al municipiului Radauti.

Concomitent, pentru întocmirea P.U.Z. și stabilirea elementelor de Regulament, vor fi elaborate o serie de documentații:

- studiul geotehnic pentru zona ce face obiectul prezentului P.U.Z.;
- planul topografic al zonei;
- avize de la deținătorii de utilități;
- delimitarea clară a aliniamentelor existente;
- identificarea situației juridice a terenului;
- identificarea problemelor de echipare tehnico – edilitară.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

Municipiul Radauti este situat în nord-vestul Podișului Moldovenesc; ocupă partea centrală a Podișului Sucevei, fiind situată pe interfluviul Suceava-Șomuzul Mare-Siret, reprezentând partea nordică a Podișului Fălticenilor, subunitate a Podișului Sucevei.

Mai exact, mun. Radauti, este așezat în partea de nord-vest a județului Suceava, la aprox. 35 km fata de municipiul Suceava.

La nord municipiul Radauti se învecinează cu comuna Fratauti; la sud se învecinează cu comuna Badeuți și orasul Milisauti, la est se învecinează cu comuna Dornesti, iar la vest se învecinează cu com. Marginea și com. Horodnic.

Municipiul Radauti are o suprafață de 32.3 km², ceea ce reprezintă 1.4% din suprafața județului Suceava, având forma unui patrulater și o populație de 23 822 locuitori.

Prima atestare documentară a localității Rădăuți apare într-un hrisov din data de 16 noiembrie 1393, din timpul domniei lui Roman I (1391-1394). Existența localității este însă mult mai veche, în aceste locuri descoperindu-se vestigii vechi de aproximativ 5.000 de ani care fac parte din cultura Cucuteni. În același timp, urmele arheologice din epoca pietrei și civilizației geto-dace situează vechimea localității în perioada de formare a poporului român și a limbii române.

Se crede că oamenii s-au stabilit în zona actualului oraș Rădăuți coborând de pe dealurile din estul depresiunii, după retragerea apelor și asanarea mlaștinilor. Condițiile naturale erau favorabile vieții, pădurile oferind vânat, iar apele, mai ales cele din regiunea „Ochiurilor”, fiind bogate în pește. În vadul Suceviței, lângă fostul sat Vadul Vlădicii, au fost descoperite primele unelte, primele urme ale locuirii pe aceste meleaguri.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat are forma poligonală are o suprafață totală de 265.00 mp - mun. Radauti, str. Ion Creanga colt cu Putnei, F.Nr., cod postal 725400, **PV 51912; CF 51912 – 180.00 mp; PV 57742; CF 57742 – 85.00 mp; – comuna cadastrală Radauti – INTRAVILAN - jud. Suceava.**

Vecinătățile amplasamentului sunt următoarele:

- la nord – proprietate privata (Spatiu Comercial P- S.C. LADY PARADISE S.R.L.);
- la est – str. Ion Creanga;
- la sud – str. Putnei;
- la vest – proprietate privata – domeniu privat Radauti;

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul terenului se gaseste in mun. Radauti, str. Ion Creanga colt cu Putnei, F.Nr., pe un teren cvasiorizontal.

Pentru cercetarea structurii geologice a terenului s-a executat un sondaj de cercetare geotehnica:

- stratul 1= 0.-1.80 - sol vegetal si umpluturi de constructii;
- stratul 2= -1.80.-2.70 - pietris mic mijlociu cu nisip cafeniu si lentile de nisip argilos
- stratul 3= -2.70.-3.50 – argila nisipoasa negricioasa cu compresibilitate mare
- stratul 4= -3.50.-9.80 – pietris mic mijlociu cu liant argilos
- stratul 5= -9.80.-14.00 – argila prafoasa cenusie cu plasticitate mare plastic tare

Nivelul hidrostatic se gaseste la adancimea de 4.50 m.

Zona este stabila din punct de vedere geomecanic.

Teritoriul municipiului Radauti se încadrează în zona de climă temperat-continentală, subtipul climatului de podiș cu nuanță moderată. Datorită poziției geografice a comunei, în Podișul Sucevei, regimul radiației solare este cuprins între 112 și 116 kcal/cm²/an. Deasupra teritoriului municipiului Radauti iarna acționează mase de aer arctic continental și mase de aer umed polar, iar vara dinspre vest masele de aer umede de origine atlantică.

Temperatura medie anuală este de 7,8°C. Izoterma de 8°C trece pe teritoriul municipiului, având o direcție de la nord-vest spre sud-est. Temperatura medie a lunii ianuarie este de 4°C, iar a lunii iulie de 18,5°C. Temperatura minimă absolută înregistrată la Stația Meteorologică Suceava a fost de -31°C la data de 20 februarie 1954. Temperatura maximă absolută s-a produs la data de 16 august 1954 având valoarea de 39,6°C.

Cantitățile precipitațiilor medii anuale depășesc 650 mm, vara cad cele mai mari cantități de precipitații aproximativ 40-50% din cantitatea anuală. Maximul de precipitații se înregistrează în lunile mai și iunie(80-90 mm), iar minimul de precipitații se înregistrează în lunile ianuarie și februarie(25-35 mm). Zilele cu precipitații se ridică la 125-140 pe an.

Raportate la anotimpuri precipitațiile se prezintă astfel: primăvara 153 mm, vara 243 mm, toamna 117 mm, iarna 63 mm.

În timpul anului domină deplasările de aer dinspre vest și nord-vest, care produc precipitații frontale. Vântul dominant este cel din sector vestic, cu o frecvență anuală de peste 25%. Vânturile din sectorul estic înregistrează o frecvență mai mare primăvara. Vânturile din nord sunt condiționate de Anticicloul Azorelor și au o intensitate mult mai scăzută în această zonă. Vânturile din sud au o frecvență de 8%. Cele mai mari viteze ale vântului se înregistrează frecvent primăvara și iarna, iar cele mai mici viteze medii lunare se înregistrează spre sfârșitul verii și începutul toamnei, în lunile iulie-septembrie.

2.4. Circulația

Accesul auto si pietonal pe parcela se va face din strada Putnei si din strada Ion Creanga.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona ce face obiectul prezentului P.U.Z. este o zona pentru locuinte colective si functiuni complementare regim de inaltime P, P+4E conform UTR 10 din PUG mun. Radauti aprobat prin HCL nr. 3 din 20.01.2011; POT max= 70% si CUT= 6.3 si (SUPRAFATA TOTAL TEREN = 265.00 mp; PV 51912; CF 51912 – 180.00 mp; PV 57742; CF 57742 – 85.00 mp; – comuna cadastrala Radauti) este liber de sarcini și este în proprietatea privată a beneficiarului ILAS VIORICA-STELA.

2.6. Echipare edilitară

- în municipiul Radauti există rețea de alimentare cu apă - în zona studiată alimentarea cu apă se va face prin bransarea la rețeaua de apă a municipiului Radauti;
- evacuarea apelor uzate se va realiza prin bransarea la rețeaua de canalizare a municipiului Radauti;
- alimentarea cu energie electrică se va asigura prin rețeaua de joasă tensiune existentă în zonă, în apropierea amplasamentului;
- în zonă există rețele de alimentare cu gaze naturale, deci încălzirea locuințelor se va realiza cu centrale termice individuale pe gaz.

2.7. Probleme de mediu

În prezent, nu se înregistrează poluări ale aerului, solului sau apelor subterane, nefiind depistate depozitări necontrolate de deșeuri care să producă un impact negativ asupra factorilor de mediu (apă, aer, sol), datorită efectului lor conjugat, ecologic și economic.

Principalul poluator foncic din zonă ar putea fi traficul de pe strazile Putnei și Ion Creanga.

Din analiza factorilor de mediu și a cadrului natural, rezultă că zona nu este poluată și microclimatul este potrivit locuințelor.

2.8. Opțiuni ale populației

Atât organele administrative locale cât și populația promovează acest tip de dezvoltare care oferă multiple avantaje atât investitorilor cât și primăriei.

La propunerea beneficiarului, pe terenul aflat în proprietatea acestuia se va construi un imobil D+P+2E cu cabinete medicale individuale și spațiu comercial la P.

Pentru ridicarea standardului de viață a locuitorilor, sunt necesare următoarele direcții de acțiune:

- modernizarea rețelelor stradale prin schimbarea profilelor și a îmbrăcămintei;
- extinderea localității cu suprafețe de teren lipsite de factori de risc natural, propice construirii de locuințe și funcțiuni complementare;
- realizarea de obiective de utilitate publică;
- extinderea rețelelor de iluminat stradal;
- amenajarea rampelor de transfer gunoi;
- proiectarea și realizarea rețelelor de canalizare și în perspectivă a stațiilor de epurare a apelor uzate menajere;
- dezvoltarea serviciilor de gospodărire comunală;
- dezvoltarea prestărilor de servicii și a rețelelor comerciale.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studii de fundamentare cu caracter analitic:

- suportul topografic al P.U.Z. a fost actualizat la data elaborării;
- conform studiului geotehnic anexat, amplasamentul are stabilitatea locală și generală asigurate nefiind supus inundațiilor sau viiturilor;

- se va construi un imobil D+P+2E cu cabinete medicale individuale si spatiu comercial la P, în condițiile din studiul geotehnic întocmit pentru asigurarea stabilității;

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform PUG si RLU aprobat prin HCL 3/20.01.2011 si prelungit prin HCL 1/2021, parcela studiata este situata in intravilanul municipiului Radauti. Pentru suprafetele de teren exista urmatorii indicatori urbanistici: POT maxim =70 %, CUT maxim = 6.3. In ceea ce priveste zona locuire si functiuni complementare, zona mixta, zona spatii verzi publice cu acces nelimitat - scuaruri verzi, se preiau reglementarile din RGU. Conform PUG si RLU aferent coroborat cu prevederile Legii nr.350/2001 republicata privind amenajarea teritoriului si urbanismul, reglementarile urbanistice se stabilesc prin PUZ si RLU aferent, respectiv: functiunea/destinatia, regimul de inaltime, POT, CUT, edificabil.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona ce face obiectul prezentului P.U.Z. este amplasată în intravilanul municipiului Radauti.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul auto si pietonal pe parcela se va face prin intermediul drumului de acces dinspre latura de Estica si Sudica a terenului studiat din strazile Putnei si Ion Creanga.

Locurile de parcare se amenajeaza in incinta parcelei studiate.

3.5. Zonificare funcțională

3.5.1. Funcțiunile zonei

Principala funcțiune a zonei va fi cea de servicii, prevăzute cu spații de parcare, căi de acces, spații verzi.

3.5.2. Bilanț teritorial:

| Zone funcționale | Existente | | Propuse | |
|--------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | mp | % | mp | % |
| Zonă construită | - | - | 115.80 | 43.70 |
| Zonă circulație+trotuare | - | - | 13.70 | 5.20 |
| Zonă parcare | - | - | 37.50 | 14.20 |
| Zonă spații verzi | - | - | 98.00 | 36.90 |
| Teren liber (arabil) | 265.00 | 100.00 | - | - |
| TOTAL | 265.00 | 100.00 | 265.00 | 100.00 |

3.5.3. Indicatori urbanistici

- Principalii indicatori urbanistici propuși sunt:
- procent de ocupare a terenului – POT = 43.70 %
- coeficient de utilizare a terenului – CUT = 1.90
- regim de înălțime – D+P+2E; H = 14.15 m

- procent de ocupare a terenului **maxim** – POT = 70.0 %
- coeficient de utilizare a terenului **maxim** – CUT = 6.3
- regim de înălțime **maxim** – D+P+3E; H max. = 20.0 m

3.6. Dezvoltare edilitară

ALIMENTAREA CU APĂ

În apropierea zonei studiate există rețeaua de distribuție a apei potabile, alimentarea cu apă a amplasamentului urmând a se realiza prin bransarea la rețeaua de apă potabilă a municipiului.

CANALIZARE

Zona studiată nu este echipată cu sistem centralizat de colectare și evacuare a apelor uzate menajere, acestea urmând a fi racordate la rețeaua de canalizare a municipiului Radauti, prin bransarea de rețeaua de canalizare a municipiului.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

În apropierea zonei studiate există o rețea aeriană de distribuție a energiei electrice de joasă tensiune (220,0 V), de la care va fi alimentat obiectivul propus.

TELEFONIE

În vecinătatea zonei studiate există o rețea aeriană de telefonie – cablu telefonic.

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze a obiectivelor propuse se va asigura de la rețeaua de gaze naturale a municipiului.

3.7. Protecția mediului

Se vor lua măsuri pentru evacuarea corectă a apelor meteorice; deșeurile menajere vor fi pre colectate și depozitate temporar în containere amplasate pe parcelă; beneficiarul va încheia contract cu o firmă prestatoare de servicii pentru colectarea ritmică, transportul și depozitarea deșeurilor menajere la groapa ecologică cea mai apropiată. Se vor amenaja spațiile verzi pentru destinderea și relaxarea locuitorilor, cu vegetație, mobilier urban, etc. Se vor lua măsuri pentru echiparea corectă cu echipamente tehnice edilitare. Obiectivele vor fi dotate cu cosuri de gunoi pentru colectarea deșeurilor menajere.

1. Protecția calității apelor : Lucrările de realizare a proiectului nu vor afecta regimul apelor subterane sau de suprafață, fiind astfel proiectate încât să conducă la conservarea gradului de stabilitate generală și locală din zonă și să asigure drenarea corectă a apelor meteorice.

2. Protecția aerului : În cadrul activității propuse vor rezulta emisii în atmosferă și praf. Conform estimărilor, debitele poluanților emiși în atmosfera de la utilajele folosite la realizarea investiției propuse (tractor, buldo-excavator, remorcă) sunt total nesemnificative.

3. Protecția solului și subsolului : La utilajele folosite în vederea realizării obiectivului propus se va evita repararea și alimentarea acestora cu carburanți și lubrefianți pe parcelele care au generat PUZ. Eventualele uleiuri uzate provenite de la utilaje vor fi colectate în recipiente metalice și predate spre valorificare la unități de profil. Se vor lua măsuri pentru îndepărtarea petelor de ulei cu ajutorul unor materiale absorbante. Materialele absorbante îmbibate cu ulei vor fi colectate într-un butoi metalic și eliminate prin incinerare. Obiectivele vor fi dotate cu cosuri de gunoi pentru colectarea deșeurilor menajere.

4. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice : Activitatea propusă nu va produce modificări ale echilibrului ecologic din perimetru prin deranjarea habitatului

speciilor terestre si acvatice, întrucât nu este cazul. Terenurile din zonele studiate sunt bune pentru constructii. Emisiile de poluanți care pot afecta vegetația și fauna din zonă, sunt gazele de combustie rezultate de la utilajele și autovehiculele folosite pentru executia lucrarilor.

5. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public : Identificarea obiectivelor de interes public : în vecinătatea zonelor de studiu există obiective de interes public: scoli, gradinite. Nu sunt necesare lucrări speciale pentru protecția așezărilor umane și a obiectivelor de interes public.

6. Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament : Investitia propusa nu este generatoare de deseuri cu un anumit regim. Deșeurile menajere se vor colecta din cosurile de gunoi, iar proprietarii vor incheia contract cu o firma specializata in ridicarea si transportul acestora la groapa ecologica cea mai apropiata.

Calitatea vietii si standardele de viata ale comunitatii locale nu vor fi afectate negativ de punerea in practica a proiectului. Din punct de vedere al structurii urbane, aceasta se întregeste printr-un tesut nou, ordonat si functional.

3.8. Obiective de utilitate publică

Prin solutia de organizare spatial – urbanistica propusa in PUZ nu sunt afectate proprietatile riverane (proprietati private) amplasamentului.

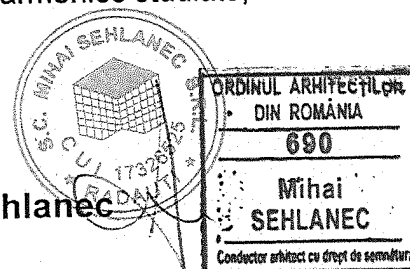
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Având în vedere poziția amplasamentului, se impune o serie de măsuri pentru obținerea unei zone urbane unitare bine structurate prin:

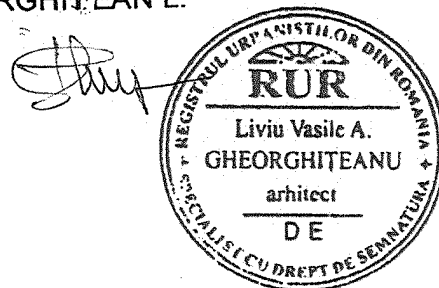
- tratarea unitară din punct de vedere funcțional și plastic;
- tratarea cu cea mai mare atenție și rezolvarea corectă a circulației auto și pietonale în zonă;
- rezolvarea unitară a întregii zone studiate și articularea corectă la zonele înconjurătoare;
- analizarea atentă și conformarea la cote înalte calitative a spațiilor urbane create, atât a celor publice cât și a celor private;
- abordarea atentă a zonelor verzi, a zonelor plantate, cât și a elementelor de mobilier urban care vor contribui la realizarea unei zone cu caracter bine individualizat;
- folosirea de materiale de bună calitate, cu texturi și culori armonios studiate;
- racordarea noului obiectiv la utilități edilitare.

Întocmit,

arh.c. M. Sehlanec



ARH. GHIORGHITĂEAN L.



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL ” INTOCMIRE DOCUMENTATIE DE URBANISM TIP PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII IMOBIL D+P+2E CU CABINETE MEDICALE INDIVIDUALE SI SPATIU COMERCIAL LA PARTER CU POT max 80%”

1. GENERALITĂȚI

1.1. Introducere, rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice și juridice modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate. Regulamentul Local de Urbanism este parte integrantă a prezentului Plan Urbanistic Zonal (PUZ) “INTOCMIRE DOCUMENTATIE DE URBANISM TIP PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII IMOBIL D+P+2E CU CABINETE MEDICALE INDIVIDUALE SI SPATIU COMERCIAL LA PARTER CU POT max 80%” și constituie un ansamblu de norme și reglementări obligatorii pentru administrația publică locală care stau la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (certIFICATE de urbanism respectiv autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dublă utilitate:

- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);
- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal.

1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului urbanistic Zonal – indicativ GM – 010 -2000 aprobat cu Ordinul MLPATnr.176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;
- Legea nr.453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sanatare publica privind modul de viață al populației;

1.3. Aprobarea Regulamentului Local de urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE IMOBIL D+P+2E CU CABINETE MEDICALE INDIVIDUALE SI SPATIU COMERCIAL LA PARTER CU POT max 80%", din mun. Radauti, str. Ion Creanga colt cu Putnei, F.Nr., județul Suceava se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local Radauti, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

1.4. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren din teritoriul administrativ al mun. Radauti, jud. Suceava, constituită din parcelele cu nr. cad 51912, și nr. cad 57742, în suprafață totală de 265.00 mp identificate prin: CF 51912, CF 57742 – com. cadastrala Radauti.

Prevederile P.U.Z. - ului se pot extinde și la zonele limitrofe. Recomandăm Consiliului Local Radauti preluarea prevederilor considerate benefice și introducerea acestora în P.U.G., pentru realizarea unei politici urbane unitare la nivelul întregii localități.

2. PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL ȘI LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

2.1.1. Terenuri agricole din extravilan

• Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege. Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

2.1.2. Terenuri agricole din intravilan

• Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege. 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.

• Prin aprobarea P.U.Z., pe terenul ce face obiectul prezentei documentații se poate construi un bloc de locuințe colective, fara interdicție de construire.

2.1.3. Resursele subsolului

• 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.

2.1.4. Resursele de apă

▪ Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile premise în acest Regulament este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor, după caz și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

2.1.5. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

▪ 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.

▪ Consiliul Județean Suceava va identifica și va delimita, în funcție de particularitățile specifice, zonele naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și va stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

2.1.6. Zonele construite protejate

▪ Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin Hotărâre a Consiliului Județean Suceava, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Suceava, subordonate Ministerului Culturii și Cultelor și Patrimoniului național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

2.2.1. Siguranța în construcții

▪ 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, inclusive instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

▪ 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

- Unitățile care adapostesc funcțiuni rezidențiale și servicii se pot amplasa pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale, etc.).

2.2.3. Expunerea la riscuri tehnologice

- Unitățile care adapostesc 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.).
- În cazul prezentei documentații nu se va putea observa zona de interdicție pentru construire.

2.2.4. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

- 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.
- 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

- 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

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.
- Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în cap.4 a prezentului Regulament.

3. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

3.1. DOMENIUL DE APLICARE

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism este situată în intravilanul mun. Radauti, str. Ion Creanga colt cu Putnei și face parte din teritoriul administrativ al mun. Radauti. La nivelul terenului studiat în suprafață de 265.00 mp, s-au delimitat următoarele zone funcționale:

1. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:

Funcțiunea dominantă a zonei este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe cu caracter urban, cu un regim de înălțime min. D+P, D+P+3E, max. D+P+7E.

2. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- Servicii
- Spații verzi amenajate
- Accese carosabile, pietonale, parcaje, garaje
- Rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

3. SERVICII DE INTERES GENERAL:

Zonă cu caracter urban, ocupată cu funcțiuni de servicii, comerț, etc.

3.2. UTILIZĂRI PERMISE

Pentru zona rezidențială cu funcțiuni complementare se permit amplasarea următoarelor funcțiuni:

- construirea de locuințe individuale sau cuplate cu caracter semi-urban cu garajele aferente;
- construirea de locuințe colective, corelat cu reglementările specifice emise de primăria Radauti;
- conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit;
- este permisă utilizarea unor spații de la parterul și etajul 1 unor clădiri de locuit pentru comerț, servicii sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, etc.);
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcări;
- construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei.

Pentru zona de servicii se permit amplasarea următoarelor funcțiuni:

- instituții financiar-bancare;
- servicii publice, comerț, spații de prezentare și expunere;
- clădiri administrative, birouri;
- servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor companii și firme, sedii ale unor organizații politice, profesionale, fundații, reprezentanțe state străine, sedii O.N.G.-uri etc.;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism, etc.;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.;
- mici dotări de comerț alimentar și nealimentar, dotări de alimentație publică.
- construcții cu funcțiune de regulă comercială, producție și de depozitare, precum și de echipamente legate de funcționarea zonei;
- spații verzi amenajate, perdele de protecție;
- accese pietonale, carosabile, spații staționare automobile, parking-uri;
- construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei.

3.3. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;

3.4. INTERDICȚII TEMPORARE

Zonele afectate de rețele (electrice, gaze, telefonie, fibră optică) sunt supuse interdicției temporare de construire până la găsirea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile majore de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului.

Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile.

3.5. INTERDICȚII PERMANENTE (DEFINITIVE)

Sunt interzise următoarele activități:

- Activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- Stații de întreținere auto;
- Ferme agro – zootehnice, abatoare;
- Anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- Panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri;
- Depozite de deșeuri;

4. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

4.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

4.1.1. Orientarea față de punctele cardinale

- Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism al municipiului Radauti și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.119/2014.
- 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.
- Se va asigura pentru fiecare parcelă destinată locuirii posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusive nord.
- Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h.
- 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.536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației.

4.1.2. Amplasarea față de aliniament

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

- Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de 3.0 m de la frontul stradal, atât clădirile destinate locuirii cât și pentru clădirile care vor adăposti dotările și serviciile publice;
- Clădirile aflate la intersecția a două străzi se vor amplasa cu o retragere obligatorie de câte 2,00 m față de ambele străzi;
- Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor se va face respectând aliniamentul propus în planșa nr. A6 conținând "Reglementari Urbanistice-Propunerea de mobilare".

4.1.3. Amplasarea față de drumurile publice

- Construcțiile pot fi autorizate în zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar în condițiile în care au asigurat accesul la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere.

4.1.4. Amplasarea în interiorul parcelei – Amplasarea față de limitele laterale ale parcelei

- Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale proprietății, se va face ținând cont pe limita parcelei de distanțele minime obligatorii potrivit Codului Civil între 0.6m-2.00m, cu respectarea condițiilor minime de însorire și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu;
- În cazul în care clădirile de locuit sunt cuplate, insiruite sau izolate, distanța acestora față de proprietățile învecinate va fi de minimum 0,6-2,00 m, pentru clădirile (D)+P+2E.
- Construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora, în condițiile respectării prevederilor codului civil;
- Clădirile vor putea fi realizate în regim cuplat cu condiția de a avea obligatoriu un acces auto în parcelă, având minimum 3m lățime, respectiv 3,80m în cazul parcelelor mai mari de 600 mp.

4.1.5. Amplasarea în interiorul parcelei – Amplasarea față de limita posterioară a parcelei

- Construcțiile se vor amplasa la o distanță de minim 0.60 m față de limita posterioară.
- Anexele gospodărești (terase acoperite, chioșcuri, barbeque, magazii unelte gradina etc.) se vor amplasa la cel puțin 1,00 m față de limită sau pe limită, cu condiția să nu depășească înălțimea de 3,00m.

4.1.6. Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente

- Se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii și să nu fie perceptibilă de la stradă;
- Amplasarea clădirilor pe o parcelă în raport cu alte construcții, se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Ordinul nr. 114/2014

4.1.7. Lucrări de utilitate publică

- Clădirile se vor amplasa pe terenuri care nu sunt ocupate cu canale de desecare și care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (cai de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații, etc.).

4.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

4.2.1. Accese carosabile

- Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor;
- Numărul și configurația acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se stabilește în funcție de destinația funcțională a construcției și de capacitatea acesteia și de numărul de utilizatori;

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

4.2.2. Accese pietonale

- Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri.
- În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum privat.
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

4.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

4.3.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente ale localității și anume: alimentare cu apă, canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică;
- De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administrației publice competente în situația în care rețelele publice de echipare edilitară nu există, astfel:
 - se vor realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului, urmând ca beneficiarul să racordeze construcția (potrivit regulilor impuse de Consiliul Local) la rețeaua centralizată, atunci când aceasta se va executa;
 - beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă atunci când aceasta are capacitatea necesară;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar după asigurarea echipării tehnico-edilitare în condițiile aliniatului precedent.

4.3.2. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către proprietari, parțial sau în întregime, după caz.
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către proprietari.
- Toate rețelele stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, etc. se vor realiza recomandabil subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror a căror extindere se preconizează.

Alimentarea cu energie electrică

- Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Telecomunicații

- Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale.
- Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Rețele termice, alimentare cu gaze

- Centralele termice vor fi înglobate în construcție, fiind concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.
- Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran.
- Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejuririlor.
- Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor în vigoare la data realizării lor, referitoare la distanțele impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc.

4.3.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

4.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

4.4.1. Parcelarea

- Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate în vederea realizării de noi construcții.
- Parcelările pot fi aprobate doar în baza unui proiect P.U.Z. Parcelările vor respecta prescripțiile Art.30 din Hotărârea nr.525/1996, art.30 din R.G.U. și Cap. II 9 din R.L.U.;
- Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Sunt admise comasări de parcele alăturate. Respectarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism va fi obligatorie și în situația comasărilor de parcele;
- Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- În situația unor reparcelări, frontul stradal al parcelei destinate locuirii sau serviciilor va fi de minim 12,0 m;

4.4.2. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- Protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- Respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sanatare publica privind mediul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora;
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate;
- În sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii;

- Regimul de înălțime general impus construcțiilor pentru zona studiată este stabilit de la D+P+2E până la max. D+P+3E pentru zonele de servicii și dotări– funcțiuni complementare;
- Se admit subsoluri sau demisoluri, cota parterului neputând depăși +1,50m de la nivelul cotei trotuarului străzii.
- Înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor pentru zona studiată este stabilită la max. 20.00 m; înălțimea la coama acoperișului este determinată de dimensiunea construcției, cu rezolvarea eventualei mansarde pe un singur nivel;
- Înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor pentru zona de dotări și servicii este stabilită la max. 20,00 m; înălțimea la coama acoperișului este determinată de dimensiunea construcției, cu rezolvarea eventualei mansarda pe un singur nivel.

4.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- 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;
- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare;
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea;
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. 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;
- 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.

b) Fațade

- Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastișe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice;
- Sunt interzise imitațiile de materiale;
- Este interzisă executarea de locuințe din materiale nedurabile;
- Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-crem natur, ocru, culori armonizate în general – culori calde, urmărindu-se aplicarea principiului unității cromatice.

c) Acoperișuri

- La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei;
- Construcțiile de locuințe vor avea învelitori tip șarpantă - cu pante cuprinse între 20grade -50grade sau învelitori tip terasă;
- Autorizațiile de construcție eliberate, vor urmări generarea unor grupuri de cel puțin trei case învecinate, ce să păstreze un regim

de înălțime similar, cu corelarea cotei cornișei și coamei acoperișului;

- Materialele pentru învelitoare vor fi din țiglă ceramică sau tip Bramac; se acceptă și învelitori din tablă profilată în culoarea maro, cărămiziu, gri, gri închis;
- Construcțiile destinate dotărilor, vor putea avea învelitori tip terasă;
- Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

4.4.4. Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului

▪ Procentul de ocupare (POT) a terenului este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului x 100 iar coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului.

▪ Pentru zona rezidențială cu funcțiuni complementare:

POT max.= 70.00 %

CUT max.= 6.3

▪ Pentru zona dotări și servicii publice

POT max.= 70.00 %

CUT max.= 6.3

4.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

4.5.1. Parcaje

- Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare. Acesta va fi dimensionat astfel : minim 1 loc de parcare /100.00 mp (spatiu comercial sau cabinet medical).
- 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.
- În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.
- Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit (inclusiv acoperire cu șarpantă sau învelitori tip terasă).

4.5.2. Spații verzi și plantate

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.
- Se vor asigura spații verzi în procentul de minim 10,00% din suprafața totală a terenului;
- Aceste spații verzi vor fi asigurate sub formă de spații verzi amenajate;

4.5.3. Împrejmuiri

- Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul imobilului în interior se vor realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de

maximum 1,80, cu soclu plin de 0,30 - 0,60 m și vor putea fi dublate de un gard viu;

- De la imobil și până în spatele lotului, se pot realiza împrejmuiri opace (zidărie, tabla, etc.), cu o înălțime maximă de 2,20 m;
- Se interzice executarea împrejmuirilor din panouri prefabricate din beton.
- În cazul unor reparcelări și al realizării unor construcții noi, împrejmuirile vor fi realizate în spiritul celor existente. Ele nu vor depăși în înălțime împrejmuirile de pe frontul stradal respectiv.

4.5.4. Gestionarea deșeurilor

- Deșeurile menajere vor fi adunate în containere preluate și transportate periodic de către societatea cu care primăria Radauti are contract, în zone special amenajate pentru depozitarea și gestionarea integrată a gunoiului aferent municipiului Radauti.

4.6. BILANT TERITORIAL

| SUPRAFAȚA TEREN | SITUAȚIA EXISTENTĂ (mp) | SITUAȚIA PROPUȘĂ (mp/%) |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Suprafata construita (imobil D+P+2E) | - | 115.80 = 43.70 % |
| Circulații (carosabil, trotuare) | - | 13.70 = 5.20 % |
| Parcaje | - | 37.50 = 14.20 % |
| Spatii verzi amenajate | - | 98.00 = 36.90 % |
| TOTAL | 265.00 | 265.00 = 100.00 % |

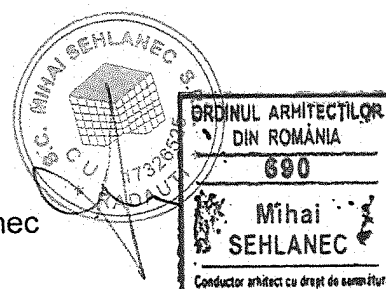
5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

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

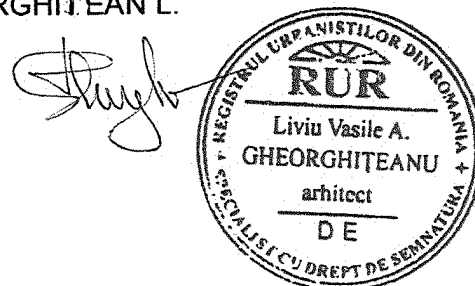
Prevederile Regulamentului Local de Urbanism au în vedere numai acest caracter al zonei.

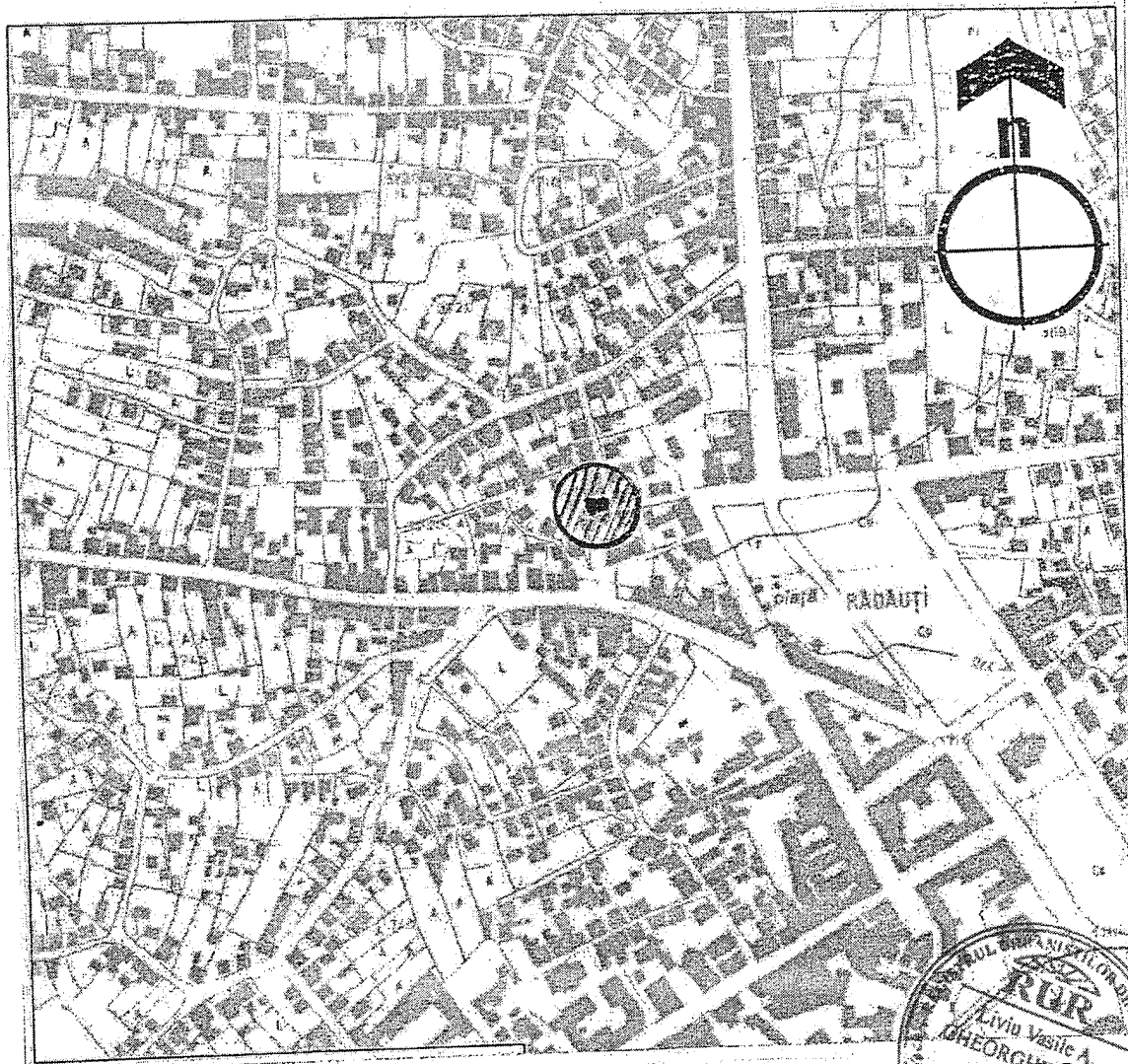
Întocmit,

Arh.c. M. Sehlanec



ARH. GHIORGHITĂEAN L.

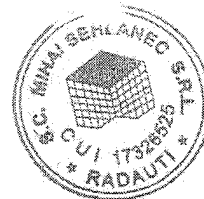





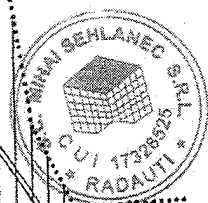
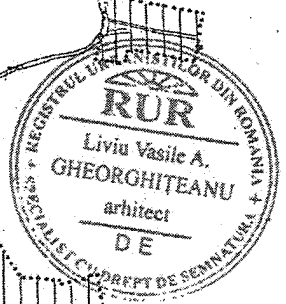
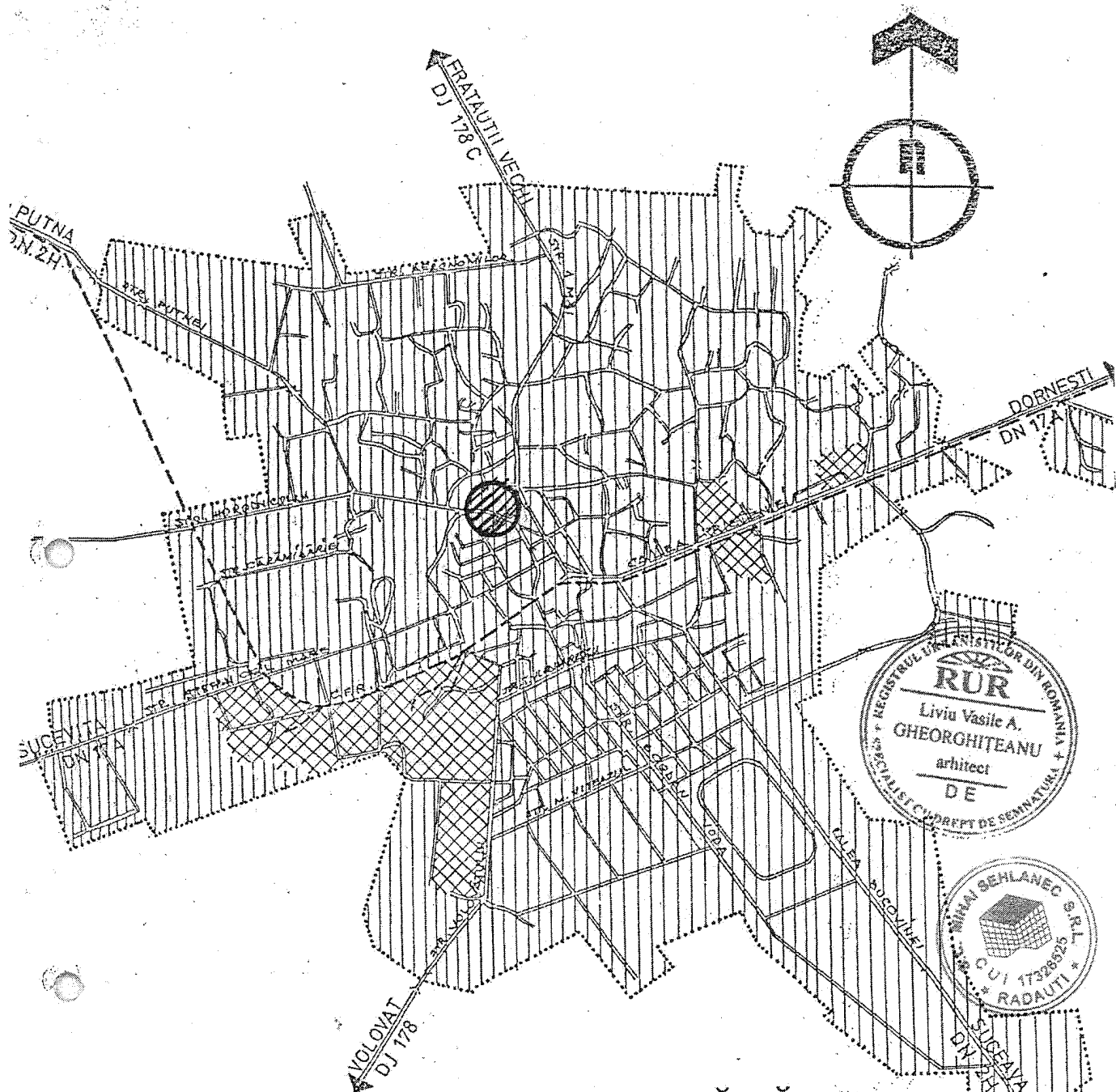
INCADRARE IN ZONA SC. 1 : 5 000



ZONA STUDIATA



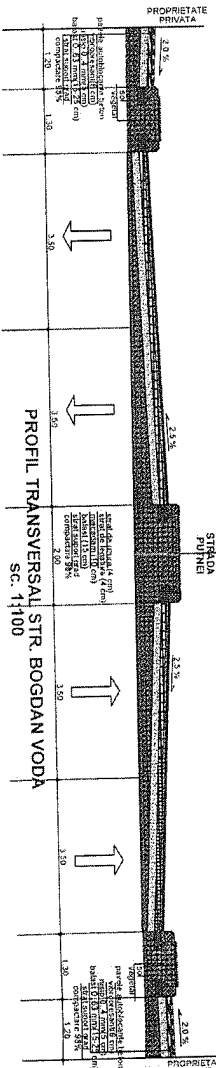
| | | | | |
|--|----------------------------------|---|-------------------|-----------------------|
| VERIFICATOR | | A1 | REFERAT NR. din | |
|  S.C. MIHAI SEHLANEC S.R.L. RADAUTI, STR. 1MAI, NR. 1, SC. A, AP.16 J33/367/2005 TEL/FAX: 0230/56.60.83 MOBIL: 0746/029 156 | | BENEFICIAR: ILAS VIORICA STELA mun. RADAUTI, str. ION CREANGA COLT CU PUTNEI F.Nr., jud. SUCEAVA | | PROIECT NR 03/2023 |
| | SEF PROIECT ARH. GHIORGHITIAN I. | | SCARA: 1:5 000 | FAZA P.U.Z. |
| PROIECTAT ARH.C. SEHLANEC M. | | DATA: Iun./2023 | INCADRARE IN ZONA | PLANSA A2 |
| DESENAT ARH.C. SEHLANEC M. | | | | |
| STRUCTURA ING. REZUS B. | | | | |



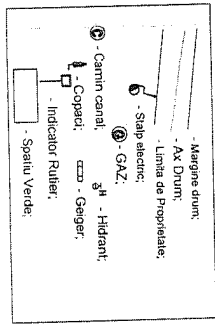
MUNICIPIUL RĂDĂUȚI
ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
 scara 1 : 25.000

ZONA STUDIATA

| | | | | | |
|-------------|---|---------------------|------------------------|--|------------------------|
| VERIFICATOR | | A1 | REFERAT NR. din | | |
| | S.C. MIHAI SEHLANEC S.R.L. RADAUTI, STR. 1MAI, NR. 1, SC. A, AP.16 J33/367/2005 TEL/FAX: 0230/56.60.83 MOBIL: 0746/029 156 | | BENEFICIAR: | ILAS VIORICA STELA mun. RADAUTI, str. ION CREANGA COLT CU PUTNEI F.Nr., jud. SUCEAVA | PROIECT NR. 03/2023 |
| | SEF PROIECT | ARH. GHIORGHITAN L. | SCARA: | PROIECT ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM TIP PUZ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII IMOBIL D+P+2E CU CABINETE MEDICALE INDIVIDUALE SI SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER CU POT MAX = 80% | FAZA P.U.Z. |
| PROIECTAT | ARH.C. SEHLANEC M. | DATA: | INCADRARE IN TERITORIU | PLANSA A1 | |
| DESENAT | ARH.C. SEHLANEC M. | jun./2023 | | | |
| STRUCTURA | ING. REZUS B. | | | | |



| | | | | |
|-------------|---|-------------|---|-------------|
| VERIFICATOR | S.C. MIHAI SEHLANEC S.R.L. | A1 | REFERAT NR. din | PROIECT NR. |
| PROIECTANT | RADAUTI, STR. IMAL, NR. 1, SC. A, AP.16 J33/367/2005 TEL/FAX: 0230/56.80.83 MOBIL: 0748/029.156 | BENEFICIAR: | ILAS VIORICA STELA mun. RADAUTI, STR. ION CREANGA COLT CJ. P. SUCEAVA | 03/2023 |
| DESEANAT | ARH.C. SEHLANEC M | PROIECTANT | SCARA: | FAZA |
| STRUCTURA | ING. REZUS B | DATA: | 1:500 | P.U.Z. |
| | | | jun./2023 | PLANSĂ |
| | | | | A4 |



REGIM DE INCALZIRE PROPUS - D+P+ZE (h=14.15 m)
 RISC DE INCENDIU = MIC
 FUNCTIUNEA PROPU SA - INTOCMIRE DOCUMENTATIE DE
 URBANISM DE TIP PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII MOBIL
 D+P+ZE CU CABINETE MEDICALE INDIVIDUALE SI
 SPATIU COMERCIAL LA PARTER CU POT MAXIM=80 %

REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE SC. 1:500

LEGENDA:

- ZONA STUDIATA PUZ
- LIMITA PARCELA
- ZONA CONSTRUIBILA
- ZONA CIRCULATIE
- SPATIIL VERZI
- SPATIIL PARCARI

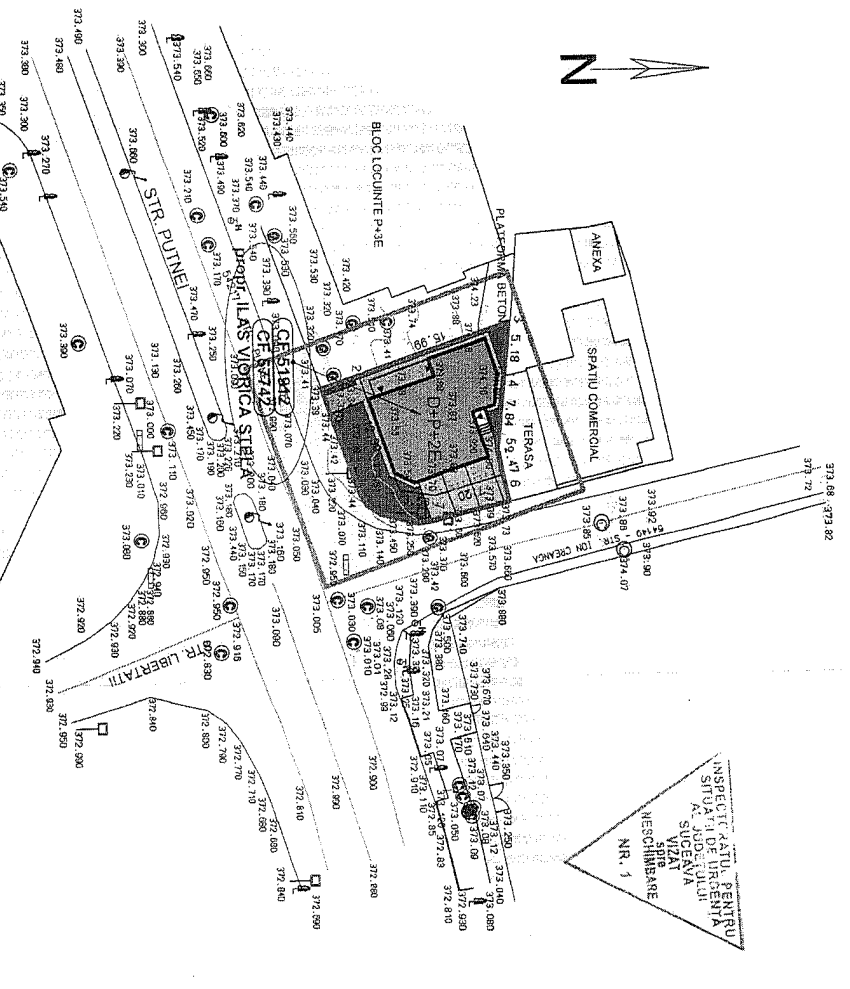
Steren= 265.0 mp; SCoexistent= 0.00 mp; SCDproopus= 115.80 mp
 SCproopus= 115.80 mp; SCDproopus= 115.80 mp

BILANT TERITORIAL EXISTENT:
 P.O.T. = 0.00 %; C.U.T. = 0.00

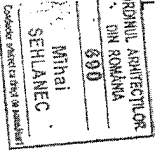
BILANT TERITORIAL PROPU S:
 P.O.T. = 0.00 %; C.U.T. = 0.00

P.O.T. propus= 43.77 %; C.U.T. propus= 1.90

GRAD DE REZISTENTA LA FOC=II
 RISC DE INCENDIU = MIC



| Zone functionale | Existente | | Propuse | |
|----------------------|-----------|-----|---------|------|
| | mp | % | mp | % |
| Zonă construită | - | - | 115.80 | 43.7 |
| Zonă circulație | - | - | 13.70 | 5.2 |
| Zonă spații verzi | - | - | 98.00 | 36.9 |
| Zonă parcare | - | - | 37.50 | 14.2 |
| Teren liber (arabil) | 265.00 | 100 | - | - |
| TOTAL | 265.00 | 100 | 265.00 | 100 |

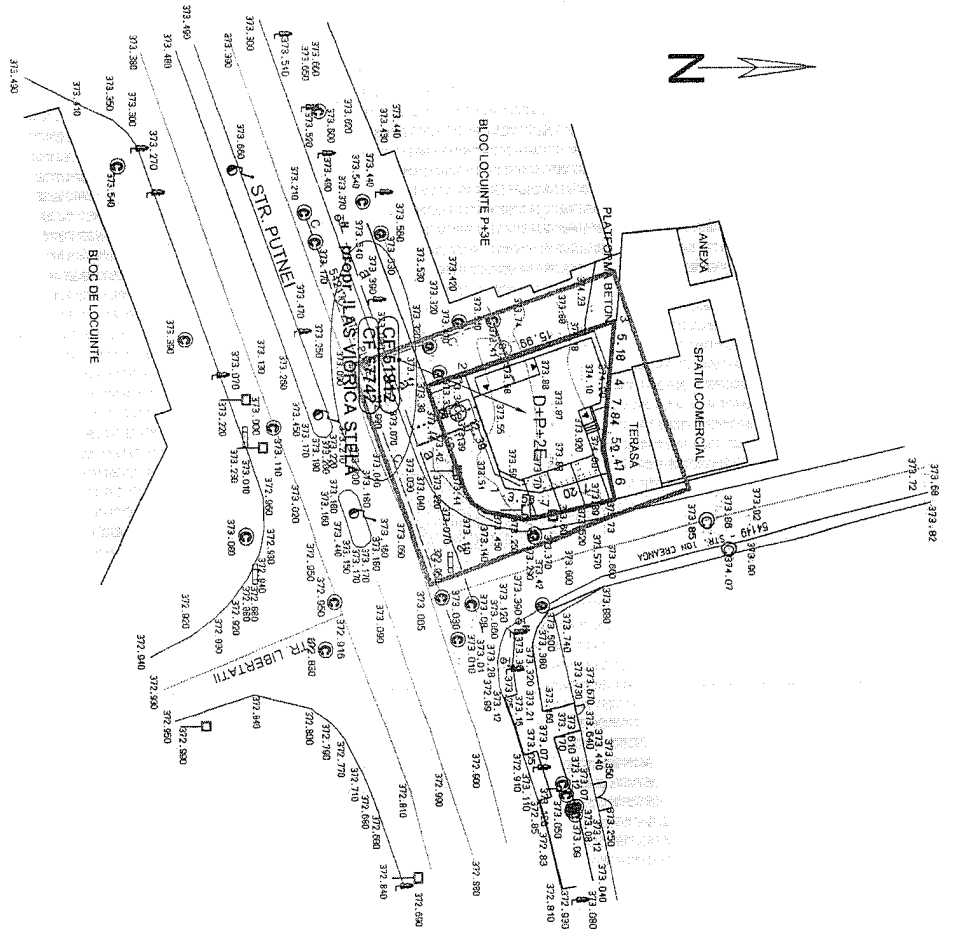
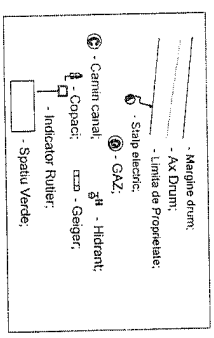


REGLEMENTARI EDILITARE

SC. 1:500

LEGENDA:

- ZONA STUDIATA PUZ
- LIMITA PARCELA
- Linie electrica subterana
- Bransament apa si canal apometru
- Bransament canalizare si camin vizitare
- Retea comunală apa existenta
- Retea canalizare comunală existenta
- Tablou Electric
- Bransament gaz



REGISTRUL UNIFICAT AL ARHITECTURILOR

ROMANIA

LIBERTATI

SC. MIHAI SEHLANEC S.R.L.

CU I.T. 1236525

ARHITECT

DE

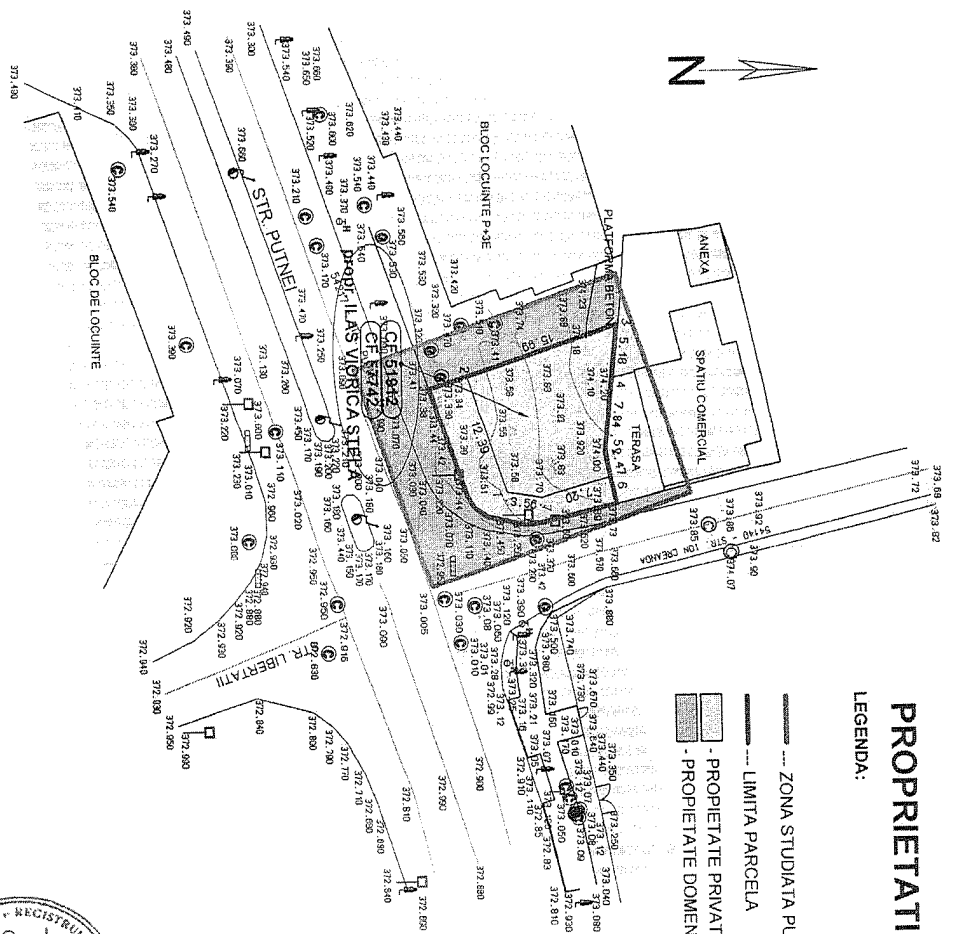
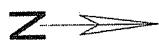
ORIGINEA ARHITECTURILOR DIN ROMANIA

630

MIHAI SEHLANEC

CONFERA UNIFICAT ARHITECTURILOR

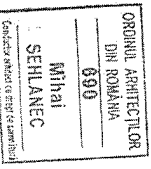
| | | | | | | | |
|-------------|--|------------|---------------------|--------------|---------------|-------------|---------|
| VERIFICATOR | S. C. MIHAI SEHLANEC S.R.L. RADAUTI, STR. 1MAL, NR. 1, SC. A, AP. 16 J333367/2005 TEL/FAX: 023056.80.83 MOBIL.: 0746029.156 | BENEFICIAR | A1 | REFERATI NR. | din | PROIECT NR. | 03/2023 |
| SEF PROIECT | ARH. GHORGHITEANU I. | SCARA: | 1:500 | DATA: | iun./2023 | FAZA | PLANSĂ |
| PROIECTAT | ARH. C. SEHLANEC M. | DESENAT | ARH. C. SEHLANEC M. | STRUCTURA | ING. REZUS B. | AS | |

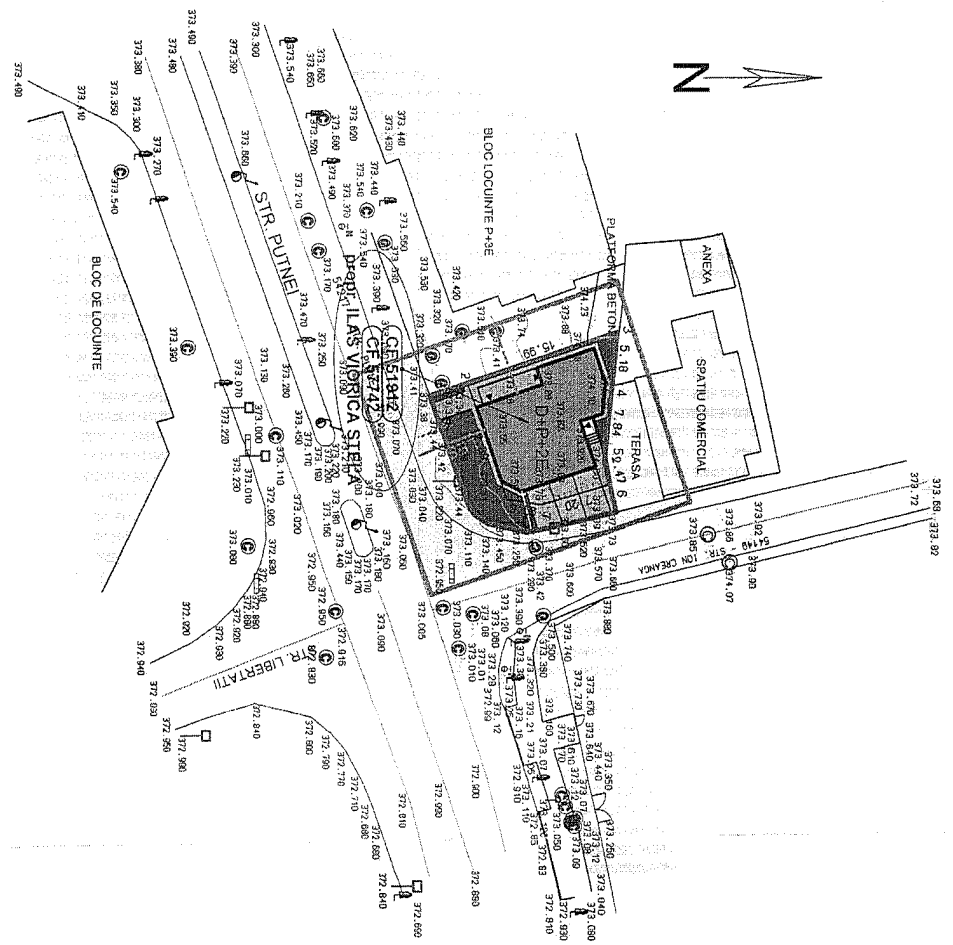


PROPRIETATI ASUPRA TERENURILOR SC. 1:500

- LEGENDA:**
- ZONA STUDIATA PUZ
 - LIMITA PARCELA
 - PROPRIETATE PRIVATA A PERSONELOR FIZICE
 - PROPRIETATE DOMENIU PUBLIC

| | | | | | | | |
|-------------|--|-------------|---------------------|-------------|--|--------------------|-------------|
| VERIFICATOR | S.C. MIHAI SEHLANEC S.R.L. RADAUTI, STR. 1MAL, NR. 1, SC. A, AP.16 J3393/67/2006 TEL/FAX: 0230/56.50.83 MOBIL: 0746/029.156 | BENEFICIAR: | A1 | REFERAT NR. | ILAS VIORICA STELA RADAUTI, SIT. ION CREANGA COLT CU PUTINEI F.N., JUD. SUCEAVA | PROIECT NR. | 03/2023 |
| SEF PROIECT | ARH. GHIORGHI TANAI | SCARA | 1:500 | DATA: | iun./2023 | FAZA | P.U.Z. |
| PROIECTANT | ARH. C. SEHLANEC M. | DESEINAT | ARH. C. SEHLANEC M. | STRUCTURA | ING. REZUS B. | PROPRIETATI ASUPRA | TERENURILOR |
| STRUCTURA | ING. REZUS B. | | | | | PLANSA | A6 |





REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUNERE DE MOBILARE SC. 1:500

LEGENDA:

- ZONA STUDIATA PUZ
- LIMITA PARCELA
- ZONA CONSTRUIBILA (115,80 mp=43,7%)
- ZONA CIRCULATIE (13,70 mp = 5,2%)
- SPATII VERZI (98,00 mp = 36,9%)
- SPATII PARCARI (3 buci=37,50 mp = 14,2%)

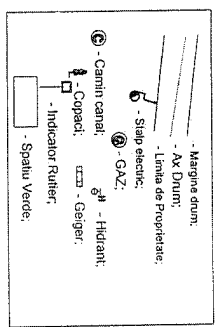
- - PLATFORMA BETONATA EUROPELE FRACTE UMEDA SI USCATA
- - BRANSAMENT APA
- - BRANSAMENT CANAL
- BRANSAMENT GAZ
- BRANSAMENT ELECTRIC
- Sten= 265,00 mp; SCexistent= 0,00 mp; SCDexistent= 0,00 mp
- SCotopus= 115,80 mp; SCDpropus= 501,50 mp

BILANT TERITORIAL EXISTENT:
P.O.T = 0,00 % ; C.U.T = 0,00

BILANT TERITORIAL PROPOS:
P.O.T. propus= 43,7 % ; C.U.T. propus= 1,9

P.O.T. max = 70,0% ; C.U.T. max = 6,3

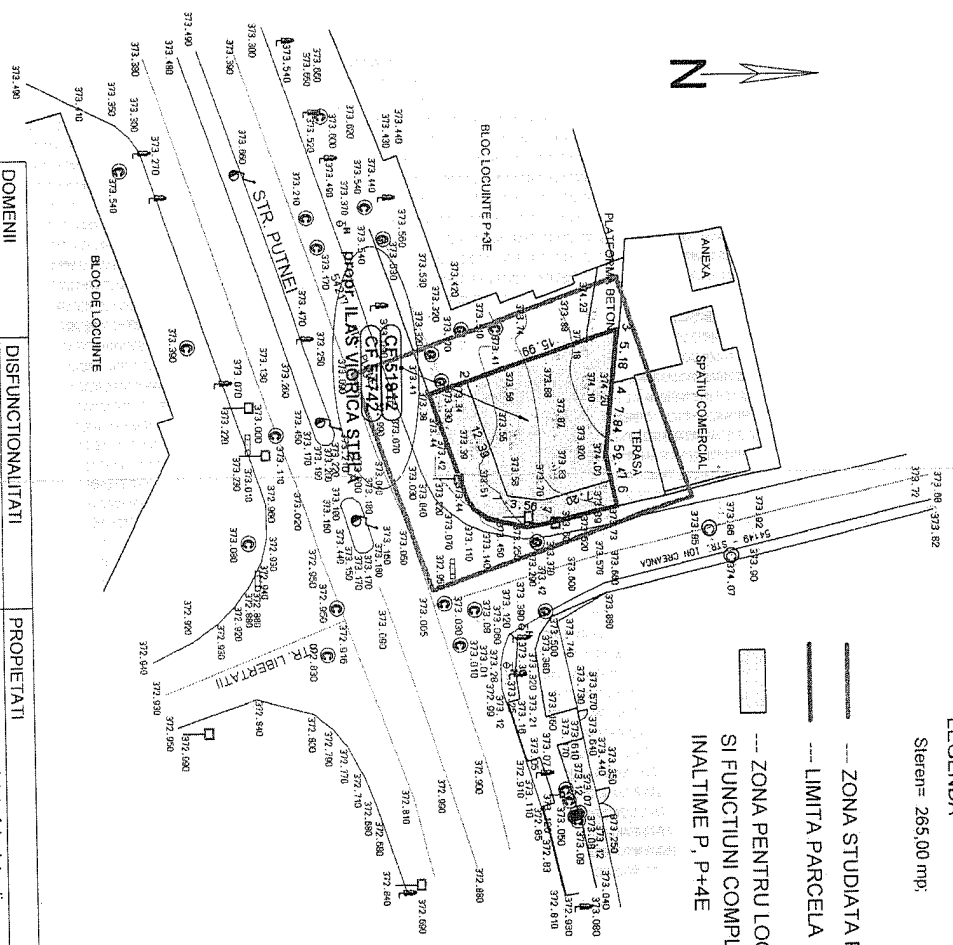
H PROPUS= 14,15 m (la coama) fata de CTS= 373,50 m
H max= 20,0 m (la coama) fata de CTS= 373,50 m
GRAD DE REZISTENTA LA FOC- II
RISC DE INCENDIU = MIC
TOTAL CABINETE MEDICALE 6 + 1 SPATIU COMERCIAL



| | | | | |
|-------------|--|-----------|--|--------------|
| VERIFICATOR | S.C. MIHAI SEHLANEC S.R.L. RADAUTI, STR. 1MAL, NR. 1, SC. A, AP.16 J33/367/2005 TEL/FAX: 0230/56.60.83 MOBIL.: 0746/029.156 | A1 | REFERAT NR. din | PROIECT NR. |
| SEF PROIECT | ARH. GHIORGHITIANU | SCARA: | ILAS VIORICA STELA | 03/2023 |
| PROIECTAT | ARH.C. SEHLANEC M. | 1-500 | mun. RADAUTI, str. ION CREANGA COLT CU PUTINEI F.Nr., Jud. SUCEAVA | |
| DESENAT | ARH.C. SEHLANEC M. | DATA: | REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUNERE DE MOBILARE | PLANSA A7 |
| STRUCTURA | ING. REZUS B. | jun./2023 | | |

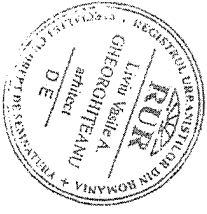
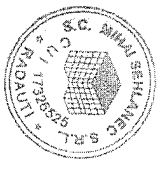
LEGENDA
 Știință = 265,00 mp;

- ZONA STUDIATA PUZ
- LIMITA PARCELA
- ZONA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, REGIM DE ÎNALTĂȚIME P, P+4E



| DOMENIUL | DISFUNCȚIONALITĂȚI | PROIEȚATI |
|----------------|---|--|
| FOND CONSTRUIT | zona pentru locuințe colective și funcțiuni complementare regim de înălțime P, P+4E | schimbarea categoriei de folosință din zona locuințe colective și funcțiuni complementare P, P+4E în spațiu comercial și prestări servicii (cabinele medicale individuale) |
| MEDIU | există rețele de gaz, rețea electrică, canalizare și apă. | realizare de bransamente gaz, canalizare, apă, electric, cablu tv |

ORDINUL ARHITECTURILOR DIN ROMANIA
 690
 Mihai SEHLANEC
 Codul de servicii este de 03/2023



| | | | |
|---|--|---------------------|-------------|
| VERIFICATOR | A1 | REFERAT NR. din | PROIECT NR. |
| S.C. MIHAI SEHLANEC S.R.L. RADAUTI STR. ÎNAL, NR. 1, SC. A, AP.16 J33/367/2005 TEL/FAX: 0230/56.50.83 MOBIL: 0746/029 156 | BENEFICIAR: | ILAS VIORICA STELA | 03/2023 |
| | mun. RADAUTI, STR. PUTINEI FN., JUd. SUCEAVA | | |
| SEF PROIECT | ARH. GHIORGHITIANU | SCARA: | FAZA |
| PROIECTAT | ARH. C. SEHLANEC M. | 1:500 | P.U.Z. |
| DESEINAT | ARH. C. SEHLANEC M. | DATA: | PLANSĂ |
| STRUCTURA | ING. REZUS B. | iun./2023 | A3 |
| | | SITUAȚIE EXISTENȚIA | |

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z) și a Regulamentului Local de Urbanism pentru „*Întocmire documentație de urbanism tip PUZ în vederea construirii imobil D+P+2E cu cabinete medicale individuale și spațiu comercial la parter cu POT maxim = 80%, situat în str. Ion Creangă colț cu Putnei, municipiul Rădăuți, Județul Suceava*”

Stimați consilieri,

Prin cererea nr. 36577/30.04.2024 a doamnei Ilaș Viorica Stela, se solicită *aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z) și a Regulamentului Local de Urbanism pentru „Întocmire documentație de urbanism tip PUZ în vederea construirii imobil D+P+2E cu cabinete medicale individuale și spațiu comercial la parter cu Pot maxim = 80%, situat în str. Ion Creangă colț cu Putnei, municipiul Rădăuți, județul Suceava”*.

Planul Urbanistic General constituie instrumentul principal de coordonare și dirijare a acțiunilor de amenajare spațial-teritorială, în vederea dezvoltării armonioase a municipiului Rădăuți, amendat și completat prin documentații de urbanism de tip PUZ și PUD.

Această lucrare urmărește realizarea unei compoziții coerente din punct de vedere urbanistic, configurarea unei estetici a ansamblului compozițional rezidențial ce urmează a se realiza în municipiul Rădăuți, în zona str. Ion Creangă colț cu Putnei, pe imobilul în suprafață totală de 265 mp având nr. cadastrale 51912, 57742 și fiind înscris în CF nr-le 51912, 57742 Rădăuți.

Proiectul nr. 3, elaborat de S.C. MIHAI SEHLANEC S.R.L. – Rădăuți, cu respectarea cerințelor de întocmire a unui PUZ.

Această documentație vine în sprijinul dezvoltării urbanistice ulterioare prin valorificarea la maxim a zonei, atât din punct de vedere rezidențial cât și a funcțiunilor complementare aferente.

Având în vedere prevederile art. 129 alin. (6) lit. ”c” din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, Consiliul Local avizează sau aprobă, în condițiile legii, documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism ale localității.

Față de aceste aspecte propun spre dezbatere și adoptare *proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z) și a Regulamentului Local de Urbanism pentru, „Întocmire documentație de urbanism tip PUZ în vederea construirii imobil D+P+2E cu cabinete medicale individuale și spațiu comercial la parter cu POT maxim = 80%, situat în str. Ion Creangă colț cu Putnei, municipiul Rădăuți, județul Suceava”*, în forma inițiată.

Inițiator,

Primar

Bogdan- Andrei Loghin