

---

# Plan urbanistic zonal

---

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CU REGULAMENT DE URBANISM AFERENT ÎN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU CONSTRUIRE CORP ADMINISTRATIV, CORP CAZARE BĂTRÂNI, CORP RESTAURANT, SPAȚII DEPOZITARE, PLATFORMĂ APROVIZIONARE, CORP DISPENSAR, BISERICĂ, CAMERĂ MORTUARĂ ȘI CLOPOTNIȚĂ, LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RACORDURI/BRANȘAMENTE**

Strada Cuza Vodă, nr. 15, municipiul Suceava, județul Suceava

Beneficiar: **FUNDAȚIA UMANITARĂ CĂMINUL DE BĂTRÂNI  
“SFÂNTUL IOAN CEL NOU” SUCEAVA**  
prin pr. Nistoroaea Iustin

Proiectant: **SC GRIDLINES DESIGN SRL**



## 1. LISTA DE RESPONSABILITĂȚI ȘI SEMNĂTURI

proiectant general:

**SC GRIDLINES DESIGN SRL**

șef proiect:

**arh. Grădinaru Alina**



proiectat:

**arh. Grădinaru Alina**



coordonator urbanism

**arh. Chircă Elena**



## **BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE**

---

### **A. PIESE SCRISE**

#### **Volumul I- MEMORIU DE PREZENTARE**

Foaie de titlu

Fișa de responsabilități

Borderou general al P.U.Z.

#### **1. INTRODUCERE**

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.2. Obiectul PUZ

1.3. Surse documentare

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

2.1. Evoluția zonei

2.2. Incadrarea în localitate

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.4. Circulația

2.5. Ocuparea terenurilor

2.6. Echipare edilitară

2.7. Probleme de mediu

2.8. Opțiuni ale populației

#### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2. Prevederi ale P.U.G.

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.4. Modernizarea circulației

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

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.7. Protecția mediului

3.8. Obiective de utilitate publică

#### **4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE**

## **PLAN DE ACȚIUNE - IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ**

## **Volumul II- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z.**

### **Capitolul 1 - PRINCIPII GENERALE**

**Articolul 1** - Rolul Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.)

**Articolul 2** - Domeniul de aplicare

### **Capitolul 2 - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

#### **Secțiunea I - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

**Articolul 3** - Terenuri agricole din extravilan

**Articolul 4** - Terenuri agricole din intravilan

**Articolul 5** - Suprafețe împădurite

**Articolul 6** - Resursele subsolului

**Articolul 7** - Resurse de apă și platforme meteorologice

**Articolul 8** - Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

**Articolul 9** - Zone construite protejate

#### **Secțiunea a II-a - Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

**Articolul 10** - Expunerea la riscuri naturale

**Articolul 11** - Expunerea la riscuri tehnologice

**Articolul 12** - Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

**Articolul 13** - Asigurarea echipării edilitare

**Articolul 14** - Asigurarea compatibilității funcțiunilor

**Articolul 15** - Procentul de ocupare a terenului

**Articolul 16** - Lucrări de utilitate publică

### **Capitolul 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **Secțiunea I - Secțiunea I – Reguli de amplasare și retrageri minime**

**Articolul 17** - Orientarea față de punctele cardinale

**Articolul 18** - Amplasarea față de drumuri publice

**Articolul 19** - Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

**Articolul 20** - Amplasarea față de căi ferate din administrarea Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române"

**Articolul 21** - Amplasarea față de aeroporturi

**Articolul 22** - Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

**Articolul 23** - Amplasarea față de aliniament

**Articolul 24** - Amplasarea în interiorul parcelei

#### **Secțiunea a II-a - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

**Articolul 25** - Accesele casosabile

**Articolul 26** - Accesele pietonale

### **Secțiunea a III-a - Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

**Articolul 27** - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

**Articolul 28** - Realizarea de rețele edilitare

**Articolul 29** - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

### **Secțiunea a IV-a – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor**

**Articolul 30** - Parcelarea

**Articolul 31** - Înălțimea construcțiilor

**Articolul 32** - Aspectul exterior al construcțiilor

### **Secțiunea a V-a – Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri**

**Articolul 33** - Parcaje

**Articolul 34** - Spații verzi și plantate

**Articolul 35** - Împrejuriri

## **B. PIESE DESENATE**

1	Plan de încadrare în teritoriu	1:5000
2	Situația existentă	1:750
3.1	Reglementări urbanistice - zonificare	1:500
3.2	Reglementări urbanistice - zonificare	1:500
4	Reglementări – echipare edilitară	1:500
5	Proprietatea asupra terenurilor	1:750

## Volumul I - MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE:

#### 1.1 Date de recunoștere a documentației

Denumirea lucrării: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CU REGULAMENT DE URBANISM AFERENT ÎN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU CONSTRUIRE CORP ADMINISTRATIV, CORP CAZARE BĂTRÂNI, CORP RESTAURANT, SPAȚII DEPOZITARE, PLATFORMĂ APROVIZIONARE, CORP DISPENSAR, BISERICĂ, CAMERĂ MORTUARĂ ȘI CLOPOTNIȚĂ, LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RACORDURI/BRANȘAMENTE**

**str. Cuza Vodă, municipiul Suceava, județul Suceava**

Beneficiar: **FUNDAȚIA UMANITARĂ CĂMINUL DE BĂTRÂNI “SFÂNTUL IOAN CEL NOU” SUCEAVA**  
prin pr. Nistoroaea Iustin

Proiectant: **SC GRIDLINES DESIGN SRL**

Subproiectanți,  
colaboratori: **Coordonator urbanism: arh. Chirică Elena**

Data elaborării: **2022**

#### 1.2 Obiectul PUZ:

##### 1.2.1 Solicitări ale temei program

Amplasamentul studiat, ce face obiectul prezentului plan urbanistic zonal, în suprafață de 17.303mp, este situat în intravilanul municipiului Suceava, strada Cuza Vodă, nr. 15, și este proprietatea FUNDAȚIEI UMANITARE CĂMINUL DE BĂTRÂNI “SFÂNTUL IOAN CEL NOU” SUCEAVA, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 58367 din 05.10.2022.

În prezent, pe teren există construcțiile notate cu nr. cad. 58367-C1 (magazie), nr. cad. 58367-C2 (magazie), nr. cad. 58367-C3 (garaj), ce urmează a fi desființate prin Autorizația de desființare nr. 13 din 25.01.2023 eliberată de primăria municipiului Suceava.

Folosința actuală a terenului, conform extrasului de carte funciară este: teren curți construcții (535 mp) și arabil (16.768 mp).

Destinația terenului conform PUG (UTR 7): parțial zonă instituții publice și servicii – Is.ct.7.3. – construcții de cult și parțial zona de locuințe individuale cu regim mic de înălțime (P-P+2).

Imobilul este situat în vecinătatea Ansamblului Mănăstirii Teodoreni inclus în Lista monumentelor istorice de categorie valorică B, având codul de clasificare SV-II-a-B-05463.

Terenul nu este inventariat ca spațiu verde în registrul local al spațiilor verzi din municipiul Suceava, aprobat conform H.C.L. nr. 88/29.03.2018.

Investitorul, FUNDAȚIA UMANITARĂ CĂMINUL DE BĂTRÂNI “SFÂNTUL IOAN CEL NOU” SUCEAVA, dorește realizarea pe terenul studiat a unui cămin de bătrâni. Acesta va fi constituit dintr-un ansamblu de clădiri ce vor avea următoarele funcțiuni:

- corp administrativ, regim de înălțime propus P+1E;
- corp de cazare bătrâni, regim de înălțime propus S+P+1E;
- corp de cazare bătrâni, regim de înălțime propus D+P+1E;
- corp restaurant, regim de înălțime propus D+P;
- corp dispensar, regim de înălțime propus P+1E;
- biserică, regim de înălțime propus P;
- clopotniță și cameră mortuară, regim de înălțime propus P.

Datorită faptului că terenul este în pantă, s-a propus realizarea unui demisol pentru un corp de cazare și corpul restaurant, unde se vor amenaja stații de depozitare, spații tehnice, etc. Aceste spații vor avea acces direct din exterior, unde a fost amenajată o platformă de aprovizionare.

Elementele temei de proiectare, stabilite de comun acord cu beneficiarul, prevăd organizarea amplasamentului studiat pentru funcțiunea propusă, prin respectarea condițiilor din avizele și studiile solicitate, conform metodologiei de elaborare PUZ.

Obiectivele centrale ale documentației s-au orientat către obținerea unei soluții volumetrică și arhitecturale expresive în vederea integrării în sit, asigurarea accesibilității eficiente și a unei bune fluente interioare a fluxurilor carosabile și pietonale. De asemenea, s-a urmărit asigurarea premiselor unei dezvoltări armonioase a acestei zone pe termen mediu și lung în raport cu vecinătățile și cu dezvoltarea întregii zone.

Prin prezenta documentație se urmărește determinarea condițiilor de amplasare pentru construcțiile propuse și a reglementărilor urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentației pentru eliberarea autorizației de construire. Astfel, prin documentația PUZ se stabilesc:

- funcțiunea zonei;
- regimul de înălțime și înălțimea maximă admisă;
- procentul de ocupare a terenului – POT;
- coeficientul de utilizare a terenului – CUT;
- condițiile de amplasare ale corpurilor de clădiri propuse prin stabilirea retragerilor clădirilor față de aliniament, distanțelor față de limitele laterale și posterioară a parcelei;
- caracteristicile arhitecturale ale clădirii, materiale admise;
- modul de asigurare a tuturor utilităților necesare obținerii condițiilor igienico-sanitare și de confort;
- modul de asigurare a accesului pietonal, carosabil și a locurilor de parcare în incintă;
- modalități de utilizare eficiente a terenului.

### **1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare pentru zona studiată**

Pentru zona studiată nu s-au întocmit alte studii de fundamentare, elaborate după Planul Urbanistic General al municipiului Suceava.

## **1.3 Surse documentare**

### **1.3.1 Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ**

- Certificatul de urbanism nr. 1403 din 19.10.2022, emis de Primăria municipiului Suceava, județul Suceava;

- Extras de Carte Funciară pentru informare nr. nr. 58367 din 05.10.2022;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Suceava și Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG – aprobat prin H.C.L. nr. 155 din 29.11.1999 și prelungit prin H.C.L. nr. 300 din 12.11.2009;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - Indicativ GM-010-2000;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" - Indicativ G.M.-007 – 2000;
- Codul Civil Român;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții – cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată;
- Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr.2.701/2010.

### 1.3.2 Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent PUZ

- Ridicare topografică zonei, realizată în sistemul de coordonate Stereo 70, recepționată și avizată OCPI.
- Studiul geotehnic.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1 Evoluția zonei

Conform PUG Municipiul Suceava, aprobat prin H.C.L. nr. 155 din 29.11.1999 și prelungit prin H.C.L. nr. 300 din 12.11.2009, amplasamentul studiat se află în UTR 7: parțial zonă instituții publice și servicii – Is.ct.7.3. – construcții de cult și parțial zonă de locuințe individuale cu regim mic de înălțime (P-P+2).

Imobilul este situat în vecinătatea și în zona de protecție a Ansamblului Mănăstirii Teodoreni care este inclus în Lista monumentelor istorice de categorie valorică B, având codul de clasificare SV-II-a-B-05463.

Amplasamentul studiat are deschidere spre strada Cuza Vodă, care delimitează două UTR-uri. Pe de o parte a străzii - UTZ 7, zona în care se află amplasamentul studiat, s-a constatat predominarea zonei de locuințe individuale. De cealaltă parte a străzii, se dezvoltă cartierul Cuza Vodă (UTR 8), unde predomină zona de locuințe colective.

Terenul studiat, cu nr. cad. 58367, ce face obiectul prezentului PUZ, a rezultat în urma alipirii a două parcele, fapt ce se poate ușor observa și din configurația în plan a acestuia. Astfel că avem, pe



de o parte, porțiunea de teren ce are acces direct către strada Cuza Vodă și, pe de altă parte, porțiunea de teren din planul secund, unde se propune construirea propriu-zisă a ansamblului.

Potențial de dezvoltare: Terenul studiat are o suprafață suficient de mare și un amplasament, față de punctele cardinale, favorabil dezvoltării unui astfel de ansamblu. Este situat în apropierea utilităților centralizate ale municipiului Suceava și într-o zonă a terenului stabilă din punct de vedere geomecanic.

Tinându-se cont de faptul că terenul se află într-o zonă a construcțiilor de cult, fiind în vecinătatea Ansamblului Mănăstirii Teodoreni, biserica și clopotnița, propuse prin tema de proiectare, se vor integra armonios în situl existent.

## 2.2 Încadrarea în localitate

Terenul ce reprezintă obiectul prezentului PUZ - **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CU REGULAMENT DE URBANISM AFERENT ÎN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU CONSTRUIRE CORP ADMINISTRATIV, CORP CAZARE BĂTRÂNI, CORP RESTAURANT, SPAȚII DEPOZITARE, PLATFORMĂ APROVIZIONARE, CORP DISPENSAR, BISERICĂ, CAMERĂ MORTUARĂ ȘI CLOPOTNIȚĂ, LOCURI DE PARCARE, SIATEMATIZARE VERTICALĂ, RACORDURI/BRANȘAMENTE**, se află în intravilanul municipiului Suceava, într-o zonă cu reglementări urbanistice - UTR 7: parțial zonă instituții publice și servicii – Is.ct.7.3. – construcții de cult și parțial zona de locuințe individuale cu regim mic de înălțime (P-P+2), conform PUG Municipiul Suceava, aprobat prin H.C.L. nr. 155 din 29.11.1999 și prelungit prin H.C.L. nr. 300 din 12.11.2009.

### Vecinii terenului studiat sunt:

- **la Nord:** Ansamblul Mănăstirii Teodoreni;  
Stația 110/20 KV Burdujeni;
- **la Vest:** proprietăți private;  
strada Cuza Vodă;
- **la Sud:** proprietăți private;
- **la Est:** proprietăți private.

Accesul pe amplasament se face din strada Cuza Vodă, de pe latura vestică.

Terenul are suprafața de 17.303 mp și are categoria de folosință - teren curți construcții (535 mp), arabil (16.768 mp), conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 58367 din 05.10.2022 și a certificatului de urbanism nr. nr. 1403 din 19.10.2022.

Imobilul este situat în vecinătatea și în zona de protecție a Ansamblului Mănăstirii Teodoreni inclus în Lista monumentelor istorice de categorie valorică B, având codul de clasificare SV-II-a-B-05463.

Terenul nu este inventariat ca spațiu verde în registrul local al spațiilor verzi din municipiul Suceava, aprobat conform H.C.L. nr. 88/29.03.2018.

Rețelele de utilități energie electrică-apă-canal-gaze naturale centralizate se situează în imediata vecinătate a amplasamentului studiat.

## 2.3 Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat este situat într-o zonă ce prezintă o pantă lină de la sud la nord. Datorită suprafeței mari a terenului, diferența de cotă dintre cele două laturi este de aproximativ 5,00m, ceea ce a condus la propunerea unui demisol pentru unul dintre corpurile de cazare și corpul restaurant.

În prezent, pe teren există construcțiile notate cu nr. cad. 58367-C1 (magazie), nr. cad. 58367-C2 (magazie), nr. cad. 58367-C3 (garaj), ce urmează a fi desființate prin Autorizația de desființare nr. 13 din 25.01.2023 eliberată de primăria municipiului Suceava.

Pe latura sudică a porțiunii de teren din planul secund a parcelei studiate sunt plantați copaci, iar pe restul terenului nu se află niciun fel de spații plantate, acesta fiind în întregime acoperit cu vegetație joasă.

Din datele obținute până în prezent, nu se cunosc alte elemente ale cadrului natural ce țin de relief, rețeaua hidrografică, climă, condiții geotehnice și risuri naturale care pot interveni în modul de organizare urbanistică.

## 2.4 Circulația

Accesul pe terenul studiat se face direct din strada Cuza Vodă (cu sens dublu), cu suprafețe carosabile asfaltate, ce face parte din rețeaua stradală a municipiului Suceava. Strada are trotuare de ambele părți, astfel că accesul pietonal în incintă se poate face cu ușurință.

## 2.5 Ocuparea terenurilor

Terenul studiat, cu nr. cad. 58367, ce face obiectul prezentului PUZ, a rezultat în urma alipirii a două parcele, fapt ce se poate ușor observa și din configurația în plan a acestuia. Astfel că avem, pe de o parte, porțiuni de teren ce are acces direct către strada Cuza Vodă și, pe de altă parte, porțiunea de teren din planul secund, unde se propune construirea propriu-zisă a ansamblului.

În prezent, pe porțiunea de teren dinspre strada Cuza Vodă, sunt trei magazine, propuse spre desființare prin Autorizația de desființare nr. 13 din 25.01.2023 eliberată de primăria municipiului Suceava.

Porțiunea de teren din planul secund este liber de construcții.

### 2.5.1 Principalele disfuncționalități

- **Circulație:** Alee carosabilă și pietonală inexistentă pe terenul studiat;
- **Fond construit și utilizarea terenurilor:** Existența pe teren a trei construcții notate cu nr. cad. 58367-C1 (magazie), nr. cad. 58367-C2 (magazie), nr. cad. 58367-C3 (garaj). Construcțiile C2 și C3 ocupă terenul pe toată lățimea, făcând imposibil accesul casabil spre interiorul parcelei;
- **Spații plantate și de protecție:** Inexistența spațiilor verzi amenajate pe suprafața de teren studiată;
- **Utilități:** Imobilul studiat nu este racordat/branșat la rețelele edilitare existente în zonă: energie electrică, gaze naturale, alimentare cu apă, canalizare, telefonie și internet; amplasamentul studiat este traversat de rețeaua de alimentare cu energie electrică LES 20KV, St. Burdujeni - St. Conexiuni;
- **Zone de protecție:** Zonă de siguranță față de Stația 110/20KV Burdujeni; Zonă de protecție față de Ansamblul Mănăstirii Teodorenii (Monument istoric - Cod LMI: SV-II-a-B-05463).

## 2.6 Echipare edilitară – stadiul echipării edilitare în zonă

Amplasamentul studiat se află în intravilanul mun. Suceava astfel că, în imediata sa vecinătate, dispune de toate utilitățile existente în zonă:

- rețea publică de alimentare cu energie electrică
- rețea publică de alimentare cu gaze naturale
- rețea publică de alimentare cu apă
- rețea publică de canalizare
- rețea de telefonie și internet
- acces la serviciile de colectare selectivă a deșeurilor.

În zona studiată nu se găsesc cursuri de apă.

## 2.7 Probleme de mediu

În zona studiată nu există probleme de mediu care ar putea afecta realizarea cerințelor impuse de funcțiunea propusă.

Adiacent amplasamentului, în partea de vest a acestuia, se află strada Cuza Vodă, al cărui trafic reprezintă o sursă de poluare specifică arterelor de trafic.

## 2.8 Opțiuni ale populației

Beneficiarul, FUNDAȚIA UMANITARĂ CĂMINUL DE BĂTRÂNI “SFÂNTUL IOAN CEL NOU” SUCEAVA, a solicitat întocmirea prezentei documentații PUZ cu scopul stabilirii condițiilor necesare pentru obținerea autorizației de construire în vederea construirii unui cămin de bătrâni.

Construirea unui astfel de centru pentru persoanele vârstnice care necesită îngrijiri medicale permanente, nu se pot gospodări singure, nu au locuință, nu realizează venituri proprii și/sau sunt lipsite de susținători legali, vine în sprijinul întregii comunități a municipiului Suceava.

Documentația va fi supusă spre analiză și, în acest sens, vor fi respectate procedurile de informare și consultare a publicului. Concluziile analizei vor fi prezentate în “Raportul informării și consultării publicului”, în conformitate cu Certificatul de Urbanism și prevederile Ordinului MDRL nr. 2.701/2019, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Consultarea populației se va face prin anunțuri publice.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1 Concluziile studiilor de fundamentare

Prezenta documentație PUZ are drept obiectiv studierea zonei, unde se dorește construirea unui cămin de bătrâni, ce va cuprinde atât două corpuri de cazare, cât și construcții complementare funcțiunii de locuire (corp restaurant, corp administrativ, corp dispensar, biserica, clopotniță și cameră mortuară), precum și asigurarea locurilor de parcare, sistematizare verticală, racorduri/bransamente la utilitățile tehnico-edilitare din zonă.

La amplasarea clădirilor pe teren s-a ținut cont de următoarele aspecte:

- Respectarea cerințelor din tema de proiectare, întocmită împreună cu beneficiarul;

- reglementarea și stabilirea traseelor auto și pietonale, precum și rezolvarea locurilor de parcare;
- Asigurarea zonei protecție și de siguranță impuse - de 20,00m în jurul Stației 110/20KV Burdujeni;
- Asigurarea unei distanțe cât mai mari posibile între construcții și Ansamblul Mănăstirii Teodoreni, care este un monument istoric. Distanța dintre clădirea cea mai apropiată și zidul ansamblului este de 74,00m;
- Respectarea distanțelor minime prevăzute în Codul Civil.

A fost întocmit Studiul topografic, care confirmă forma în plan a terenului, suprafața, nivelul și panta terenului, vecinătățile, trama stradală și rețelele de utilități existente.

Amplasamentul studiat nu se află într-o zonă de protecție sanitară, dar se află în zona de protecție a Ansamblului Mănăstirii Teodoreni, care este un monument istoric, și a Stației 110/20KV Burdujeni.

### **3.2 Prevederile P.U.G.**

Conform PUG Municipiul Suceava, aprobat prin H.C.L. nr. 155 din 29.11.1999 și prelungit prin H.C.L. nr. 300 din 12.11.2009, amplasamentul studiat se află în UTR 7: parțial zonă instituții publice și servicii – Is.ct.7.3. – construcții de cult și parțial zona de locuințe individuale cu regim mic de înălțime (P-P+2).

### **3.3 Valorificarea cadrului natural**

Amplasamentul studiat este un teren propice funcțiunii de cămin pentru bătrâni, fiind o zonă linistită, nepoluată, stabilă, neinundabilă, are posibilitatea de căi de acces proprii și are posibilitatea de racordare la toate rețelele de utilități din zonă. De asemenea, amplasamentul este propice pentru construirea unei biserici și a unei clopotnițe, ținând cont de prevederile din PUG mai sus menționate și de faptul că este în imediata apropiere a Mănăstirii Teodoreni.

Terenul studiat este situat într-o zonă ce prezintă o pantă lină de la sud la nord. Datorită suprafeței mari a terenului, diferența de cotă dintre cele două laturi este de aproximativ 5,00m, ceea ce a condus la propunerea unui demisol pentru unul dintre corpurile de cazare și corpul restaurant.

Din punct de vedere al valorificării cadrului natural nu se impune luarea de măsuri speciale.

Terenul nu este inventariat ca spațiu verde în registrul local al spațiilor verzi din municipiul Suceava, aprobat conform H.C.L. nr. 88/29.03.2018.

### **3.4 Modernizarea circulației**

Accesul în incintă, atât cel pietonal, cât și cel carosabil, se va realiza dinspre strada Cuza Vodă. Aleea carosabilă de acces în incintă are lățimea de 7,00m, având două benzi de circulație (3,50m pentru fiecare bandă), iar lățimea aleii pietonale este de 1,50m.

Unul dintre obiectivele urmărite prin prezenta documentație este reglementarea și stabilirea traseelor auto și pietonale, precum și rezolvarea locurilor de parcare. În acest sens, s-au luat următoarele măsuri:

- pe porțiunea de teren ce are legătură directă cu strada Cuza Vodă, au fost amenajate locurile de parcare pentru vizitatori, accesul acestora fiind restricționat pe teritoriul propriu-zis al

ansamblului. Au fost prevăzute 18 locuri de parcare, dintre care 4 locuri sunt pentru persoanele în scaun rulant.

- Circulația auto din interiorul incintei și cea pietonală pentru angajați se va face perimetral, pentru a oferi bătrânilor o suprafață verde cât mai mare și pentru ca accesele auto să nu se intersecteze cu aleile pietonale destinate bătrânilor.

În interiorul incintei s-au propus două alee carosabile. Una dintre alee, cu lățimea de 7,00, cu două benzi de circulație (3,50m pentru fiecare bandă), fiind singura alee carosabilă care va urmări perimetrul parcelei până la corpul dispensar, unde va exista un punct de întoarcere. Aleea carosabilă a fost dimensionată, astfel încât să permită accesul facil pentru autospeciale, ambulanțe, mașini de colectare a deșeurilor, etc, precum și accesul în vederea aprovizionării, colectării gunoiului menajer și accesul auto pentru angajați.

De-a lungul aleei carosabile a fost prevăzut un trotuar cu lățimea de 1,00m.

Locurile de parcare pentru angajați au fost prevăzute lângă corpul restaurant și în imediata vecinătate a dispensarului - 19 locuri în total. Acestea vor fi înierbate și dimensionate corespunzător.

Cea de a doua alee carosabilă, cu lățimea de 7,00, cu două benzi de circulație (3,50m pentru fiecare bandă) va conduce până în zona bisericii. Această alee va fi folosită doar în caz de necesitate de către autospecială, ambulanță sau mașina de pompe funebre.

Aleea carosabilă va avea punct de întoarcere în fața bisericii.

Paralel cu aleea carosabilă s-a propus o alee pietonală, cu lățimea de 2,50m, iar între zona carosabilă și pietonală s-a prevăzut o zonă verde.

Locurile de parcare vor respecta prevederile Ordinului Ministerului Sănătății Nr. 119/2014 (art.4, pct. c)), prin care se prevede asigurarea unei distanțe de min. 5,00m între locurile de parcare și ferestrele camerelor de locuit.

Circulațiile auto propuse vor fi asfaltate sau betonate, iar cele pietonale vor fi pavate sau betonate.

Pentru o mai bună înțelegere a configurației circulațiilor, se va consulta planșa 2 – Reglementări urbanistice – zonificare, anexată la prezenta documentație.

Costurile generate de această investiție vor fi suportate de către beneficiar.

### **3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

#### **3.5.1 Zonificare funcțională**

**Za** – zona studiată

**Zao** – zonă amplasare obiective: **se propune instituirea unei zone funcționale mixte cu caracter rezidențial** (corpuri de cazare), **administrativ** (corp administrativ), **social** (corp restaurant, corp dispensar) **și de cult** (biserică, cameră mortuară și clopotniță).

**Zac** – zonă circulație carosabilă, pietonală și parcaje

**Zav** – zone verzi amenajate

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
<b>Za</b> - zona studiată din care:	17.303	100	17.303	100
<b>Zao</b> - zona amplasare obiective	86	0,50	2550	14,74
<b>Zac</b> - zona circulație carosabilă, pietonală și parcaje	-	-	6710	38,78
<b>Zav</b> - zone verzi amenajate	17.217	99,50	8043	46,48

**Retrageri față de limita de proprietate (limita zonei edificabile):**

- Retragere minimă față de latura nordică: **min 2,00 m** pentru limita de proprietate ce se învecinează cu proprietatea Mănăstirii Teodorenii și **20,00 m**, pentru limita de proprietate ce se învecinează cu Stația 110/20 KV Burdujeni;
- Retragere minimă față de latura vestică (aliniament): **min 2,00 m**;
- Retragere minimă față de latura sudică: **min 2,00 m**;
- Retragere minimă față de latura estică: **min 2,00 m**.

Distanțele dintre clădiri vor respecta distanțele prevăzute de Codul Civil și vor fi conform normelor de însorire în vigoare, amplasarea construcțiilor pe parcelă făcându-se cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății. Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform Normativului P118/1998.

**Distanțele minime obligatorii între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu ½ din înălțimea la cornișă a clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m.**

INDICI URBANISTICI			
EXISTENT		PROPUS	
POT existent în teren = 0,50%	CUT existent în teren = 0,005	POT propus = 14,74% <b>POT max = 40%</b>	CUT propus = 0,46 <b>CUT max = 1,20</b>
		<b>Regimul de înălțime maxim: S+P+1E, D+P+1E</b> <b>H maxim = 10m la cornișă față de CTA</b>	

**Regimul de înălțime propus pentru fiecare corp este:**

- **corp administrativ**, regim de înălțime propus **P+1E**;
- **corp de cazare bătrâni**, regim de înălțime propus **S+P+1E**;
- **corp de cazare bătrâni**, regim de înălțime propus **D+P+1E**;
- **corp restaurant**, regim de înălțime propus **D+P**;
- **corp dispensar**, regim de înălțime propus **P+1E**;
- **biserică**, regim de înălțime propus **P**;
- **clopotniță și cameră mortuară**, regim de înălțime propus **P**.

### 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Amplasamentul studiat se află în intravilanul mun. Suceava astfel că, în imediata sa vecinătate, dispune de toate utilitățile existente în zonă: rețea publică de alimentare cu energie electrică, rețea publică de alimentare cu gaze naturale, rețea publică de alimentare cu apă, rețea publică de canalizare, rețea de telefonie și internet.

#### ▪ Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă a construcțiilor noi se va realiza prin racordarea la rețeaua de alimentare cu apă existentă la strada Cuza Vodă, în baza avizului ACET Suceava.

Astfel, rețeaua de apă se va extinde și în același timp se va dimensiona corespunzător, pentru a asigura debitul maxim orar, precum și presiunea necesară.

Rețeaua de alimentare cu apă va fi prevăzută și cu o rețea de hidranți necesari stingerii incendiilor.

#### ▪ Evacuarea apelor uzate (menajeră și pluvială)

Evacuarea apelor uzate menajere se va asigura prin racordarea obiectivului la rețeaua publică existentă la strada Cuza Vodă, în baza avizului ACET Suceava.

Apele menajere rezultate de la întreg ansamblul, vor fi canalizate spre conducta de canalizare existentă în zona, printr-o rețea de conducte și camine. Poziționarea conductelor de canalizare exterioare, se va realiza la o adâncime de min. -1,20 m, cu respectarea strictă pantelor menționate în documentație, asigurându-se astfel protecția la îngheț.

Apele meteorice va fi preluată printr-un sistem de gheaburi și burlane și adusă la sol, de unde va fi dirijată prin rigole și pantele terenului către spațiul verde.

#### ▪ Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a construcțiilor noi se va realiza printr-un bransament la rețeaua existentă, conform avizului DELGAZ-GRID SA. Soluția de bransare va fi stabilită împreună cu furnizorul, în următoarea fază de proiectare. Se recomandă utilizarea liniilor electrice subterane, în măsura în care este posibil.

Terenul este traversat de rețeaua electrică existentă LES 20KV St. Burdujeni - St. Conexiuni.

La următoarea fază de proiectare se va decide dacă se va modifica poziția construcției (Biserica) pe amplasament, prin retragerea față de cablul subteran existent la o distanță în conformitate cu normele în vigoare sau se vor întreprinde lucrări în vederea devierii traseului rețelei.

Costurile vor fi suportate de către beneficiar.

La amplasarea construcțiilor propuse pe teren se va respecta distanța de 20,00m față de limita de proprietate față de Stația 110/20 KV Burdujeni, care reprezintă zona de siguranță.

De asemenea, se va permite alimentarea noului obiectiv de la surse alternative (energia solară prin instalarea de panouri fotovoltaice, etc).

#### ▪ Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racordarea la rețeaua existentă în zonă, în baza avizului DELGAZ GRID SA.

#### ▪ Rețele de telecomunicații

În zona amplasamentului studiat există rețele de telefonie, rețea de internet și de televiziune. Noile construcții vor fi racordate la infrastructura existentă în baza avizelor de la operatorii locali.

### ▪ Gopodărie comunală

Se propune amenajare în incintă, în spatele corpului restaurant, a unei platforme betonate pentru europubele care se închid etanș, în care se va face colectarea selectivă a deșeurilor. Acestea vor fi ridicate periodic de către o firmă specializată, cu care beneficiarul va avea contract, și transportate la o stație de sortare a deșeurilor acreditată.

Deșeurile medicale, rezultate în cadrul dispensarului, vor fi gestionate conform prevederilor NORME TEHNICE PRIVIND GESTIONAREA DEȘEURILOR REZULTATE DIN ACTIVITĂȚI MEDICALE, publicate în Monitorul Oficial nr.855 din 18.02.2012.

### 3.7 Protecția mediului

Problemele de mediu ce ar putea apărea în această situație sunt de două categorii:

- modul în care factorii de mediu favorizează dezvoltarea funcțiunilor propuse;
- modul în care activitățile ce urmează a se desfășura în zonă, au impact negativ asupra mediului înconjurător, produc modificări, alterări ale acestuia;

În zona studiată nu există probleme de mediu care ar putea afecta realizarea cerințelor impuse de funcțiunea propusă.

Imobilele ce urmează a se construi nu sunt în măsură să afecteze cadrul natural pe durata existenței și execuției acestora. Soluțiile constructive nu vor folosi sau produce agenți poluanți pentru aer, sol, subsol și a pânzei freatice.

Rezultatele consumurilor de orice fel care vor avea loc pe amplasament, vor fi colectate, filtrate, epurate conform prescripțiilor actuale referitoare la protecția mediului.

Adiacent amplasamentului, în partea de vest a acestuia, se află strada Cuza Vodă, al cărui trafic reprezintă o sursă de poluare specifică arterelor de trafic.

### 3.8 Obiective de utilitate publică

**Căi de comunicație** – calea de acces – strada Cuza Vodă.

**Infrastructura majoră** – rețele electrice, de gaze naturale, apă, canalizare și telecomunicații.

## 4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin prezenta documentație se propune reglementarea zonei cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, P.O.T., C.U.T., distanțele față de limitele laterale și posterioare parcelei, organizarea circulației și a acceselor, asigurarea cu utilități edilitare.

**Toate costurile lucrărilor de proiectare și execuție a lucrărilor de racordare, bransare și extindere a utilităților tehnico-edilitare, a infrastructurii de acces și a celor de construcții-montaj a viitoarelor amenajări vor fi suportate de investitorul privat.**

Întocmit,

arh. Grădinariu Alina

Șef proiect,

arh. Grădinariu Alina

Coordonator urbanism,

arh. Chirică Elena





## PLAN DE ACȚIUNE

### IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ

#### 1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	<b>Elaborare PUZ cu regulament de urbanism aferent în baza unui aviz de oportunitate, pentru construire Corp administrativ, Corp cazare bătrâni, Corp restaurant, Spații depozitare, Platforma aprovizionare, Corp dispensar, Biserică, cameră mortuară și clopotniță, locuri de parcare, sistematizare verticală, racorduri/branșamente</b>
Amplasament:	<b>str. Cuza Vodă, nr.15, municipiul Suceava, județul Suceava</b>
Beneficiar:	<b>FUNDAȚIA UMANITARĂ CĂMINUL DE BĂTRÂNI “SFÂNTUL IOAN CEL NOU” SUCEAVA</b>
Proiectant:	<b>S.C. GRIDLINES DESIGN S.R.L.</b>
Faza de proiectare:	<b>Plan Urbanistic Zonal</b>
Număr proiect:	<b>GD-2212/2022</b>

#### 2. Etapizarea investiției propuse prin P.U.Z.

- a. După aprobarea în Consiliul Local al municipiului Suceava a prezentului P.U.Z., investitorul va demara procedurile de realizare a investiției. Într-o primă etapă se va obține Certificatul de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investiției.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- Construcții noi: corp administrativ, corpuri de cazare, corp restaurant, corp dispensar, biserica, clopotnița și camera mortuară;
- Împrejmuire teren;
- Racordul la drumul public – strada Cuza Vodă, pentru asigurarea acceselor carosabile pentru vizitatori, personal, aprovizionare, colectarea deșeurilor, autospeciale, ambulanțe și mașina de pompe funebre;
- Alei pietonale, carosabile și parcaje;
- Amenajarea spațiilor verzi și plantate; iluminat arhitectural;
- Racorduri la rețele tehnico-edilitare.

- b. După obținerea Certificatului de Urbanism va fi elaborată Documentația Tehnică pentru obținerea Autorizației de Construire (DTAC) și a Proiectului Tehnic de Execuție.

Acestea vor fi elaborate în conformitate cu normele tehnice și cu respectarea fazei PUZ aprobate.

- c. Obținerea Autorizației de Construire;

- d. Începerea lucrărilor de construcție - Lucrările de construcții și instalații, vor fi executate în baza autorizației de construire, de către un antreprenor. În cadrul etapei

de execuție a lucrărilor, sub supravegherea dirigintelui de șantier, se vor întocmi actele privind calitatea lucrărilor de construcții.

- e. Recepția lucrărilor de construcție - La finalizarea lucrărilor, acestea vor fi recepționate, în conformitate cu reglementările tehnice.
- f. Intabularea construcțiilor în Cartea Funciară;
- g. Punerea în funcțiune – vor fi obținute de către investitor toate autorizațiile necesare.

**Toate costurile lucrărilor de proiectare și execuție a lucrărilor de racordare, branșare și extindere a utilităților tehnico-edilitare, a infrastructurii de acces și a celor de construcții-montaj a viitoarelor amenajări vor fi suportate de investitorul privat.**

Întocmit,  
**arh. Grădinariu Alina**

Șef proiect,  
**arh. Grădinariu Alina**

Coordonator urbanism,  
**arh. Chirică Elena**



## **Volumul II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) afereant P.U.Z.**

Denumirea lucrării: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CU REGULAMENT DE URBANISM AFERENT ÎN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU CONSTRUIRE CORP ADMINISTRATIV, CORP CAZARE BĂTRÂNI, CORP RESTAURANT, SPAȚII DEPOZITARE, PLATFORMĂ APROVIZIONARE, CORP DISPENSAR, BISERICĂ, CAMERĂ MORTUARĂ ȘI CLOPOTNIȚĂ, LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RACORDURI/BRANȘAMENTE**

**str. Cuza Vodă, municipiul Suceava, județul Suceava**

Beneficiar: **FUNDAȚIA UMANITARĂ CĂMINUL DE BĂTRÂNI “SFÂNTUL IOAN CEL NOU” SUCEAVA**  
prin pr. Nistoroaea Iustin

Proiectant: **SC GRIDLINES DESIGN SRL**

Subproiectanți,  
colaboratori: **Coordonator urbanism: arh. Chirică Elena**

Data elaborării: **2022**

### **Capitolul 1 - PRINCIPII GENERALE**

#### **Articolul 1 - Rolul Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.)**

Regulamentul Local de Urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice. El explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi și aplicării acestuia.

Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și este aprobat pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare, de către Consiliul Local al municipiului Suceava.

Regulamentul Local de Urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal, întocmit pentru zona aflată în intravilanul municipiului Suceava, pentru care se propune instituirea unei zone funcționale mixte cu caracter rezidențial, administrativ, social și de cult.

Amplasamentul studiat, în suprafață de 17.303 mp, este situat în intravilanul municipiului Suceava, strada Cuza Vodă, nr. 15, și este proprietatea FUNDAȚIEI UMANITARE CĂMINUL DE BĂTRÂNI “SFÂNTUL IOAN CEL NOU” SUCEAVA, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 58367 din 05.10.2022.

#### **Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.):**

Regulamentul local de urbanism a fost elaborat în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin **H.G. 525/27 iunie 1996**, precum și alte studii și acte normative precum:

- **Legea 50/1991**, republicată cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- **Legea nr.10/1995**, privind calitatea în construcții – cu modificările ulterioare

- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului de urbanism;
- **conținutul cadru al PUZ** – indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- **Codul Civil Român;**
- **Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000** pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - Indicativ GM-010-2000;
- **Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000** pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" - Indicativ G.M.-007 – 2000;
- **Normativ P118/99**, privind siguranța la foc a construcțiilor, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 27/N/1999.

De asemenea, la elaborarea acestei documentații s-a ținut cont de:

- Certificatul de urbanism **nr. 1403** din **19.10.2022**, emis de Primăria municipiului Suceava, județul Suceava;
- Reglementările cuprinse în PUG municipiul Suceava, prescripțiile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG pentru zona ce face obiectul PUZ.

## **Articolul 2 - Domeniul de aplicare:**

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.

Astfel, prezentul Regulament local de urbanism a fost elaborat concomitent cu PUZ pentru zona studiată și se va aplica suprafeței de teren evidențiate în planșele care fac parte integrantă din acest PUZ.

Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții), sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.

## **Capitolul 2 - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

### **Secțiunea I - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

#### **Articolul 3 - Terenuri agricole din extravilan**

Nu este cazul.

#### **Articolul 4 - Terenuri agricole din intravilan**

Autorizarea executării construcțiilor pe terenul studiat este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări prevăzute în P.U.Z.

În vecinătatea amplasamentului studiat sunt prezente toate rețelele de utilități urbane, astfel că, prin autorizarea lucrărilor, se va valorifica atât terenul studiat, cât și întreaga zonă.

Conform extrasului de carte funciară spre informare, folosința actuală a terenului este: teren curți construcții (535 mp) și arabil (16.768 mp).

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se vor scoate din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

#### **Articolul 5 - Suprafețe împădurite**

Nu este cazul.

## **Articolul 6 - Resursele subsolului**

Din datele cunoscute până în prezent, pe amplasamentul studiat nu există zonă/zone de resurse. În cazul în care acestea vor fi identificate, modalitatea explorării acestora vor face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

## **Articolul 7 - Resurse de apă și platforme meteorologice**

Nu este cazul.

## **Articolul 8 - Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate**

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

## **Articolul 9 - Zone 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, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

Imobilul este situat în vecinătatea și în zona de protecție a Ansamblului Mănăstirii Teodoreni inclus în Lista monumentelor istorice de categorie valorică B, având codul de clasificare SV-II-a-B-05463. Distanța dintre frontul construit cel mai apropiat și ansamblul mănăstirii este de 74,00m.

## **Secțiunea a II-a - Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

### **Articolul 10 - Expunerea la riscuri naturale**

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

### **Articolul 11 - Expunerea la riscuri tehnologice**

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, conducte de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

Fac excepție de la aceste prevederi, construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea risurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

În sensul prezentului regulament, risurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

În partea nordică, amplasamentul studiat se învecinează cu Stația 110/20 KV Burdujeni. În acest sens, la amplasarea construcțiilor pe teren, s-a respectat zona de protecție de 20,00m, din limita de proprietate.

De asemenea, în partea de nord, terenul proprietate a Mănăstirii Todoreni este traversat de LEA 110 KV. Amplasamentul studiat se află înafara zonei de protecție a acesteia, clădirea cea mai apropiată fiind situată la 16,60 m față de limita culoarului de protecție de 37,00 m.

## Articolul 12 - Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura 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 se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor, ministrului apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei, ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

## Articolul 13 - Asigurarea echipării edilitare

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.

Autorizarea 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.

Obiectivul propus va fi racordat la toate rețelele de utilități urbane existente în zonă – rețea de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare, telefonie și internet.

Soluțiile de racordare și bransare vor fi detaliate în documentațiile tehnice din următoarele faze ale proiectului, în concordanță cu avizele de la furnizorii locali.

Se va permite alimentarea noului obiectiv de la surse alternative (energia solară prin instalarea de panouri fotovoltaice, etc).

Lucrările de extindere și de bransare/racordare la rețelele edilitare cad în sarcina investitorului.

## Articolul 14 - Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

Destinația terenului conform PUG (UTR 7): parțial zonă instituții publice și servicii – Is.ct.7.3. – construcții de cult și parțial zona de locuințe individuale cu regim mic de înălțime (P-P+2).

Unul dintre obiectivele prezentei documentații este propunerea instituirii unei zone funcționale mixte cu caracter rezidențial (corpuri de cazare), administrativ (corp administrativ), social (corp restaurant, corp dispensar) și de cult (biserică, cameră mortuară și clopotniță).

## Articolul 15 - Procentul de ocupare a terenului

Prin prezentul regulament de urbanism se stabilește:

- **Zonă funcțională mixtă cu caracter rezidențial, administrativ, social și de cult;**
- **POT maxim = 40%**
- **CUT maxim = 1,20**
- **Regimul de înălțime maxim: S+P+1E, D+P+1E**
- **H maxim = 10m la cornișă față de CTA**

## **Articolul 16 - Lucrări de utilitate publică**

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.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

## **Capitolul 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

### **Secțiunea I - Secțiunea I – Reguli de amplasare și retrageri minime**

#### **Articolul 17 - Orientarea față de punctele cardinale**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale. Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Autorizarea executării construcțiilor, în zona care face obiectul PUZ, se poate face cu respectarea prevederilor Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014, art.3, respectiv că în încăperile de locuit să fie asigurată însorirea pe o durată de minim 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

Amplasarea construcțiilor pe teren se vor face conform aliniamentelor stabilite în memoriul de prezentare PUZ, marcate și în Planșa 2 – Reglementari Urbanistice – Zonificare.

#### **Articolul 18 - Amplasarea față de drumuri publice**

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

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

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

Amplasamentul studiat se învecinează cu strada Cuza Vodă în partea vestică.

Clădirile se vor amplasa retras față de căile de circulație existente cu respectarea profilelor străzilor astfel: retragerea minimă față de calea de acces (strada Cuza Vodă) va fi de minim 2,00 m.

#### **Articolul 19 - Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile**

Nu este cazul.

#### **Articolul 20 - Amplasarea față de căi ferate din administrarea Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române"**

Nu este cazul.

## Articolul 21 - Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

## Articolul 22 - Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

## Articolul 23 - Amplasarea față de aliniament

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile 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.

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.

Fac excepție de la prevederile aliniatului anterior construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Clădirile se vor amplasa respectând prevederile de la art. 3.5 din Memoriul de prezentare al prezentului PUZ. De asemenea, se va consulta Planșa 2 – Reglementari Urbanistice – Zonificare.

Parcela studiată este construibilă și are acces carosabil și pietonal direct din strada Cuza Vodă, de pe latura vestică. Pentru frontul construit, se va respecta o distanță de min. 2,00 m din limita de proprietate.

## Articolul 24 - Amplasarea în interiorul parcelei

Cuplarea sau retragerea față de limitele laterale sau posterioare vor avea în vedere:

- prevederile Codului Civil;
- normele de prevenire a incendiilor și intervenția la incendiu;
- normele sanitare privind distanțele între funcțiuni protejate și funcțiuni generatoare de noxe,
- asigurarea iluminatului natural, etc;
- norme speciale de proiectare (protecție, tehnologii).

În interiorul parcelei se vor respecta următoarele distanțe (**limita zonei edificabile**):

- Retrageri minimă față de latura nordică: **min 2,00 m** pentru limita de proprietate ce se învecinează cu proprietatea Mănăstirii Teodoreni și **20,00 m**, pentru limita de proprietate ce se învecinează cu Stația 110/20 KV Burdujeni;
- Retrageri minimă față de latura sudică: **min 2,00 m**;
- Retrageri minimă față de latura estică: **min 2,00 m**;
- Distanțele minime obligatorii între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu ½ din înălțimea la cornișă a clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de **3,00 m**.

## Secțiunea a II-a - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

### Articolul 25 - Accesele casosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există 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.



În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la aliniatul anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

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

Accesul carosabil în incintă se va realiza dinspre strada Cuza Vodă, de pe latura vestică. Aceasta are lățimea de 7,00m, având două benzi de circulație (3,50m pentru fiecare bandă).

În interiorul incintei s-a prevăzut o alee carosabilă, cu lățimea de 7,00m, având două benzi de circulație (3,50m pentru fiecare bandă), fiind singura alee carosabilă care va urmări perimetrul parcelei până la corpul dispensar, unde va exista un punct de întoarcere. Aleea carosabilă a fost dimensionată, astfel încât să permită accesul facil pentru autospeciale, ambulanțe, mașini de colectare a deșeurilor, etc, precum și accesul în vederea aprovizionării și accesul auto pentru angajați.

De asemenea, spre biserică s-a prevăzut o alee carosabilă cu lățimea de 7,00m, având două benzi de circulație (3,50m pentru fiecare bandă), care are zonă de întoarcere în dreptul bisericii. Această alee va fi folosită doar în caz de necesitate de către autospecială, ambulanță sau mașina de pompe funebre.

#### **Articolul 26 - Accesele pietonale**

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

Prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, 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.

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

Accesul pietonal principal în incintă se face dintre strada Cuza Vodă. Lățimea aleii pietonale este de 1,50m, iar în interiorul incintei s-au prevăzut alei pietonale de-a lungul celei carosabile cu lățimea de 1,00m.

În interiorul ansamblului propriu-zis, circulația va fi doar pietonală, deservită de alei marcate cu diverse puncte de interes.

#### **Secțiunea a III-a - Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

##### **Articolul 27 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

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 se va racorda la toate rețelele publice existente în zonă: rețea de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, rețea publică de canalizare, rețea de telefonie și internet.

##### **Articolul 28 - Realizarea de rețele edilitare**

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Extinderile de rețele și racordurile vor fi amplasate subteran.

Se va permite alimentarea noului obiectiv de la surse alternative (energia solară prin instalarea de panouri fotovoltaice, etc).

### **Articolul 29 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

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 altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute la aliniamentele anterioare, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

## **Secțiunea a IV-a – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor**

### **Articolul 30 - Parcelarea**

Terenul ce face obiectul prezentului PUZ are suprafața de 17.303 mp, cu nr. cad. 58367.

### **Articolul 31 - Înălțimea construcțiilor**

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, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Fac excepție de la prevederile primului alineat construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Terenul studiat este situat într-o zonă ce prezintă o pantă lină de la sud la nord. Datorită suprafeței mari a terenului, diferența de cotă dintre cele două laturi este de aproximativ 5,00m, ceea ce a condus la propunerea unui demisol pentru unul dintre corpurile de cazare și corpul restaurant.

Astfel, pentru terenul studiat, înălțimea maximă admisă va fi de **S+P+1E, D+P+1E**, cu înălțimea maximă la cornișă de **+10,00 m** de la cota terenului amenajat (CTA).

### **Articolul 32 - Aspectul exterior al construcțiilor**

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.

Soluția de organizare arhitectural-urbanistică va fi alcătuită în conformitate cu tema stabilită de către beneficiar, pornind de la caracteristicile terenului de amplasare, de la relația cu vecinătățile și de la intenția de prefigurare a unei imagini unitare a zonei.

În ceea ce privește aspectul exterior al construcțiilor, se vor considera următoarele:

- Este preferabil construirea unei construcții cu acoperiș șarpantă, dar se permite și realizarea acoperișurilor terasă (circulabile sau necirculabile), cu panta minimă necesară pentru preluarea apelor pluviale;
- Este permisă montarea panourilor solare pe acoperișurile sau terasele construcțiilor;
- Este permisă utilizarea acoperișurilor verzi, cu vegetație, pentru reducerea poluării, a zgomotului și a temperaturilor pe timpul verii;

- Se permite montarea de iluminatoare, trape de fum, etc;
- Sunt permise următoarele tipuri de învelitori: șindrilă bituminoasă, țigla ceramică, țigla metalică, țigla din beton, tabla fălțuită;
- Este interzis realizarea de învelitori, închideri sau finisaje din azbociment, eternit, radon;
- Culorile dominante pentru fațadă vor fi: alb, crem, maron – culori calde, pale;
- Sunt interzise imitațiile de materiale;
- Sunt permise placajele de materiale naturale, precum: lemnul, piatra naturală, cărămida aparentă, etc;
- Sunt permise placajele ceramice;
- Materialele pentru finisajul exterior vor fi durabile și de bună calitate.

## **Secțiunea a V-a – Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri**

### **Articolul 33 - Parcaje**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Locurile de parcare vor respecta prevederile Ordinului Ministerului Sănătății Nr. 119/2014 (art.4, pct. c)), prin care se prevede asigurarea unei distanțe de min. 5,00m între locurile de parcare și ferestrele camerelor de locuit.

Necesarul de locuri de parcare se va stabili în funcție de destinația și capacitatea clădirii, cu respectarea R.G.U. aprobat prin HG. 525/1996 republicat și R.L.U aferent P.U.G. Municipiul Suceava.

Terenul studiat, cu nr. cad. 58367, ce face obiectul prezentului PUZ, a rezultat în urma alipirii a două parcele, fapt ce se poate ușor observa și din configurația în plan a acestuia. Astfel că avem, pe de o parte, porțiunea de teren ce are acces direct către strada Cuza Vodă și, pe de altă parte, porțiunea de teren din planul secund, unde se propune construirea propriu-zisă a ansamblului.

- pe porțiunea de teren ce are legătură directă cu strada Cuza Vodă, au fost amenajate locurile de parcare pentru vizitatori, accesul acestora fiind restricționat pe teritoriul propriu-zis al ansamblului. Au fost prevăzute 18 locuri de parcare, dintre care 4 locuri sunt pentru persoanele în scaun rulant.
- Locurile de parcare pentru angajați au fost prevăzute lângă corpul restaurant și în imediata vecinătate a dispensarului - 19 locuri în total. Acestea vor și înierbate și dimensionate corespunzător.

### **Articolul 34 - 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.

După realizarea lucrărilor de construcții, a trotuarelor, a aleilor carosabile și pietonale, terenul ramas liber se va amenaja prin înierbare, plantarea de arbori, arbuști și gard viu. Se recomandă realizarea unui sistem de irigații a spațiilor verzi, pentru o întreținere facilă și optimă a acestora.

Pentru amplasamentul studiat suprafața propusă de spații verzi este de 46,48%.

### **Articolul 35 - Împrejuriri**

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejuriri:

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Pentru latura vestică a amplasamentului – singura latură orientată spre spațiul public, vor fi prevăzute două porți – una pentru accesul pietonal și una pentru accesul auto. Deschiderea porților se va face de maniera în care să nu afecteze atât spațiul public, cât și accesul în curte.

Întocmit,

**arh. Grădinariu Alina**

Șef proiect,

**arh. Grădinariu Alina**

Coordonator urbanism,

**arh. Chirică Elena**

