

PUZ

**PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA CENTRALĂ
MUNICIPIUL SUCEAVA**

B. REGULAMENT DE URBANISM

CAP. I - PRESCRIPTII GENERALE

1. DOMENIU DE APLICARE

Prezentul Regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele zonei centrale din municipiul Suceava, așa cum este ea definită de Planul Urbanistic Zonal – PUZ.

2. CONDIȚII DE APLICARE

- 2.1 Prezentul Regulament preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.
- 2.2 Prevederile Regulamentului permit autorizarea directă cu excepția situațiilor în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu, cazuri specificate în legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului.
- 2.3 Aplicarea regulamentului se va face în fiecare situație concretă în concordanță cu prevederile întregii documentații P.U.Z. zona centrală – regulamentul fiind parte aferentă a acesteia. În acest sens orice interpretare a regulamentului trebuie raportată și integrată în contextului întregii documentații.

3. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

- 3.1 Încadrarea în prezentul Regulament permite autorizarea diferită pentru parcelele existente cu suprafața sub 150 mp ce pot fi menținute

4. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

- 4.1 Definierea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de patru parametri:
- (1) Funcțiunile dominante;
 - (2) Regimul de construire (continuu, discontinuu);
 - (3) Înălțimea maximă admisă.
 - (4) Situația într-o zonă construită protejată

4.2 Regulamentul este alcătuit pentru următoarele unități teritoriale de referință:

Li – ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE PE LOT, cu subzona

Lip – subzona locuințelor individuale asupra căreia s-a instituit un anumit tip de protecție

Lc – ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (BLOCURI) DE ÎNĂLȚIME MICĂ (P+1-2), MEDIE (P+3-6) SAU MARE (peste P+6), în regim de construire discontinuu, cu subzona

Lcp – subzona locuințelor colective asupra căreia s-a instituit un anumit tip de protecție

M - ZONA MIXTĂ – LOCUINȚE ȘI DOTĂRI COMPATIBILE CU FUNCȚIUNEA DE LOCUIRE, cu următoarele subzone:

Mp – subzonă mixtă asupra căreia s-a instituit un anumit tip de protecție;

Mi – subzonă mixtă greafată pe sistemul de locuire individuală;

Mip – subzonă mixtă în sistem de locuire individuală asupra căreia s-a instituit un anumit tip de protecție.

ISP - ZONA INSTITUȚIILOR ȘI SERVICIILOR PUBLICE DE INTERES GENERAL

de înălțime medie și mare, cu regim de construire discontinuu, cu subzona:

ISPP – subzona instituțiilor și serviciilor publice asupra căreia s-a instituit un anumit tip de protecție

C – ZONA EDIFICIILOR DE CULT

D -ZONA DRUMURILOR ȘI AMENAJĂRILOR PENTRU CIRCULAȚIA PUBLICĂ

G – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

V - ZONA SPAȚIILOR VERZI, cu următoarele subzone:

Vp – spații verzi publice sau semi-publice (pentru riverani);

VI – zone verzi cu acces limitat.

LI – ZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE PE LOT

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale, izolate sau cuplate.

Funcțiuni complementare locuirii și locuințe cu partiu special având incluse spații pentru profesii liberale.

2. UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic orice alte funcțiuni sau utilizări.

Se interzic orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

În zonele cu parcelar constituit se va menține condiția generală de construibilitate a parcelelor, și anume:

- se consideră construibile parcelele având minim **150** mp pentru clădiri și un front la stradă de minim **12** m; parcelele sub 150 mp, pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;
- se va asigura durata minimă de însorire a încăperilor de locuit, stabilită prin normele sanitare: 2 ore la solstițiul de iarnă sau 2 ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie, în cazul orientării celei mai favorabile (spre Sud); asigurarea duratei de însorire se face prin orientarea, distanțarea și dimensionarea construcțiilor; se recomandă evitarea orientării spre Nord a dormitoarelor.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În zonele constituite dispunerea clădirilor față de aliniament va respecta caracterul străzii existente, cu următoarele condiții:

- clădirile vor fi retrase min. 3 m de la aliniament.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii la cornișă, dar nu mai puțin de 3 m.

Față de limita posterioară, clădirile se vor retrage la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Clădirile vor respecta între ele distanța egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

Asigurarea parametrilor urbanistici POT, CUT și înălțime maximă permite derogarea de la normele de amplasare față de limitele laterale și posterioare ale parcelei și între clădirile situate pe aceeași parcelă cu condiția îndeplinirii cerințelor minime de însorire a clădirilor învecinate, respectarea codului civil, acceselor de intervenție.

În cazul unor situații urbanistice dificile emitentul autorizației este în drept să ceară completarea proiectului cu studii de integrare urbană ale intervențiilor propuse (desfășurări de fronturi, perspective, circulație locală, secțiuni caracteristice etc.)

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE REȚELELE TEHNICO – EDILITARE

Clădirile vor respecta distanțele minime stabilite de normativele în vigoare față de rețelele tehnico-edilitare existente.

La autorizarea lucrărilor de investiții se vor solicita avizele administratorilor rețelelor tehnico – edilitare.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare 30 metri de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Se va respecta regulamentul pentru fiecare funcțiune complementara sau compatibila conform zona Is.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime reglementat este P+2 etaje.

În cazul în care construcțiile au acoperiș cu panta de peste 40 grade, se admite mansardarea.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate.

Se va asigura tratarea similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile de pe clădirile înalte.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

La autorizarea lucrărilor de investiții se vor solicita avizele administratorilor rețelelor tehnico-edilitare

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Cel puțin 25% din suprafața parcelei va fi spațiu verde amenajat.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 30 mp.

Se recomandă să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

Se recomandă înverzirea, pe cât posibil, a teraselor necirculabile ale clădirilor.

Se va respecta regulamentul pentru fiecare funcțiune complementara sau compatibila cf. Zona Is

ÎMPREJMUIRI

Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la alinament vor fi transparente, cu înălțimea maximă de 2 m, eventual cu un soclu opac de cca. 0,6 m și vor putea fi dublate de gard viu. Gardurile dintre proprietăți vor fi opace și vor avea înălțimea recomandabilă de 2m.

Aspectul exterior al împrejuririlor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei, pentru a nu deprecia valoarea acesteia.

Porțile se vor deschide spre incintă.

SECȚIUNEA III. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA PARCELEI

Procentul maxim de ocupare a terenului **POT** maxim = **40%**.

Coeficientul de utilizare a terenului **CUT** maxim = **1**.

Lip – subzona locuințelor individuale asupra căreia s-a instituit un anumit tip de protecție

Situarea în subzona **Lip** aduce, în plus față de reglementările din **Li**, următoarele măsuri restrictive:

- dacă locuința **este monument istoric** (cazul casei memoriale Simion Florea Marian) **sau în zona de protecție a unui monument istoric** aceasta se supune regimului de avizare instituit prin Legea nr. 422/2001;
- dacă locuința **se situează într-o zonă construită protejată** instituită prin PUZ beneficiază de un regim de protecție până la declanșarea cf. Legii 422 / 2001 a procedurii de clasare ca sit urban protejat (zonă construită protejată) și:

- se va urmări conservarea valorii ambientale a clădirii, respectiv i se vor păstra nealterate fațadele laterale și fațada principală, precum și caracteristicile parțelului; gabaritul clădirii va putea fi mărit cu cel mult 1/3 din gabaritul existent;
- se va putea interveni fără restricții la amenajările interioare, inclusiv la creșterea confortului locuirii prin recompartimentări și instalații de camere de baie sau alte facilități
- amplasarea într-o zonă pentru care s-a instituit o **servitute arheologică** impune obținerea avizului MCC și descărcare arheologică. În acest caz nu sunt restricții din punct de vedere al volumului construit.

Lc – ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE (BLOCURI) DE ÎNĂLȚIME MICĂ (P+1-2), MEDIE (P+3-6) SAU MARE (P+7 și mai mult), în regim de construire discontinuu

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe colective tip bloc.
- Locuințe cu partiu special având incluse spații pentru profesii liberale.

2. UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic orice alte funcțiuni sau utilizări.

Se interzic orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

În zonele fără parțel, rezultate din "urbanismul "liber" din deceniile 7-9 ale secolului XX, constructibilitatea terenului se determină în funcție de POT și de distanțele minime obligatorii dintre clădiri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minimum 4 m în funcție de volumetria caracteristică a străzii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage de la limitele terenului aferent cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea lor la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Clădirile vor respecta între ele distanța egală înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

Asigurarea parametrilor urbanistici POT, CUT și înălțime maximă permite derogarea de la normele de amplasare față de limitele laterale și posterioare ale parcelei și între clădirile situate pe aceeași parțelă cu condiția îndeplinirii cerințelor minime de însorire a clădirilor învecinate, respectarea codului civil, acceselor de intervenție.

În cazul unor situații urbanistice dificile emitentul autorizației este în drept să ceară completarea proiectului cu studii de integrare urbană ale intervențiilor propuse (desfășurări de fronturi, perspective, circulație locală, secțiuni caracteristice etc.)

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE REȚELELE TEHNICO – EDILITARE

Clădirile vor respecta distanțele minime stabilite de normativele în vigoare față de rețelele tehnico-edilitare existente.

La autorizarea lucrărilor de investiții se vor solicita avizele administratorilor rețelelor tehnico – edilitare.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este constructibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Se vor asigura accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. În acest scop, se vor proiecta spații destinate acestei funcțiuni: subsoluri, demisoluri etc.

Se va asigura minimum un loc de parcare pentru fiecare două apartamente. Excepție vor face apartamentele realizate prin mansardarea locuințelor colective existente în cazul cărora se vor realiza maximum de parcări posibile prin optimizarea celor existente.

Se va respecta regulamentul pentru fiecare funcțiune complementara sau compatibila cf. Zona Is.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamentele străzii. Poate fi adăugat suplimentar un nivel în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestuia cu minimum 3 m de la planul fațadei.

În cazul clădirilor izolate, înălțimea maximă va putea depăși cu maximum un nivel înălțimea clădirilor învecinate.

În cazul învecinării cu un lăcaș de cult, înălțimea construcției nu va depăși înălțimea la cornișă a lăcașului de cult.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate.

Se va asigura tratarea similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile de pe clădirile înalte.

Se interzice dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

La autorizarea lucrărilor de investiții se vor solicita avizele administratorilor rețelelor tehnico-edilitare

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 30 mp. Se va asigura cel puțin 2 mp de spațiu verde pentru 1 locatar.

Se recomandă să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

Se recomandă înverzirea, pe cât posibil, a teraselor necirculabile ale clădirilor.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 0,6 m înălțime.

Se va respecta regulamentul pentru fiecare funcțiune complementara sau compatibila cf. Zona Is.

ÎMPREJMUIRI

Terenurile aferente clădirilor de locuințe colective pot fi împrejmuite cu garduri transparente din lemn sau fier forjat, eventual cu un soclu opac de cel mult 0,6 m înălțime și vor putea fi dublate de gard viu.

Aliniamentul va fi marcat prin garduri vii cu înălțimea între 0,6 și 1,5 m.

SECȚIUNEA III. SECȚIUNEA III. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

Pentru clădirile între 2 și 3 niveluri (P+1-2E): POT maxim = **50 %**, CUT maxim = **1,5**.

Pentru clădirile între 4 și 7 niveluri (P+3-6E): POT maxim = **35%**, CUT maxim = **2**.

Pentru clădirile cu mai mult de 7 niveluri (P+7E și mai mult): POT maxim = **25%**, CUT maxim = **2,5**.

Lcp – subzona locuințelor colective asupra căreia s-a instituit un anumit tip de protecție

Situarea în subzona **Lcp** aduce, în plus față de reglementările din **Lc**, următoarele măsuri restrictive:

- dacă locuința **este monument istoric** sau **în zona de protecție a unui monument istoric** aceasta se supune regimului de avizare instituit prin Legea nr. 422/2001;
- dacă locuința **se situează într-o zonă construită protejată** instituită prin PUZ beneficiază de un regim de protecție până la declanșarea cf. Legii 422 / 2001 a procedurii de clasare ca sit urban protejat (zonă construită protejată) și:
 - nu va putea suferi extinderi către domeniul public și nici supraînălțări. Recomandarea este ca acestea să-și păstreze arhitectura inițială, admițându-se numai lucrări ce duc la îmbunătățirea calității locuirii (înlocuirea ușilor și a ferestrelor, geamuri tip termopan etc.);
 - se va putea interveni fără restricții la amenajările interioare, inclusiv la creșterea confortului locuirii prin recompartimentări și instalări de camere de baie sau alte facilități
- amplasarea într-o zonă pentru care s-a instituit o **servitute arheologică** impune obținerea avizului MCC și descărcare arheologică. În acest caz nu sunt restricții din punct de vedere al volumului construit.

M - ZONA MIXTĂ – LOCUINȚE ȘI DOTĂRI COMPATIBILE CU FUNCȚIUNEA DE LOCUIRE

DESCRIERE

Sunt încadrate la **zonă mixtă** imobilele cu spații comerciale la parter, sau la parter și mezanin, și locuințe la etajele superioare - proiectate ca atare - precum și blocurile de locuințe colective cărora în anii din urmă le-au fost transformate spațiile de la parter, dându-li-se alte utilizări decât locuirea.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe colective.
- Locuințe cu partiu special având incluse spații pentru profesii liberale.
- Funcțiuni de interes general:
 - servicii tehnice și profesionale;
 - servicii de informare;
 - servicii pentru transporturi;
 - biblioteci, librării;
 - poșta și telecomunicații;
 - edituri;
 - expoziții, centre și galerii de artă;
 - agenții diverse (imobiliare, de turism etc.);
 - servicii financiar-bancare și de asigurări;
 - cofetării, cafenele;
 - magazine, mici galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă.

UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- dispunerea de piloneți zăbreliți pe terase;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- depozitarea *en-gros*;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitări de materiale refofosibile;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

În zonele fără parcelar, rezultate din "urbanismul "liber" din deceniile 6-9 ale secolului XX, edificabilul se determină în funcție de POT maxim admis și de distanțele minime obligatorii dintre clădiri.

Se admite extinderea pe orizontală a parterului clădirilor, în vederea refuncționalizării, cu cel mult **4 m** spre domeniul public (trotuar), fără a încălca însă domeniul public.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În cazul vechilor străzi comerciale, clădirile vor respecta retragerea de la aliniament a imobilelor învecinate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage de la limitele terenului aferent cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea lor la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Clădirile vor respecta între ele distanța egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

Asigurarea parametrilor urbanistici POT, CUT și înălțime maximă permite derogarea de la normele de amplasare față de limitele laterale și posterioare ale parcelei și între clădirile situate pe aceeași parcelă cu condiția îndeplinirii cerințelor minime de însorire a clădirilor învecinate, respectarea codului civil, acceselor de intervenție.

În cazul unor situații urbanistice dificile emitentul autorizației este în drept să ceară completarea proiectului cu studii de integrare urbană ale intervențiilor propuse (desfășurări de fronturi, perspective, circulație locală, secțiuni caracteristice etc.)

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE REȚELELE TEHNICO – EDILITARE

Clădirile vor respecta distanțele minime stabilite de normativele în vigoare față de rețelele tehnico-edilitare existente.

La autorizarea lucrărilor de investiții se vor solicita avizele administratorilor rețelelor tehnico – edilitare.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. În acest scop, se vor proiecta spații destinate acestei funcțiuni: subsoluri, demisoluri etc.

Se va respecta regulamentul pentru fiecare funcțiune cf zona Is și Lc.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamentele străzii. Poate fi adăugat suplimentar un nivel în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestuia cu minimum **3 m**.

În cazul clădirilor izolate, înălțimea maximă va putea depăși cu maximum un nivel înălțimea clădirilor învecinate.

În cazul învecinării cu un lăcaș de cult, înălțimea construcției nu va putea depăși înălțimea la cornișă a lăcașului de cult.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate.

Se va asigura tratarea similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile de pe clădirile înalte.

Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

La autorizarea lucrărilor de investiții se vor solicita avizele administratorilor rețelelor tehnico-edilitare

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 30 mp.

Se recomandă să se evite impermeabilizarea terenului peste strictul necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

Se recomandă înverzirea, pe cât posibil, a teraselor necirculabile ale clădirilor.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,2 m înălțime.

ÎMPREJMUIRI

Terenurile aferente clădirilor de locuințe colective pot fi împrejmuite cu garduri transparente din lemn sau fier forjat, eventual cu un soclu opac de cel mult 0,6 m înălțime și vor putea fi dublate de gard viu.

Aliniamentul va fi marcat prin garduri vii cu înălțimea între 0,6 și 1,5 m.

SECȚIUNEA III. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

Pentru clădirile până la 4 niveluri (P+3): POT maxim = **70 %**, CUT maxim = **2,5**.

Pentru clădirile între 5 și 9 niveluri (P+4-8): POT maxim = **50%**, CUT maxim = **4**.

Mp – subzonă mixtă asupra căreia s-a instituit un anumit tip de protecție

DESCRIERE

În această categorie sunt incluse, de exemplu, imobilele situate în zona de protecție a sitului “vechiul centrul medieval al Sucevei”, în zona de protecție a Prefecturii și în zona de protecție a Tribunalului.

Situarea în subzona **Mp** aduce, în plus față de reglementările din **M**, următoarele măsuri restrictive:

- dacă locuința **este monument istoric** sau **în zona de protecție a unui monument istoric** aceasta se supune regimului de avizare instituit prin Legea nr. 422/2001;
- dacă locuința nu este monument istoric, dar **se situează într-o zonă construită protejată** instituită prin PUZ beneficiază de un regim de protecție până la declanșarea cf. Legii 422 / 2001 a procedurii de clasare ca sit urban protejat (zonă construită protejată) și:
 - la reglementările din zona anterioară (**M**) se adaugă:
 - Nu se admit extinderi pe orizontală sau pe verticală (supraînălțări).
 - Dacă între spațiul comercial de la parter și domeniul public există un portic, acest portic nu se va închide și va fi păstrat pentru circulația publică. Parterul învecinat direct cu domeniul public poate fi prelungit prin amenajarea unor terase deschise acoperite numai dacă funcțiunea de circulație pietonală pe lângă aceste terase este asigurată.
 - Nu se admit refațadări cu materiale contrastante – sticlă, aluminiu etc. - ci numai renovări ale fațadelor originale.
 - se va putea interveni fără restricții la amenajările interioare, inclusiv la creșterea confortului locuirii prin recompartimentări și instalări de camere de baie sau alte facilități
- amplasarea într-o zonă pentru care s-a instituit o **servitute arheologică** impune obținerea avizului MCC și descărcare arheologică. În acest caz nu sunt restricții din punct de vedere al volumului construit.

Mi – subzonă mixtă grefată pe sistemul de locuire individuală

DESCRIERE

Zona formată din locuințe urbane vechi, care nu se supun unui regim de protecție și care au căpătat – integral sau parțial – alte funcțiuni decât locuirea.

FUNCȚIUNI ADMISE

- Locuințe individuale.
- Locuințe cu partiu special având incluse spații pentru profesii libere.
- Funcțiuni de interes general:
 - servicii de informare;
 - biblioteci, librării;
 - edituri;
 - expoziții, centre și galerii de artă;
 - agenții diverse (imobiliare, de turism etc.);
 - servicii financiar-bancare și de asigurări;
 - cofetării, cafenele;
 - magazine, mici galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă.

FUNCȚIUNI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- depozitarea *en-gros*;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se păstrează parcelarul existent. Se admite comasarea loturilor până în limita a **800 m²** rezultați după comasare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile vor respecta retragerea de la aliniament a imobilelor învecinate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage de la limitele laterale ale terenului aferent cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea lor la cornișă, dar nu mai puțin de 3 m.

Față de limita posterioară a lotului, clădirile se vor retrage cu o distanță egală cu jumătate din înălțimea lor la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Clădirile vor respecta între ele distanța egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

Asigurarea parametrilor urbanistici POT, CUT și înălțime maximă permite derogarea de la normele de amplasare față de limitele laterale și posterioare ale parcelei și între clădirile situate pe aceeași parcelă cu condiția îndeplinirii cerințelor minime de însorire a clădirilor învecinate, respectarea codului civil, acceselor de intervenție.

În cazul unor situații urbanistice dificile emitentul autorizației este în drept să ceară completarea proiectului cu studii de integrare urbană ale intervențiilor propuse (desfășurări de fronturi, perspective, circulație locală, secțiuni caracteristice etc.)

Asigurarea parametrilor urbanistici POT, CUT și înălțime maximă permite derogarea de la normele de amplasare față de limitele laterale și posterioare ale parcelei și între clădirile situate pe aceeași parcelă cu condiția îndeplinirii cerințelor minime de însorire a clădirilor învecinate, respectarea codului civil, acceselor de intervenție.

În cazul unor situații urbanistice dificile emitentul autorizației este în drept să ceară completarea proiectului cu studii de integrare urbană ale intervențiilor propuse (desfășurări de fronturi, perspective, circulație locală, secțiuni caracteristice etc.)

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE REȚELELE TEHNICO – EDILITARE

Clădirile vor respecta distanțele minime stabilite de normativele în vigoare față de rețelele tehnico-edilitare existente.

La autorizarea lucrărilor de investiții se vor solicita avizele administratorilor rețelelor tehnico – edilitare.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. În acest scop, se vor proiecta spații destinate acestei funcțiuni: subsoluri, demisoluri etc.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime reglementat este cel al zonei **Li**, respectiv **P+2**. Poate fi adăugat suplimentar un nivel în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestuia de la planul fațadei cu min. **3 m**.

În cazul învecinării cu un lăcaș de cult, înălțimea construcției nu va putea depăși înălțimea la cornișă a lăcașului de cult.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate.

Se va asigura tratarea similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile de pe clădirile înalte.

Se interzice dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

La autorizarea lucrărilor de investiții se vor solicita avizele administratorilor rețelelor tehnico-edilitare

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 30 mp.

Se recomandă să se evite impermeabilizarea terenului peste strictul necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

Parcagele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 0,6 m înălțime.

ÎMPREJMUIRI

Terenurile aferente clădirilor de locuințe colective pot fi împrejmuite cu garduri transparente din lemn sau fier forjat, eventual cu un soclu opac de cel mult 0,6 m înălțime și vor putea fi dublate de gard viu.

Aliniamentul va fi marcat prin garduri vii cu înălțimea între 0,6 și 1,5 m.

SECȚIUNEA III. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

POT maxim = **50 %**, CUT maxim = **1,5**.

Mip – subzonă mixtă în sistem de locuire individuală asupra căreia s-a instituit un anumit tip de protecție

DESCRIERE

Cuprinde de exemplu imobilele din Zona protejată “Mihai Viteazu” și zona protejată “Petru Rareș”.

Situarea în subzona **Mip** aduce, în plus față de reglementările din **Mi**, următoarele măsuri restrictive:

- dacă locuința **este monument istoric** sau **în zona de protecție a unui monument istoric** aceasta se supune regimului de avizare instituit prin Legea nr. 422/2001;
- dacă locuința nu este monument istoric, dar **se situează într-o zonă construită protejată** instituită prin PUZ beneficiază de un regim de protecție până la declanșarea cf. Legii 422 / 2001 a procedurii de clasare ca sit urban protejat (zonă construită protejată) și:
- la reglementările din zona precedentă (**Mi**) **se adaugă** interdicția de a modifica fațadele principale ale clădirilor, în următoarele condiții:
 - podurile se pot mansarda, dacă gabaritul acestora permite amenajarea unor spații locuibile;
 - se poate adăuga un etaj la imobilul existent, în limita regimului reglementat de maximum P+2, cu condiția ca între fațada existentă și acoperișul ce rezultă după modificare să existe un spațiu, obținut fie prin retragerea etajului adăugat, fie prin realizarea unei închideri cu sticlă la nivelul ultimului etaj.
- se va putea interveni fără restricții la amenajările interioare, inclusiv la creșterea confortului locuirii prin recompartimentări și instalări de camere de baie sau alte facilități
- amplasarea într-o zonă pentru care s-a instituit o servitute arheologică impune obținerea avizului MCC și descărcare arheologică. În acest caz nu sunt restricții din punct de vedere al volumului construit.

ISP - ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL de înălțime medie și mare, cu regim de construire discontinuu

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Funcțiuni de interes general:
 - instituții de învățământ (grădinițe, școli);
 - instituții de sănătate (spitale);
 - sedii de companii și firme în clădiri specializate pentru birouri;
 - servicii financiar-bancare și de asigurări;
 - servicii tehnice și profesionale autonome;
 - servicii de informare;
 - servicii pentru transporturi;
 - biblioteci;
 - poștă și telecomunicații;
 - edituri;
 - activități recreative diverse;
 - hoteluri;
 - expoziții, centre și galerii de artă;
 - agenții diverse (imobiliare, de turism etc.);

- restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase;
- centre comerciale, galerii comerciale;
- centre de recreere, sport și fitness în spații acoperite;
- mici unități productive manufacturiere și de depozitare mic-gros legate de funcționarea zonei centrale;
- parcaje multietajate, pentru descongestionarea circulației în zona centrală.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit locuințe la nivelurile superioare ale clădirilor cu alte funcțiuni dominante – de preferință cu partiu special adaptat zonei centrale.

Se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii unei ponderi a locuințelor de minim 30% din totalul ariei construite desfășurate.

Se admit restaurante de orice tip cu condiția ca unitățile care comercializează băuturi alcoolice pentru consum să fie situate la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice și de lăcașele de cult.

UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- dispunerea de piloneți zăbreliți pe terase, cu excepția clădirilor tehnice și industriale;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- depozitarea en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozități de materiale refolosibile;
- spălătorii chimice;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II. – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

În zonele cu parcelar constituit se va menține condiția generală de construibilitate a parcelelor, și anume:

- în cazul clădirilor cu înălțimi până la P+2 niveluri se consideră construibile parcelele având minim **150 mp** și un front la stradă de minim **12 m**; parcelele sub 150 mp, pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;
- în cazul clădirilor cu înălțimi de P+3 niveluri și mai mult se consideră construibile parcelele având minim **500 mp** și un front la stradă de minim 15 m pentru construcțiile înscrise între două calcane laterale și de minim **20 m** în cazul construcțiilor cuplate și izolate;
- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **1000 mp** cu un front la stradă de minim **30 m**.

Pentru toate categoriile de construcții administrative sau comerciale, orientarea va asigura însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Spitalele vor avea saloanele și rezervele orientate către Nord; cabinetele vor fi orientate către Sud, Sud-Est sau Sud-Vest.

Dormitoarele și spațiile de joacă din grădinițe vor fi orientate spre Sud, Sud-Est sau Sud-Vest.

Se recomandă orientarea către Nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și spațiilor de preparare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente (teșitură), având lungimea de **12 m** pe străzile de categoria I-a și a II-a și de **5 m** pe cele de categoria a III-a.

În zonele constituite dispunerea clădirilor față de aliniament va respecta caracterul străzii existente, cu următoarele condiții:

- clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament cu o distanță de minim 4 m, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;
- în raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument istoric retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă **retrasă** de la aliniament, dar se va racorda la clădirea dispusă pe aliniament, pentru a nu lăsa vizibil un calcan;
- în cazul operațiunilor de restructurare urbană se recomandă dispunerea clădirilor în regim de construire discontinuu, retrase de la aliniament conform caracterului străzii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa izolat.

Este interzisă construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat sau față de o clădire de cult; în acest caz se admite o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m.

Față de limita posterioară, clădirile se vor retrage la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m.

Este interzisă construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Clădirile vor respecta între ele distanța egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

Asigurarea parametrilor urbanistici POT, CUT și înălțime maximă permite derogarea de la normele de amplasare față de limitele laterale și posterioare ale parcelei și între clădirile situate pe aceeași parcelă cu condiția îndeplinirii cerințelor minime de însorire a clădirilor învecinate, respectarea codului civil, acceselor de intervenție.

În cazul unor situații urbanistice dificile emitentul autorizației este în drept să ceară completarea proiectului cu studii de integrare urbană ale intervențiilor propuse (desfășurări de fronturi, perspective, circulație locală, secțiuni caracteristice etc.)

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE REȚELELE TEHNICO – EDILITARE

Clădirile vor respecta distanțele minime stabilite de normativele în vigoare față de rețelele tehnico-edilitare existente.

La autorizarea lucrărilor de investiții se vor solicita avizele administratorilor rețelelor tehnico – edilitare.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Se vor prevedea facilități pentru accesul în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Se va asigura locurile de parcare astfel:

- Pentru construcții administrative, vor fi prevăzute 1 loc de parcare la 5 salariați, plus 20% parcări pentru public;
- Pentru construcțiile financiar-bancare: 1 loc de parcare la 5 salariați, plus 50% parcări pentru public;

- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, (cf. RGU) după cum urmează:
- 1 loc de parcare la 200 mp arie desfășurată, pentru unități de până la 400 mp;
- 1 loc de parcare la 100mp arie desfășurată, pentru unități de 400-600 mp;
- 1 loc de parcare la 50 mp arie desfășurată, pentru unități de 600-2000 mp;
- 1 loc de parcare la 40 mp arie desfășurată, pentru complexe comerciale de peste 2000 mp.
- Pentru restaurante, va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 locuri la masă.
- Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, vor fi prevăzute 1 loc de parcare la 2 cadre didactice.
- Pentru construcții de sănătate, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:
 - pentru spitale va fi prevăzut câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;
 - pentru creșe, va fi prevăzut câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamentele străzii (lățimea). Poate fi adăugat suplimentar un nivel în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestuia cu 3 m de la planul principal al fațadei.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate.

Se va asigura tratarea similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile de pe clădirile înalte.

Se interzice dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

La autorizarea lucrărilor de investiții se vor solicita avizele administratorilor rețelelor tehnico-edilitare

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 30 mp.

Se recomandă să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru acces, circulații pietonale, terase.

Se recomandă înverzirea, pe cât posibil, a teraselor necirculabile ale clădirilor.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,2 m înălțime.

ÎMPREJMUIRI

Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere etc.

SECȚIUNEA III. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Pentru clădirile până la 4 niveluri inclusiv: POT maxim = **70 %**. CUT maxim = **3,0**.

Pentru clădirile peste 4 niveluri: POT maxim = **60 %**. CUT maxim = **5,0**.

ISPp – subzona instituțiilor și serviciilor publice asupra căreia s-a instituit un anumit tip de protecție

Situarea în subzona **ISPp** aduce, în plus față de reglementările din **ISP**, următoarele măsuri restrictive:

- dacă obiectivul **este monument istoric** sau **în zona de protecție a unui monument istoric** aceasta se supune regimului de avizare instituit prin Legea nr. 422/2001;
- dacă nu este monument istoric, dar **se situează într-o zonă construită protejată** instituită prin PUZ beneficiază de un regim de protecție până la declanșarea cf. Legii 422 / 2001 a procedurii de clasare ca sit urban protejat (zonă construită protejată) și:

- înălțimea maximă nu va depăși nivelul de înălțime reglementat în zona protejată;
- se va putea interveni fără restricții la amenajările interioare, inclusiv la creșterea confortului locuirii prin recompartimentări și instalări de camere de baie sau alte facilități
- amplasarea într-o zonă pentru care s-a instituit o **servitute arheologică** impune obținerea avizului MCC și descărcare arheologică. În acest caz nu sunt restricții din punct de vedere al volumului construit.

C – ZONA EDIFICIILOR DE CULT

DESCRIERE

Bisericile păstrate în zona centrală a Sucevei sunt – cu excepția bisericii catolice – monumente istorice de valoare A sau B. Dintre acestea, ansamblul Mănăstirii Sf. Ioan este înscris pe lista monumentelor protejate UNESCO. Toate aceste monumente se bucură de zone de protecție instituite prin **PUZ zona centrală** și se vor supune regimului de avizare a auautorizațiilor de construire instituit prin legea nr. 422/2001.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Lăcașuri de cult.
- Chilii, case egumenești, muzee.
- Turnuri-clopotniță.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Sunt interzise orice alte funcțiuni sau amenajări.

SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT ȘI FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor dispune conform cerințelor specifice cultelor.

În cazul unor situații urbanistice dificile emitentul autorizației este în drept să ceară completarea proiectului cu studii de integrare urbană ale intervențiilor propuse (desfășurări de fronturi, perspective, circulație locală, secțiuni caracteristice etc.)

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se va asigura accesul publicului și a autoutilitarelor din circulațiile publice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor se va conforma cerințelor specifice ale cultelor (canoane).

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

La autorizarea lucrărilor de investiții se vor solicita avizele administratorilor rețelelor tehnico-edilitare

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

În jurul lăcașurilor de cult ortodoxe se va asigura spațiul necesar desfășurării ritualurilor specifice.

Se recomandă să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

Parcagele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurată cu un gard viu de minim 1,2 m înălțime.

ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile către domeniul public vor fi transparente, eventual cu un soclu opac din piatră de max. 0,60 m înălțime, în situația în care nu sunt împrejmuiți care fac parte din monument, realizate

din zidărie. Marcarea limitei proprietății se poate face și prin pavaje decorative, parapete, jardiniere etc.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Vor fi prevăzute minim 5 locuri de parcare (cf. RGU)

SECȚIUNEA III. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT maxim = **40 %**.

D -ZONA DRUMURILOR ȘI AMENAJĂRILOR PENTRU CIRCULAȚIA PUBLICĂ

DESCRIERE

Zona cuprinde profilul transversal și amenajările aferente străzilor de categoria II și III și IV, precum și locurile de parcare amenajate.

SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- circulația rutieră (pe carosabil) și pietonală (pe trotuare);
- circulația bicicliștilor;
- plantații de aliniament, amenajări de spații verzi.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- servicii publice care să nu stânjenească funcționalitatea și vizibilitatea pe căile rutiere.
- În zonele de protecție a monumentelor istorice se vor lua măsuri de limitare a vitezei de deplasare și a greutateii admise pe osie la autovehicule (pe baza unor studii specifice de caz).

UTILIZĂRI INTERZISE:

Se interzic:

- construcții cu caracter temporar;
- depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea pe căile rutiere;
- lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului (inclusiv prin tăierea copacilor sau arbuștilor);
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii rutiere.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Prin PUZ s-au delimitat zonele destinate parcajelor pentru locatarii locuințelor colective.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu e cazul.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu e cazul.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administrator acestora.

Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor este obligatorie la curțile interioare, închise pe toate laturile, dacă au aria mai mare de 600 mp și diferența de nivel față de crumul public mai mică de 0,5 m. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,8 m lățime și 4,2 m înălțime.

Se vor asigura alei semicarosabile în interiorul zonelor parcelate; aleile cu o lungime sub 25 m vor avea lățimea de min. 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și spațiu de întoarcere.

În cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături); aleile cu o lungime de până la 30 m vor avea o singură bandă de 3,5 m lățime; cele cu lungimea de 30-100 m vor avea 2 benzi (7 m lățime), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevrele de întoarcere la capăt.

În cazul incintelor tehnice, se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică.

Accesele pietonale sunt căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale sau 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 cutumei (obiceiului). Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice, pe parcelele proprii, pe locurile de parcare amenajate sau în parcuri publice amenajate suprateran sau subteran (parcuri care fac parte din zona funcțională D)

Se recomandă ca primăria să introducă staționarea cu timp limitat, cu sistem de taxare, pentru descurajarea staționării pe timp nelimitat.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Rețelele edilitare publice se amplasează sub căile de circulație rutieră, de preferință sub trotuare (nu sub carosabil). Construcția, repararea și întreținerea acestor rețele se fac cu aprobarea administratorului drumului. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare este conformă cu art. 20 din Regulamentul General de Urbanism. Rețelele de apă, canalizare, drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel: fac excepție rețelele edilitare și drumurile situate pe parcele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora și dacă sunt finanțate în totalitate de investitori privați, iar autoritatea administrației publice locale stabilește că nu se justifică utilizarea publică.

Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, conform contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă de către investitor sau beneficiar.

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

La autorizarea lucrărilor de investiții se vor solicita avizele administratorilor rețelelor tehnico-edilitare

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Orice parte a terenului incintelor, vizibil din circulațiile publice, va fi astfel amenajată în cât să nu altereze aspectul general al localității.

Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40%, formând o perdea vegetală pe tot frontul incintei.

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp și tratate peisagistic.

ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre spațiile publice vor fi transparente, cu înălțimi de maximum 2 m, și pot fi dublate cu gard viu. Porțile de intrare în incinte vor fi tratate similar cu împrejmuirea.

III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

În sens urbanistic, ocuparea terenului cu amenajări la sol și instalații subterane este 0%.

La fel și coeficientul de utilizare a terenului.

IV. CONDIȚII DE AVIZARE

Construcțiile și amenajările amplasate în zona aferentă drumului național administrat de CNADNR se vor autoriza numai cu avizul CNADNR, conform legislației în vigoare.

G – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

DESCRIERE

Zona reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale, instalații edilitare, cimitire și salubritate.

SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE:

- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie termică și electrică;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- zone de depozitare a deșeurilor, gropi ecologice, instalații de sortare și tratare a deșeurilor urbane;
- stații de epurare a apelor uzate;
- zone de protecție prevăzute prin norme.

2. UTILIZĂRI INTERZISE

Pentru incintele situate în vecinătatea zonelor rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Se menține configurația parcelor existente. Pentru amplasarea unor dotări noi – stații de epurare, gropi ecologice etc. – se va elabora PUZ și studiu de impact asupra mediului.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, servicii și depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10 m pe străzile de categoria a II-a și de minim 8 m pe străzile de categoria a III-a.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m.
- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice sau de locuit.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE REȚELELE TEHNICO – EDILITARE

Clădirile vor respecta distanțele minime stabilite de normativele în vigoare față de rețelele tehnico-edilitare existente.

La autorizarea lucrărilor de investiții se vor solicita avizele administratorilor rețelelor tehnico – edilitare.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = **40%**.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = **0,8**.

V - ZONA SPAȚIILOR VERZI

Vp – parcuri, spații verzi publice sau semi-publice (pentru riverani);

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând din:

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban, amenajări pentru odihnă;
- cișmele publice.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- chioșcuri pentru difuzarea presei sau comercializarea produselor alimentare neperisabile, a băuturilor răcoritoare etc., în regim Parter, după proiect avizat de Comisia tehnică de urbanism al Primăriei, fără a depăși norma de 1 chioșc la 500 m².

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice schimbări ale funcțiunii de spațiu verde public;
- se interzice conversia grupurilor sanitare publice în spații comerciale.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se va asigura accesul din circulațiile publice la aleile ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare), care vor fi tratate ca alei principale.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice, conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor nu va depăși un nivel - parter.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = **5%**.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = **0,05**.

Vpk – spații verzi publice amenajate peste parcaje subterane;

DESCRIERE

Această subzonă are caracteristicile unei zone pietonale de promenadă și agrement în care ponderea circulațiilor pietonale (din care unele ocazional carosabile), a amenajărilor pentru odihnă și mobilier urban, cișmele și fântâni decorative publice, construcții și parcaje la sol pot avea o pondere de maxim 75% iar spațiul verde propriu-zis amenajat în system jardiniera sau grădină suspendată poate avea o pondere de minim 25% din suprafața totală.

Se vor respecta toate reglementările pentru **Vp**

VL – ZONE VERZI CU ACCES LIMITAT

DESCRIERE

Zona cuprinde acele spații verzi care nu sunt deschise publicului, cum ar fi: livada mănăstirii Sf. Ioan, grădina din curtea casei Simion Florea Marian etc.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- spații plantate;
- cișmele;
- mobilier urban, amenajări pentru odihnă;

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice diminuarea suprafețelor plantate, realizarea caselor de vacanță, a locuințelor permanente sau a oricăror construcții care nu servesc funcțiunii de zonă verde;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

1. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se va asigura accesul din circulațiile publice la aleile ocazional carosabile (pentru întreținere), care vor fi tratate ca alei principale. Se va asigura accesul mașinilor de pompieri direct din circulația publică.

2. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice, conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate. Vor fi asigurate locuri de parcare pentru personalul de întreținere, astfel: 1 loc de parcare la 5 persoane.

3. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Amenajările posibile – de tip “chioșc” – vor fi în regim **Parter**.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = **5%**.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = **0,05**.

Întocmit,
Arh. Constantin Gorcea