



Denumirea lucrării	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, COMERT, BIROURI, SERVICII ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, PARCAJE, DRUMURI ȘI PLATFORME, PANOURI DE DIRECTIONARE ȘI RECLAMĂ, SEMNE DE CIRCULAȚIE, CABINA POARTĂ, ÎMPREJMUIRE, SPAȚII VERZI, AMENAJARE ACCES DIN STR. HUMORULUI, BRANSAMENTE LA REȚELELE TEHNICO EDILITARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER"</b>
Amplasament	Comuna Scheia , localitatea SCHEIA, cod postal 727525, Str. Humorului nr. 103
Beneficiar	Primaria Comunei Scheia
Initiator PUZ	S.C. " SAVCOM" S.R.L. Suceava
Proiectant general	S.C. "V&K®"S.R.L.-ROMANIA
Numar contract	1542 / 2019
Faza	PLAN URBANISTIC ZONAL
Volumul	<b>REGULAMENT DE URBANISM</b>
Director S.C. "V&K®"S.R.L. -Romania	Dipl. arh. Vivianne Gheorghiu (Atestat REGISTRUL Urbanistilor din Romania B,C,D,E)






Nota : Toate drepturile de autor privind prezenta documentatie apartin in exclusivitate  
S.C."V&K®"S.R.L. - ROMANIA, Sfantu Gheorghe.Nici un fragment al acestei documentatii nu va  
putea fi reprodus s-au refolosit la alte documentatii similare, sub nici o forma de reproducere, fara  
acordul autorului, care este protejat in concordanta cu legislatia romaneasca si internationala prin ®  
"marca rezervata".

23 septembrie 2021



## COLECTIV TEHNIC DE COORDONARE GENERALA A PROIECTULUI

S.C."V&K®"S.R.L.-Romania			
dipl.arh. Vivianne Gheorghiu			

**PROIECTANTI**

SEF DE PROIECT : Dipl.arh. Vivianne Gheorghiu (Atestat REGISTRUL  
Urbanistilor din Romania B,C,D,E)

ARHITECTURA - S.C."V&K®" S.R.L.

Dipl.arh. Vivianne Gheorghiu  
Dipl. arh. Mircea Gheoghiu  
Dipl.tarh. Kali Nagy Stefan

REZISTENTA - S.C. "PLAN 31" S.R.L.

Dr. Dipl. ing. Kiss Zoltan  
Dipl. ing. Balint Karoly  
Dipl. ing. Bela Mocsary

INSTALATII

S.C." TERMOCONSULT " S.R.L. - Dipl. ing. Stefan Grama  
S.C."ROMELECTRO" S.R.L. – Dipl.ing. Țițu Marin

DRUMUIR SI SISTEMATIZARE VERICALA

Dipl. Ing. Attila Radnoti



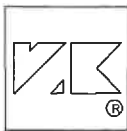
## BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

- Foaie de capat
- Borderou de piese scrise si desenate
- Dispozitii generale - aferente PLANULUI URBANISTIC ZONAL  
"CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, COMERȚ, BIROURI, SERVICII ȘI  
FUNȚIUNI COMPLEMENTARE, PARCAJE, DRUMURI ȘI PLATFORME,  
PANOURI DE DIRECȚIONARE ȘI RECLAMĂ, SEMNE DE CIRCULAȚIE,  
CABINA POARTĂ, ÎMPREJMUIRE, SPAȚII VERZI, AMENAJARE ACCES  
DIN STR. HUMORULUI, BRANȘAMENTE LA REȚELELE TEHNICO  
EDILITARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER"
- Fisa de Regulament nr. 1

Intocmit,

Dipl. arh. Vivianne Gheorghiu  
(Atestat REGISTRUL Urbanistilor din Romania B,C,D,E)





## **DISPOZITII GENERALE**

### **PLAN URBANISTIC ZONAL**

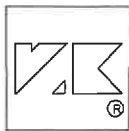
#### **“CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, COMERT, BIROURI, SERVICII SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, PARCAJE, DRUMURI SI PLATFORME, PANOURI DE DIRECTIONARE SI RECLAMĂ, SEMNE DE CIRCULATIE, CABINA POARTĂ, ÎMPREJMUIRE, SPATII VERZI, AMENAJARE ACCES DIN STR. HUMORULUI, BRANȘAMENTE LA RETELELE TEHNICO EDILITARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER” – UTR**

**10/1**

#### **1. PRESCRIPTII SI PREVEDERI GENERALE LA NIVELUL ZONEI CUPRINSE IN PLANUL URBANISTIC ZONAL**

Art.1. Prezentul regulament este intocmit pentru a fi create conditiile de amenajare coerenta si de calitate a teritoriului comunei Scheia, localitatea Scheia, judetul Suceava.

Art.2. Prezentul regulament defineste drepturile si obligatiile in domeniul urbanismului, arhitecturii, executarii constructiilor in sensul legislatiei specifice in domeniu (Legea nr.50/91-republicata in Monitorul Oficial al Romaniei nr.3/1997, cu modificarile si completarile din Ordonanța de urgență nr. 122 din 24 noiembrie 2004; Legea nr. 119 din 5 mai 2005; Legea nr. 52 din 8 martie 2006; Legea nr. 376 din 5 octombrie 2006; Legea nr. 117 din 2 mai 2007; legea nr. 101 din 9 mai 2008; Ordonanța de urgență nr. 214 din 4 decembrie 2008; Ordonanța de urgență nr. 228 din 30 decembrie 2008; Legea nr. 261 din 7 iulie 2009; Ordonanța de urgență nr. 85 din 5 octombrie 2011; Legea nr. 269 din 7 decembrie 2011; Ordonanța nr. 6 din 29 ianuarie 2010 aprobată de Legea nr. 125 din 12 iulie 2012; legea nr. 133 din 18 iulie 2012; Legea nr. 154 din 28 septembrie 2012; Legea nr. 81 din 5 aprilie 2013; Legea nr. 127 din 26 aprilie 2013; legea nr. 187 din 24 octombrie 2012; Legea nr. 255 din 19 iulie 2013; Ordonanța de urgență nr. 22 din 6 mai 2014; Legea nr. 82 din 24 iunie 2014; Ordonanța de urgență nr. 41 din 30 septembrie 2015; Ordonanța de urgență nr. 7 din 16 martie 2016; Legea nr. 53 din 30 martie 2016; Legea nr. 148 din 12 iulie 2016; Legea nr. 159 din 19 iulie 2016; Hotararea Guvernului nr.525/1996 - republicata in temeiul art. II din Hotararea Guvernului nr. 855/2001, publicata in Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 576 din 14 septembrie 2001, cu modificarile si completarile din: Hotararea Guvernului nr. 789/1997, Hotararea Guvernului nr. 59/1999, Hotararea Guvernului nr. 960/1999 si Hotararea Guvernului nr. 855/2001; Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile din: Ordonanța nr. 69 din 13 august 2004; legea nr. 289 din 7 iulie 2006; Ordonanța nr. 18 din 31 ianuarie 2007; Legea nr. 168 din 12 iunie 2007; Ordonanța nr. 27 din 27 august 2008; Ordonanța de urgență nr. 10 din 25



februarie 2009; Legea nr. 183 din 26 mai 2009; Legea nr. 242 din 23 iunie 2009; Legea nr. 345 din 11 noiembrie 2009; Ordonanța de urgență nr. 7 din 2 februarie 2011; Legea nr. 162 din 11 iulie 2011; Legea nr. 221 din 29 noiembrie 2011; Ordonanța de urgență nr. 81 din 28 septembrie 2011 aprobată prin Legea nr. 219 din 19 noiembrie 2012; Ordonanța de urgență nr. 85 din 12 decembrie 2012; Legea nr. 190 din 26 iunie 2013; Legea nr. 229 din 15 iulie 2013; Legea nr. 302 din 27 noiembrie 2015; Legea nr. 303 din 27 noiembrie 2015 si alte prevederi legale.

Art.3.Construirea si amenajarile aferente trebuie sa se integreze in cadrul natural si antropic existent.

Autorizarea construirii poate fi refuzata daca nu sunt respectate prevederile aliniatului 1.

Art.4.Prezentul regulament se utilizeaza prin fisele de regulament ce fac parte integranta din prezenta documentatie si prin plansele desenate componente ale acestei documentatii de urbanism.

Biroul de urbanism de pe langa Primaria Comunei Scheia va trebui consultata in orice problema care necesita clarificari in ceea ce priveste realizarea constructiilor.

Art. 5.Activitatea de construire in zona urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor categorii principale:

- Construirea cu prioritate pe terenuri libere
- Realizarea unor delimitari clare ale proprietatilor si stabilirea competentelor fiecarui proprietar pentru functionarea corecta in ansamblu a zonei
- Realizarea echiparii tehnico-edilitare a zonei

Art.6. Aspecte compozitionale si functionale

- Zonele functionale rezultate (spatii de depozitare si functiuni complementare, birouri, servicii, anexe, drumuri , parcaje) vor trebui sa coexiste si sa functioneze fara a se deranja .

In acest sens se impune ca, orice dezvoltare propusa prin noi constructii, sa se faca cu respectarea limitelor zonelor construibile (edificabile), a procentului si coeficientului de ocupare al terenului, ale pantelor acoperisurilor, materialelor de constructii specifice, etc.

- Mentinerea spatiilor libere intre constructii si amenajarea unor zone verzi, care sa serveasca rolul de perdele verzi de protectie si de ambientare , de tip urban
- Dezvoltarea numai a functiunilor preconizate la data intocmirii documentatiei de urbanism, ca functiuni ce pot sa coexiste intr-o vecinatate nederanjanta si in parametri optimi de protectia mediului (sol,aer,apa)



#### Art.7.Recomandari privind organizarea circulatiei

- Modernizarea strazilor pe traseul si cu gabaritele preconizate prin prezentul proiect (latimi de drumuri, raze de racordare etc.)
- Rezolvarea celorlalte componente ale unei functionari corecte ale unei artere (alei de circulatie de incinta , rigole, podete, pante de dirijare a apelor meteorice, lucrari de sistematizare verticala)

Art.8. Prezentul regulament este valabil pentru unitatea teritoriala de referinta UTR nr.10/1, din prezenta documentatie.

Fac parte integranta din Regulament:

- Plansa A – 02/PUZ “Reglementari propuse, zonificare, circulatii” - scara 1: 1000
- Fisa de regulament nr.1

Termenii continuti in Regulament sunt explicitati in Legea nr.50/91-republicata in Monitorul Oficial al Romaniei nr.3/1997, cu modificarile si completarile din Ordonanța de urgență nr. 122 din 24 noiembrie 2004; Legea nr. 119 din 5 mai 2005; Legea nr. 52 din 8 martie 2006; Legea nr. 376 din 5 octombrie 2006; Legea nr. 117 din 2 mai 2007; legea nr. 101 din 9 mai 2008; Ordonanța de urgență nr. 214 din 4 decembrie 2008; Ordonanța de urgență nr. 228 din 30 decembrie 2008; Legea nr. 261 din 7 iulie 2009; Ordonanța de urgență nr. 85 din 5 octombrie 2011; Legea nr. 269 din 7 decembrie 2011; Ordonanța nr. 6 din 29 ianuarie 2010 aprobată de Legea nr. 125 din 12 iulie 2012; legea nr. 133 din 18 iulie 2012; Legea nr. 154 din 28 septembrie 2012; Legea nr. 81 din 5 aprilie 2013; Legea nr. 127 din 26 aprilie 2013; legea nr. 187 din 24 octombrie 2012; Legea nr. 255 din 19 iulie 2013; Ordonanța de urgență nr. 22 din 6 mai 2014; Legea nr. 82 din 24 iunie 2014; Ordonanța de urgență nr. 41 din 30 septembrie 2015; Ordonanța de urgență nr. 7 din 16 martie 2016; Legea nr. 53 din 30 martie 2016; Legea nr. 148 din 12 iulie 2016; Legea nr. 159 din 19 iulie 2016; Hotararea Guvernului nr.525/1996 - republicata in temeiul art. II din Hotararea Guvernului nr. 855/2001, publicata in Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 576 din 14 septembrie 2001, cu modificarile si completarile din: Hotararea Guvernului nr. 789/1997, Hotararea Guvernului nr. 59/1999, Hotararea Guvernului nr. 960/1999 si Hotararea Guvernului nr. 855/2001; Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile din: Ordonanța nr. 69 din 13 august 2004; legea nr. 289 din 7 iulie 2006; Ordonanța nr. 18 din 31 ianuarie 2007; Legea nr. 168 din 12 iunie 2007; Ordonanța nr. 27 din 27 august 2008; Ordonanța de urgență nr. 10 din 25 februarie 2009; Legea nr. 183 din 26 mai 2009; Legea nr. 242 din 23 iunie 2009; Legea nr. 345 din 11 noiembrie 2009; Ordonanța de urgență nr. 7 din 2 februarie 2011; Legea nr. 162 din 11 iulie 2011; Legea nr. 221 din 29 noiembrie 2011; Ordonanța de urgență nr. 81 din 28 septembrie 2011 aprobată prin Legea nr. 219 din 19 noiembrie 2012; Ordonanța de urgență nr.



85 din 12 decembrie 2012; Legea nr. 190 din 26 iunie 2013; Legea nr. 229 din 15 iulie 2013; Legea nr. 302 din 27 noiembrie 2015; Legea nr. 303 din 27 noiembrie 2015, Glosarul de termeni economici, juridici si tehnici in domeniul constructiilor ( Buletinul Constructiilor vol.4 Serie noua – 2012) in prezenta documentatie tehnica scrisa si desenata ( vezi "legenda" de pe piesele desenate si volumele de piese scrise).

Regulamentul este valabil in conditiile aprobarii lui odata cu Planul Urbanistic Zonal de catre Consiliul Local al Comunei Scheia, in conditiile prevazute de lege. Schimbarea unor normative tehnice, aparitia unor normative tehnice noi, ca si aparitia altor acte normative pot conduce, dupa caz, la modificarea unor parti sau a intregului "Regulament".

Construirea in unitatea teritoriala de referinta continuta in prezentul "Plan urbanistic zonal" este posibila numai in conformitate cu "regulile" din prezentul Regulament. Primaria Comunei Scheia, prin Serviciul de Urbanism si Amenajarea Teritoriului va pune la dispozitia fiecarui investitor, care a obtinut "Certificat de urbanism", o copie din Fisa si plansa aferenta unitatii teritoriale de referinta din care face parte parcela pe care se intentioneaza a se construi, pentru a fi utilizata de proiectantul care va intocmi documentatia tehnica de realizarea a constructiilor .

Proiectant,

arh.Gheorghiu Vivianne  
(Atestat REGISTRUL Urbanistilor din Romania B,C,D,E)

Septembrie 2021





## **FISA DE REGULAMENT NR. 1**

### **Art.1. DENUMIREA ZONEI:**

“CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, COMERȚ, BIROURI, SERVICII ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, PARCAJE, DRUMURI ȘI PLATFORME, PANOURI DE DIRECȚIONARE ȘI RECLAMĂ, SEMNE DE CIRCULAȚIE, CABINA POARTĂ, ÎMPREJMUIRE, SPAȚII VERZI, AMENAJARE ACCES DIN STR. HUMORULUI, BRANȘAMENTE LA REȚELELE TEHNICO EDILITARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER” – UTR NR. 10/1

### **Art.2. DELIMITAREA ZONEI: (vezi plansa A – 02/PUZ) :**

Terenul se invecineaza cu :

- la Nord – Est Str. Humorului – drum national DN 17, mobilata pe zona de vis-à-vis cu functiuni comerciale si servicii –
- la Sud – Vest unitati industrial – terenuri agricole, proprietate privata a unor persoane fizice si juridice
- la Sud – Est – Magazin Jumbo
- la Nord – vest – Showroom Toyota

### **Art.3. CONSTRUCTII EXISTENTE:**

- Pe amplasament exista constructii industrial (depozite, birouri, spatii tehnice, drumuri si platforme de incinta)

### **Art.4. CONSTRUCTII PROPUSE:**

- Lot construibil de 41.249 mp pe care se vor realiza complexe de cladiri cuprinzand:
  - Constructii depozite, comert, birouri, servicii si alte functiuni complementare (gospodarie combustibil alimentare autovehicule proprii, post transformare, centrale termice, centrale de ventilatie, turn publicitar, imprejmuiri, etc.)
  - Parcaje, rampe de aprovizionare, drumuri de incinta
  - Alei carosabile de circulatie aferente
  - Spatii verzi





- Utilitati tehnico-edilitare

- Poate fi autorizata realizarea de alte functiuni complementare ( echipamente, servicii, etc.), cu conditia ca acestea sa fie compatibile cu vecinatatile si cu zona in general

**Art.5. REGLEMENTARI ALE ZONEI indicativ "DCBS":**

**Art.5.1. Regimul de aliniere a constructiilor**

- Realizarea constructiilor noi de tip "cladiri" se va face cu incadrarea in "limita zonei de construire" (edificabil) marcata pe planșa A – 02/PUZ , cu respectarea stricta a distantelor fata de vecinatati :
- prevederile Codului Civil
- minimum 2,00 m fata de limitele de proprietate din zonele Sud-Vest, Sud-Est, Nord-Est
- minimum 13,00 m fata de axul drumului national DN17, conform prevederilor O.G.43/1997 cu modificarile ulterioare.
- Nu este obligatorie pe nici o latura a "liniei de construire - edificabil " din cadrul parcelei, inscrierea pe aceasta linie, in sensul in care cladirile pot fi retrase paralel cu DN17 partial sau total
- Toate elementele constructive ale cladirilor, inclusiv terase acoperite, scari, planuri inclinate, copertine, etc. trebuie sa fie inscise in "linia de construire".
- Panourile de reclama, totem publicitar nu sunt obligatoriu a se inscrie in limita edificabilului (de tip constructii provizorii)
- Spatiul dintre limitele parcelei si fatadele cladirilor poate fi amenajat cu terase, trepte, plantatii, alte amenajari exterioare fara ca acestea , inclusiv imprejmuirea sa depaseasca limita parcelei

**Art.5.2. Suprafata parcelei**

- Pentru a fi construibila direct pe baza Regulamentului din prezentul Plan Urbanistic Zonal o parcela trebuie sa fie de minimum 1.500 mp, cu regulile de construire din aceasta documentatie
- Alaturarea parcelelor si cladirilor este posibila cu respectarea Noului Cod Civil (art.611-616), dar numai in baza acordului scris al proprietarului vecin, document ce va fi legalizat la notar.
- Atunci cand, o cladire noua se alatura unei cladiri deja construite, dupa aprobarea Regulamentului, solutia tehnica de rezistenta si stabilitate va fi intocmita si verificata in conformitate cu prevederile legislative si normative in vigoare, astfel incat sa nu se afecteze stabilitatea cladirii existente.



#### Art.5.3. Regimul de utilizare al terenului:

Realizarea constructiilor noi se va face prin inscrierea la nivelul parcelei proprii in urmatoarii indici de utilizare a terenului:

- Procent de ocupare a terenului (POT) = 50 %
- Coeficient de utilizare a terenului (CUT) = 1,5

#### Art.5.4. Regimul de inaltime a cladirilor:

- Constructiile noi vor avea maximum 3 (doua) nivele deasupra solului (S+P+2)
- Nu se considera "nivel":
- spatiile de tip "demisol", cu conditia ca volumul de deasupra terenului sa fie cel mult jumatate din volumul total al acestui nivel
- Inaltimea la atic a invelitorii va fi la maximum 18,00 m fata de cota amenajata medie a terenului.

#### Art.5.5. Invelitoarea constructiilor

Cladirile vor avea acoperis de tip terasa .

#### Art.5.6. Categorii de materiale de constructii

- Materialele de constructii folosite vor fi cele de tip "durabil": caramida, beton, beton armat, metal
- Materiale pentru suprafetele exterioare vizibile sunt permise:
  - Tabla cutata de calitate, panouri tristrat , panouri Alucobond sau similar, alte materiale de placaj (metal, ceramica etc.)
  - Tencuieli praf piatra alba sau zugraveli albe (sau alte materiale de aspect similar si calitate superioara ) sau alte culori , alese in armonie cu materialele folosite
  - Placaje caramida aparenta sau alte materiale specifice pentru placari la soclu, piatra, similipiatra
  - Tamplaria exterioara va fi din otel, aluminiu sau material plastic in culoare naturala sau diferite culori



- Pereti cortina

#### Art. 5.7. Cladiri anexe

- Cladirile anexe au functiunile permise prin Regulament si sunt amplasate in amenajabilul parcelei (delimitat de linia de construire) fara a depasi 30% din suprafata acesteia.

- Materialele de constructie alese vor fi conforme normelor de rezistenta, de protectie contra incendiilor si de igiena. Forma si materialele se vor inscrie in imaginea de ansamblu a cladilor de pe parcela.

#### Art.5.8. Parcaje

Parcajele pentru zona de birouri se asigura conform art.33 coroborat cu anexa nr.5, pct.5.1.2.-Constructii administrative din "Regulamentul general de urbanism"- H.G.525/1996.

Prin urmare, se va asigura 1 loc de parcare la 10-30 salariati plus un spor de 20 % pentru invitati.

Salariatii de depozitului cu birourile aferente se preconizeaza a fi cca.150 persoane, se adauga 20 % invitati, rezulta 180 persoane. Pentru un grad de motorizare de 1 loc parcare la 10 salariati, rezulta conform actului normativ un numar minim de 18 locuri de parcare.

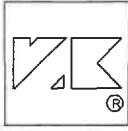
Pentru activitati de depozitare nu se poate asimila cu prevederile art. 5.12 " spatii industriale" care prevede pe o suprafata mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafata de 100 mp (conf. Regulament general urbanism aprobat cu Hotararea Guvernului nr. 525/1996, art. 5.1.2. alin.4). Fiind o functiune de depozitare, numarul locurilor de parcare TIR-uri in asteptare, completata cu locurile de parcare la docurile de primire/ livrare va fi dimensionata conform solicitarilor investitorului

#### Art.5.9.Delimitari incinta

- Delimitarea spatiilor spre caile publice se va face cu garduri care sa nu depaseasca o inaltime de 2,00 m de la cota terenului natural .

- Materialele folosite la garduri spre caile de acces vor putea fi :

- metal alcatuit din elemente verticale sau orizontale transparente
- zidarie de caramida sau piatra la soclu, in combinatie cu lemn sau metal
- beton armat
- gard viu



- tratare ca imagine "urbana"
- Gardurile executate din zidarie de caramida , piatra sau beton, amplasate spre drumuri, realizate ca suprafete opace, de inaltime mai mare decat 0,6 m, vor avea o lungime maxima de 6,0 m.

#### Art. 5.10. Plantatii, zone verzi

- Plantatiile de tip arbori si arbusti vor fi numai de genul acelora care nu creeaza umbriri defavorabile spre vecini sau obturari ale vizibilitatii pentru conducatorii auto in zonele spre strada.
- Arborii decorativi din aceasta zona se vor amplasa, respectiv tunde, in asa fel insa, incat inaltimea acestora sa fie egala cu maximum lungimea distantei pana la gardul vecinului, plus 1,4 m.

#### Art.6. UTILITATI

- Toate constructiile -cladiri- care se vor realiza vor avea asigurate utilitati de alimentare cu apa si colectare a apelor menajere si pluviale, energie electrica, gaz metan dupa caz , in conditiile prevazute de prezentul P.U.Z., cu respectarea legislatiei si normele sanitare si de protectia mediului
- Apele pluviale si amenajarile exterioare de pe suprafata parcelei se vor realiza in asa fel, incat sa nu fie afectate in nici un fel defavorabil parcelele vecine sau strazile adiacente

Sef de  
proiect ,  
arh. Gheorghiu Vivianne  
(Atestat REGISTRUL Urbanistilor din Romania B,C,D,E)  
Septembrie 2021

