În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de __.__.____ până la data de __.__.____

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR _____ Viceprimar _____ Secretar General _____

Arhitect-şef _____ Director executiv _____

Şef serviciu _____ Întocmit _____

Data prelungirii valabilităţii

Achitat taxa de lei, conform chitanţei nr. din .

Transmis solicitantului la data de ___.___._____ direct / prin poştă.

MUNICIPIUL SUCEAVA
Jud. SUCEAVA, Loc. Suceava, B-dul. 1 Mai, nr. 5A
primsv@primariasv.ro
Tel: tel:+40 230 212696, Fax: tel:+40 230 520593
Directia Generala Arhitect sef
Directia urbanism si amenajarea teritoriului
Serviciul urbanism si amenajarea teritoriului

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 772 din 6/5/2026 12:41:45 PM

În scopul:

obtinerea autorizaţiei de construire pentru modificare tema proiectare aferenta Autorizatiei de Construire nr. 40 din 11.02.2026, constand în reamplasarea portii de acces.

Ca urmare a cererii adresate de **Adochitei Danut** pentru **NTH BUCOVINA SRL**, cu sediul în judeţul **Suceava**, codul poştal _____, oraşul _____, str. **Dealul Crucii**, nr. **207A**, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, tel. , email , înregistrată la nr. 23935 din 15.05.2026
pentru imobilul - teren si/sau constructii, - situat în judeţul Suceava, UAT **Suceava**, mun.**Suceava**, **str. Vasile Alecsandri**, nr. **7**, sau identificat prin CF Suceava nr. 32159, nr. cad. 32159, suprafaţa 3533 mp

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism - faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Suceava / Hotărârea Guvernului României nr. 518 / 26.05.2023.
în conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările şi completările anterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Terenul in suprafata masurata de 3533 mp (din acte 3321 mp), situat in intravilanul municipiului Suceava, str. Vasile Alecsandri nr.7, identificat cu nr.cad.32159, inscris in cartea funciara nr.32159, este proprietatea societatii NTH BUCOVINA S.R.L., conform extras de carte funciara pentru informare din 15.05.2026.

Prin Autorizatia de Construire nr.159 din 29.05.2023 au fost autorizate lucrari de construire pentru: Ansamblu rezidențial "Ștefan cel Mare" cu funcțiuni complementare și dotări aferente. Subzona 2 (subunitatea funcțională Mc_S2), conform HCL nr.120 din 27.05.2020.

- **regim de protectie:** Zona de protectie a monumentelor istorice - Casa - Cat. B

Zona de protectie a cadrului arhitectural al monumentelor istorice cat "A" - Aviz directia de culte cultura

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinţa actuală a imobilului conform extrasului de carte funciară pentru informare: teren curti constructii
Destinaţia stabilită prin PUZ - Ansamblu rezidențial "Ștefan cel Mare" cu funcțiuni complementare și dotări aferente, pe terenuri proprietăţi private, aprobat prin HCL nr. 120/27 Mai 2020: Conform PUG

aprobat in baza HGR nr.518 din 26.05.2023: – zonă mixtă – locuințe și dotări compatibile cu funcțiunea de locuire, subzona Mc – subzonă mixtă aflată în limita zonei centrale – locuințe și dotări compatibile cu funcțiunea de locuire.

3.1. REGIMUL TEHNIC:

Conform Puz aprobat, terenul se află în zona foncțională: M – zonă mixtă – locuințe și dotări compatibile cu funcțiunea de locuire, subzona Mc – subzonă mixtă aflată în limita zonei centrale – locuințe și dotări compatibile cu funcțiunea de locuire

Conform documentației AACR, în vederea stabilirii caracteristicilor, condiţiilor şi cerinţelor generale pentru zonele cu servituţi aeronautice civile (zone care trebuie protejate în interes aeronautic) al cadrului permisiv de extindere şi/sau utilizare a construcţiilor, amenajărilor, activităţilor, terenurilor, imobilul se află în III Vest

Amplasamentul se află în suprafaţa de limitare a obstacolelor APAPI - nu e cazul

Conform studiului de fundamentare - Studiu geotehnic şi Riscuri naturale, *imobilul se află încadrat într-o* zonă bună de construit fără amenajări, zonă bună de construit cu amenajări, probabilitatea de producere a alunecarilor de teren este redusă, probabilitatea de producere a alunecărilor de teren este medie, probabilitatea de producere a alunecărilor de teren este zero

Interdicţii de construire conform PUG *aprobat prin HG nr. 518/2023:* Zonă cu instabilitate crescută a terenului

Imobil protejat sau în zonă de protecţie: nu e cazul

In perioada de valabilitate a Autorizatiei de Construire nr. 40 din 11.02.2026, se solicita modificarea temei de proiectare, care consta în reamplasarea portii de acces.

Se pastreaza toate cerintele urbanistice impuse prin certificatul de urbanism care a stat la baza emiterii autorizatiei de construire.

Documentatia tehnica DTAC pentru modificare tema de proiectare va fi intocmita cu respectarea recomandarilor proiectantului intial sau a unei expertize tehnice si va fi verificata la cerintele de calitate precizate de proiectant in partea scrisa.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat, în scopul declarat pentru:

obtinerea autorizaţiei de construire pentru modificare tema proiectare aferenta Autorizatiei de Construire nr. 40 din 11.02.2026, constand în reamplasarea portii de acces.

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire / desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM: În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului:

Agentia pentru protectia mediului Suceava

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente. În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului
În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.
În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie)

b) dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

☑ P.A.C. ☐ P.A.D. ☐ P.A.E.

d) Avizele şi acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism.

d.1) Avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura (copie):

☐ gaze naturale ☐ alimentare cu apă ☐ alimentare canal ☐ telefonizare ☐ alimentare cu energie electrică ☐ salubritate ☐ alimentare cu energie termică ☐ transport urban

Alte avize / acorduri

-directia Judeteana pentru Cultura Suceava;

-aviz Politia Rutiera Suceava;

d.2) Avize şi acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecție civila ☐ sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

- extras de carte funciara pentru informare, actualizat la zi

-extras de plan cadastral actualizat la zi, vizat OCPI; se va avea ca suport ortofotoplanul pe care se vor reprezenta, prin suprapunere, imobilul in cauza precum si cele vecine

- plan de amplasament si delimitare a imobilului, vizat OCPI

- Autorizatia de Construire nr. 40 din 11.02.2026

d.4) Studii de specialitate (1 exemplar original):

e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului;

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR **ec. Vasile Rîmbu**	Viceprimar **Ioan-Dan Cușnir**	Secretar General **jrs. Gheorghe Alexandru Moldovan**
Arhitect-șef **arh. Ioan Lungu**	Director executiv **ing. Cerasela-Manuela Bejenar**	
Șef serviciu **ing. Cezar Cucu**	Întocmit **a.p. Ileana Hostiuc**	

Achitat taxa de 84 lei, conform Chitanţei/Ordin de plata nr. 5420 din 15.05.2026.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de __.___._____

MUNICIPIUL SUCEAVA
Jud. SUCEAVA, Loc. Suceava, B-dul. 1 Mai, nr. 5A
primsv@primariasv.ro
Tel: tel:+40 230 212696, Fax: tel:+40 230 520593

Anexa nr. 1 (Regim tehnic) la certificatul de urbanism Nr.772 din 6/5/2026 12:41:45 PM

REGLEMENTARI PUZ

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

SUBZONA 1

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

Noua intervenție urmărește să nu deprecieze valoarea zonei protejate prin prevederile RLU cu privire la funcțiunea propusă, volumetrie, aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport plin - gol, materiale utilizate, paletă cromatică, etc.

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

Ansamblul va fi racordat la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă. Funcțiunea construcțiilor propuse nu crează incompatibilități cu cea dominantă a zonei.

Amplasarea construcțiilor pe teren se va realiza conform condițiilor detaliate în prezentul regulament.

Autorizarea executării construcțiilor se va realiza cu condiția respectării valorilor (maxime) indicatorilor urbanistici POT și CUT, stabiliți prin prezenta documentație de urbanism.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

2.3.1. Orientare față de punctele cardinale

Amplasarea construcțiilor care alcătuiesc viitorul ansamblu se va face respectând condițiile și recomandările de orientare față de punctele cardinale, potrivit RGU și în conformitate cu prevederile normelor tehnice și sanitare, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi;
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic1).

Prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin corectă a constructor conform cerințelor funcționale) se asigură igiena și confortul urban.

Durata minimă de însorire și iluminat natural impusă de normele sanitare este de minim 1 % ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tutror încăperilor de locuit, respectiv de o oră pentru celelalte funcțiuni.

Recomandări de orientare față de punctele cardinale:

- pentru construcțiile de locuințe: se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;
- pentru construcțiile cu funcțiuni comerciale: se recomandă orientarea încăperilor astfel încât să asigure însorirea spațiilor pentru public și birouri;
- este recomandată orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, a bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

2.3.2. Orientare fată de aliniament

Ansamblul va fi amplasat atât pe aliniament, cât și retras față de acesta, situație redată în piesele desenate (a se consulta Planșa nr. 2 - Reglementări urbanistice: zonificare).

Regula stabilirii înălțimii maxime a construcției în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus, reiese din necesitatea respectarea normelor de igienă și ale celor de securitate a construcțiilor.

2.3.3. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei

Edificabilul maxim al viitorului ansamblu este realizat contextualizat, pentru cele două subzone (subzona 1 și subzona 2), ținându-se seama de următoarele aspecte:

- distanțele minime față de limitele laterale și cea posterioară a parcelelor;
- distanțele minime față de construcțiile învecinate, în funcție de modul lor de amplasare.

Retragerile vor fi stabilite în conformitate cu prevederile RGU, ale Codului Civil (servitutea de trecere) și normele de protecție împotriva incendiilor.

2.3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de cealalte pe aceeași parcelă

Poziția construcțiilor pe parcelă este condiționată de regimul de aliniere față de domeniul public și de retragerile impuse față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, pentru fiecare dintre cele două amplasamente (subzona 1 și subzona 2) - edificabilul stabilit. Astfel, retragerile impuse vor urmări asigurarea contorului, în vederea obținerii unei dezvoltări coerente a țesutului urban.

Distanțele dintre clădirile sau corpurile de clădire alăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să permită întreținerea acestora, accesul autospecialelor de pompieri, accesul mijloaceor de salvare și să nu existe inconveniențe legate de iluminare naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

2.4.1. Accese carosabile

Autorizarea construcției viitorului ansamblu se va realiza doar dacă există acces direct la drumurile publice2, în conformitate cu destinația construcției, și care să permită accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. Parcela este construibilă doar dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 m lățime dintr-o circulație publică.

Asigurarea acceselor carosabile a viitorului ansamblu constituie o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a

acestuia.
Accesele carosabile se vor păstra libere în permanenţă, fără a fi obstrucţionate de semnalizări, împrejmuiri, mobilier urban, etc.
2.4.2. Accese pietonale
Autorizarea executării viitorului ansamblu este permisă numai dacă sunt asigurate accese pietonale. Accestea vor fi aconformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu dizabilităţi, care folosesc mijloace specifice de deplasare.
2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară
Autorizarea executării construcţiilor este permisă doar dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la reţelele existente de apă, canalizare şi energie şi gaz, existente, potrivit RGU, aflate în proprietatea statului.
Punctul termic aflat pe parcela nr.4 de pe Dragoş Vodă, proprietatea s.c. General Construct va fi relocat.
2.6. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenurilor pentru construcţii
Terenul reglementat are suprafaţa de 5930.00 mp (conform suprafeţelor din acte) şi a rezultat prin comasarea parcelelor din strada Dragoş Vodă nr. 4, str. Armenească nr. 9, str. Armenească nr. 11, str. Armenească nr. 13, str. Armenească nr. 15.
2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spaţii verzi şi împrejmuiri
2.7.1. Spaţii verzi
Spaţiile verzi şi plantate reprezintă totalitatea amenajărilor de pe suprafaţa parcelelor care fac obiectul PUZ, şi care se prezintă sub forma plantaţiilor de arbori, arbuşti, plante ornamentale, suprafeţe acoperite de gazon, etc.
Dimensionarea acestora se va realiza în conformitate cu normele de igienă şi protecţia mediului, ţinând seama de funcţiunea şi amplasarea noului ansamblu, în vederea posibilei îmbunătăţiri a microclimatului urban.
Pe terasa de deasupra parcajului de la demisol se vor realiza platforme şi alei pietonale şi spaţii verzi amenajate şi de agrement (locuri de joacă şi sport, fântâni decorative sau buvete), ale căror suprafeţe vor fi incluse în suprafeţa de spaţiilor verzi amenajate.
2.7.2. împrejmuiri
Pentru amplasamentele care fac obiectul prezentului PUZ (subzona 1 şi subzona 2), se vor realiza împrejmuiri pe limitele laterale ale parcelelor, din raţiuni de delimitare şi protecţie a proprietăţii. Modalităţile de realizare a acestora în vederea asigurării protecţiei private (evitarea intruziunilor) precum şi a relaţiilor de vecinătate, sunt detaliate în secţiunile următoare, din prezentul RLU. De asemenea, tot pentru evitarea intruziunilor şi pentru asigurarea siguranţei utilizatorilor, se vor realiza porţi de control acces la accesele auto şi uşi cu control acces în incintele locuinţelor colective

III. ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ

3.1. Unităti si subunităţi funcţionale
Pornind de la precizările şi clarificările realizate în capitolul anterior, prezentul Regulament Local de Urbanism cuprinde prevederi la nivelul UTR M - zonă mixtă - locuinţe şi dotări compatibile cu funcţiunea de locuire, subzona Mc - subzonă mixtă aflată în limita zonei centrale - locuinţe si dotări compatibile cu funcţiunea de locuire, iar subzonele funcţionale nou-create vor avea denumiri după cum urmează:

- Mc_Si - în componenţa căreia intră terenurile din str. Dragoş Vodă nr. 4, strada Armenească nr. 9, 11, 13, 15 ;
- Mc_S2- în componenţa căreia intră terenurile din str. Vasile Alecsandri nr. 7.

Denumirile propuse în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) al prezentei documentaţii pentru subzonele nou-create în cadrul viitorului ansamblu rezidenţial sunt corelate atât cu cele din PUZ Zona centrală a muncipiului cât şi cu PUG reactualizat al muncipiului Suceava (2016) - documentaţie aflată în curs de avizare, consultată pentru evitarea unor eventuale conflicte.
în interiorul lor sunt propuse modificările ale valorilor admise pentru indicatorii urbanistici POT şi CUT şi a regimului de înălţime în zona (RH), în condiţiile impuse de legislaţia în vigoare.
Pe parcelele reglementate prin prezentul Plan Urbanistic Zonal (PUZ) cu suprafaţa totală de 9734.00 mp (potrivit suprafeţelor de teren din acte) din care 5930.00 mp (Mc_Si) şi 3804.00 mp (Mc_S2), sunt propuse funcţiuni mixte - locuire colectivă, comerţ, servicii şi birouri.
Ansamblul este alcătuit din două corpuri noi de clădire cu tronsoane cu înălţimi variabile D+P+3+4 şi D+P+5+6, cărora li se adaugă accentele de înălţime D+P+8 situate spre limita de proprietate cu clădire a Colegiului Naţional Ştefan cel Mare în Mc_Si şi faţă în faţă cu clădirea Civica în Mc_S2 (a se consulta Planşa nr. 2 - Reglementări urbanistice: zonificare).
De asemenea, în Mc_Si se vor menţine clădirile existente în strada Dragoş Vodă nr. 4 şi cea din strada Armenească nr. 15 (cu funcţiunea iniţială de locuinţă individuală); acestea vor fi refuncţionalizate şi integrate în noul ansamblu. Modul de conformare al clădirilor care intră în alcătuirea ansamblului propus este detaliat în Capitolul IVa, IVb - Prevederi la nivelul unităţilor funcţionale Mc_Si şi Mc_S2 şi IVc Prevederi la nivelul subunităţii funcţionale Ti_s.
IV. PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITĂŢILOR FUNCŢIONALE

V. .a. PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITĂŢII FUNCŢIONALE - Mc Si

IVa. Subzona Mc_Si

4.1. a. Caracterizarea generală a zonei
Subzona Mc_Si este delimitată de strada Dragoş Vodă, de limita de sud-est ce se învecinează cu Colegiul Naţional „Ştefan cel Mare” şi Biserica Armenească Sf. Cruce, de str. Armenească, de intersecţia străzilor Vasile Alecsandri cu Curtea

Domnească, de str. Vasile Alecsandri, intersecţia acestei străzi cu str. Petru Rareş, str. Petru Rareş, limita de sud-vest a parcelei de la nr.5 Vasile Alecsandri.
Subzona Mc_Si va avea funcţiune mixtă grefată pe sistemul de locuire colectivă pentru care s-a instituit un regim de protecţie întrucât aceasta include o parte din situl de arhitectură Vechea zonă comercială şi zona de protecţie pentru nr 1 Biserica Armenească Sf. Cruce şi Colegiul Naţional Ştefan cel Mare cat. B.
Soluţia propusă pentru întregul ansamblu nu afectează fondul construit valoros existent, ci incearcă să îl integreze şi să se integreze în raport cu acesta. Printr-o abordare unitară şi coerentă, noul ansamblu va da un caracter definitiv şi finalizat unei zone în care intervenţiile urbanistice şi arhitecturale ale ultimilor 50 de ani nu au fost decât rezolvări punctuale ale intereselor momentului respectiv.
In acest sens, ţinând cont de regimul de protecţie impus pe străzile Armenească şi Dragoş Vodă, considerăm că demolarea imobilelor nr. 4 de pe strada Dragoş Vodă şi nr. 15 de pe strada Armenească este practic, imposibilă. Astfel, acestea se vor menţine şi se vor integra prin procedee diferite, detaliate în Memoriul general.
Construcţiile de pe str. Dragoş Vodă nr. 4 (anexele şi centrala termică), de pe str. Armenească nr. 9, nr. 11, nr. 13, anexa de la nr. 15 provenienţă recentă, lipsite de valoare arhitecturală, platformele betonate şi aleile pietonale aflate pe teren urmeaza a fi dezafectate.
4.2. a. Utilizare funcţională

4.2.1. a. Utilizări admise
Pe lângă funcţiunea dominantă de locuire colectivă sunt admise funcţiuni deschise şi destinate publicului, după cum urmează:
- locuinţe cu partiu special având incluse spaţii pentru profesiuni liberale;

Alte utilizări admise constau în:
- spaţii verzi amenajate;
- edituri;
- activităţi recreative diverse;
- expoziţii, centre şi galerii de artă;
- agenţii diverse (imobiliare, de turism, etc.);
- restaurante,cofetării, cafenele, baruri, terase;
- centre comerciale, galerii comerciale, comerţ cu obiecte de artă, magazine;
- centre de recreere sport şi fitness în spaţii acoperite;
- mici unităţi productive manufacturiere şi de depozitare mic-gros legate de funcţionarea zonei centrale;
- aparthotel;
- servicii financiar-bancare şi de asigurări;
- servicii profesionale autonome;
- servicii de informare;
- biblioteci;
- librării;
- poştă şi telecomunicaţii;
- circulaţii pietonale şi alei de acces;
- parcaje subterane.

Zona rămasă neconstruită dintre aliniament şi corpul de clădire propus va fi amenajată ca spaţiu public cu mobilier urban şi amenajări peisagere specifice.
4.2.2. a. Utilizări admise cu condiţionări
Sunt admise funcţiuni publice şi funcţiuni de interes general care permit accesul publicului, cu condiţia ca acestea să se amenajeze la parterul clădirilor, şi să aibă, preponderent caracter de comerţ şi servicii (magazine, restaurante, servicii financiar-bancare şi de asigurări, servicii de informare, biblioteci, librării, poştă, telecomunicaţii, edituri, activităţi recreative diverse, agenţii diverse, galerii comerciale, comerţ cu obiecte de artă, magazine, centre de recreere sport şi fitness în spaţii acoperite, etc.).
4.2.3. a. Utilizări interzise
Se interzic următoarele tipuri de activităţi şi de lucrări:
- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcţii provizorii de orice natură - inclusiv chioşcuri şi panouri publicitare de orice dimensiune şi indiferent de modalitatea lor de montare;
- depozite en-gros\
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- anexe pentru creşterea animalelor şi pentru producţie de subzistenţă;
- construcţii provizorii de orice natură;
- dispunerea pe faţade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile şi a antenelor pentru telefonie mobilă;
- dispunerea de piloneţi zăbreliţi pe terase;
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura clădirilor şi deteriorând finisajul acestora;

depozitarea en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane în afara zonelor special amenajate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

4.3. a. Condiţii de amplasare, echipare şi conformare a parcelelor
4.3.1. a. Caracteristici ale parcelelor (suprafeţe, forme, dimensiuni)
Terenul reglementat are suprafaţa de 5930.00 mp (conform suprafeţelor din acte) şi a rezultat prin comasarea parcelelor existente, astfel:
- imobilul format din teren identic cu p.c nr. 8156 (1177.00 mp), împreună cu casă C1, teren identic cu p.c. nr. 8157 (808 mp), teren identic cu p.c. nr. 399/1 (223.00 mp), teren identic cu p.c. nr. 379, 396 (1585.00 mp), împreună cu casă C1 şi anexă C2, teren identic cu p.c. nr. 34847 (521.00 mp - suprafaţă din acte, 567.00 mp - suprafaţa măsurată), împreună cu locuinţa C2 şi teren identic cu p.c. nr. 41603 (405.00 mp), situat în intravilanul municipiului Suceava, pe străzile Dragoş Vodă nr. 4, şi Armenească nr. 9, nr. 11 şi nr. 13, este proprietatea s.c. GENERAL CONSTRUCT s.r.l. conform extrase C.F. pentru informare nr. 31295/26.06.2019, 31297/26.06.2019, 31268/26.06.2019, 43990/26.06.2019, 34847/ 26.06.2019 şi 41603 / 26.06.2019;
- imobilul constând în teren cu nr. top. 381,398 /1,398/2 (1211.00 mp - suprafaţă din acte, 1.145 mp - suprafaţă măsurată), împreună cu casă C1, situat în intravilanul municipiului Suceava,
proprietar PAROHIA "SFÂNTUL NICOLAE" SUCEAVA, conform conform extras C.F. pentru informare nr. 51869/02.07.2019;
- imobilul constând în teren identic cu p.c nr. 53138 (100.00 mp), împreună cu casă C1, situat în intravilanul municipiului Suceava, str. Armenească nr. 13, este proprietatea Municipiului Suceava - domeniul privat, conform extras C.F. pentru informare nr. 53138/26.06.2019.

Potrivit prevederilor Avizului de oportunitate nr. 28003 din 23.08.2019, terenurile aflate în proprietatea municipiului Suceava - domeniul privat în suprafaţă totală de 115.00 mp (100.00 mp în Mc_Si şi 15.00 mp în Mc_S2), nu vor putea fi afectate de construcţii, va fi amenajat cu spaţiu verde/spaţiu dejoacă (cei 100.00 mp din strada Armenească) şi sens giratoriu (15.00 mp din zona Autogării)în baza unui contract de asociere cu municipiul Suceava.
4.3.2. a. Amplasarea clădirilor faţă de aliniament
Regulile de aliniere în Mc_Si sunt stabilite faţă de cele două aliniamente, strada Armenească şi strada Dragoş Vodă, astfel:
- faţă de str. Armenească (latura de nord-vest) construcţiile se vor retrage cu o distanţă egală cu jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu cu mai puţin de 6.00 m pentru demisol şi 12.70 m pentru clădirile D+P+3-43 etaje;
- latura de sud-est a terenului cu suprafaţa de 100.00 mp aflat în proprietatea Primăriei municipiului (NC 53136) va constitui limita de amplasare pentru tronsoanele D+P+3-43 etaje, amplasate retras faţă de clădirea din str. Armenească nr. 15, care se menţine;
- faţa de str. Dragoş Vodă (latura de sud-vest) construcţiile se vor retrage cu 23.75 m; faţă de limita laterală a construcţiei de la nr. 4 (care se menţine) construcţiile se vor retrage cu max. 3.00 m, astfel încât aceasta să nu fie obturată de noul volum.

Se vor consulta Piese desenate, Planşa nr. 2 - Reglementări urbanistice: zonificare în care regimul de aliniere propus este detrminat geometric prin cote faţă de limitele de proprietate şi imobilele existente, având în vedere paralelismul cu clădirea sălii de sport a Colegiului Naţional Ştefan cel Mare şi imobilul Civica.
Regimul de aliniere propus la strada Dragoş Vodă este paralel cu imobilul din strada Dragoş Vodă nr. 4, care se menţine. La trasarea clădirilor se va avea în vedere o toleranţă de maxim 1° a paralelismelor propuse, respectându-se distanţele minime reglementate.
Pentru construcţiile mai mari de P+2E se va întocmi studiu de însorire.
4.3.3. a. Amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale ale parcelelor
Ansamblul propus se va înscrie în edificabilul propus în Planşa nr. 2 - Reglementări urbanistice: zonificare funcţională), respectând următoarele retrageri faţă de limitele laterale ale parcelei:
- faţă de limita nord-vestică: clădirile se vor retrage cu o distanţă egală cu jumătate din înălţimea la cornişă (H/2) a celui mai înalt dintre tronsoane, dar nu cu mai puţin de 3.50 m pentru demisoluri şi 8.00 m pentru clădirile D+P+3-43 etaje - pe limita de separare dintre parcela din strada Armenească nr. 4A (NC 32761) şi cea din strada Armenească nr. 17 (NC 38317);
- în proximitatea vecinătăţii cu imobilul din strada Armenească nr. 7 retragerea min. 9.00 m. Retragerea maximă de limita de proprietate va fi de cca. 14.00 m.
- faţă de limita sud-estică (spre Colegiul Naţional Ştefan cel Mare)-, clădirile se vor retrage cu minim 6.00 m, astfel încât să permită realizarea unei alei carosabile cu câte o bandă pe sensul de mers, care să asigure conexiunea transversală în interiorul parcelei între străzile Dragoş Vodă şi Armenească. 4.3.4.a. Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă

Amplasarea construcţiilor pe teren se va realiza în limitele edificabilului propus, astfel încât să fie respectate normele de însorire şi iluminat natural.
Ansamblul propus este alcătuit dintr-un corp cu tronsoane cu înălţimi diferite (D+P+3+8).
Clădirile existente, menţinute pe amplasament se vor integra în noul ansamblu, urmând a fi mansardate, obâinându-se astfel

regimul de înălțime D+P+M.
4.3.5. a. Circulatii si accese
Accesul carosabil propus prin PUZ în Mc_Si se va face din cele două circulații publice (str. Armenească și Dragoș Vodă), astfel:
- accesul din strada Dragoș Vodă și din strada Armenească se va realiza pe o stradă asfaltată cu dublu sens care are lățimea de 5.50 m și lungimea de 110 m. Declivitatea longitudinala a străzii de legătură este de 5.50%, cu orientarea dinspre stradă Armenească spre stradă Dragoș Vodă;
- de asemenea, accesul la ansamblu din strada Dragoș Vodă se va face și din aleea asfaltată propusă pe latura vestică a ansamblului, cu lățimea de 5.00 la intrare și cu sens unic cu lățimea de 3.50 m, lungimea aleii fiind de 85 m. Declivitatea longitudinala a acestei alei este de cca. 3.50%, cu orientarea spre stradă Dragoș Vodă.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, în conformitate cu destinația construcției și normelor pentru trafic greu (art. 25 și anexa 4 din HGR 525/1996 - republicată).
Pentru asigurarea gabaritului de min 7 m în lățime necesar pentru intervenție in caz de incendiu, ca măsură suplimentară, se vor trata local în zonele îngustate trotuarele cu structură rutieră carosabilă și bordură teșită la străzile de acces: str. Dragoș Vodă și str. Armenească și la aleea interioară care leagă cele două străzi și asigură accesul la parcajul din demisol.
Se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități prin rampe de acces, la parterul tuturor clădirilor cu funcțiunea de locuințe colective.
4.3.6. a. Stationarea autovehiculelor
Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. în acest scop, la demisolul clădirii se vor amenaja locuri de parcare. Numărul acestora se va asigura în raport cu funcțiunea propusă.
în cazul realizării de parcaje la sol, se recomandă gruparea acestora astfel încât să permită ulterior construirea unor parcaje supraetajate, odată cu creșterea gradului de motorizare.
4.3.7. a. înălțimea maximă admisibilă a clădirilor
Regimul maxim de înălțime admis al clădirilor este D+P+8 și nu va depăși cota maximă absolută a clădirii Civica (378.00), iar înălțimea totală a lor (incluzând casele de scară, ascensoarele și alte spații tehnice) nu va depăși cota maximă absolută (380.55).
4.3.8. a. Aspectul exterior al clădirilor
Conceptul propus pentru arhitectura fațadelor noului ansamblu relaționează cu arhitectura contemporană a clădirii Civica și cu noua arhitectură a cinematografului Modern - actualul teatru Matei Vișniec, o arhitectură de contrast cu arhitectura secolului XIX, a Colegiului Național Ștefan cel Mare și a caselor păstrate, propunând suprafețe vitrate la spațiile comerciale de la stradă și chiar la închiderile realizate unitar la balcoane sau la spații comerciale și servicii complementare funcțiunii de locuire.
Rezolvarea volumetrică a ansamblului rezidențial este pusă în relație atât cu clădirea Colegiului Național Ștefan cel Mare, cât și cu clădirea Civica și clădirea cinematografului Modern - actualul teatru Matei Vișniec, cât și cu locuințele colective aliniate la strada Vasile Alecsandri, contribuind la modernizarea și unitatea întregii zone. Clădirile cu regim de înălțime D+P+3-M nu depășesc înălțimea liceului, iar clădirile cu regim de înălțime D+P+5-^8 nu depășesc înălțimea imobilului Civica.
Volumele primelor sunt dezvoltate pe lungime și crează incinte la fel ca și în cazul liceului, iar celelalte sunt punctuale și au o dominantă de înălțime. Se urmărește de altfel obținerea unei serii de patru turnuri vizibile la nivel urban (cel existent al clădirii Civica la care se adaugă cele două din subansamblul 1 și unul din subansamblul 2, propuse).
Clădirile propuse sunt retrase de la străzile Armenească și Dragoș Vodă și au în unele zone socluri înalte la fel ca și casele vechi. La strada Vasile Alexandri clădirile se amplasează pe aliniament, la limita dintre proprietatea privata și cea publică.
Fronturile lungi ale fațadelor construcțiilor sunt retrase față de fațadele imobilului Civica pe care acestea sunt perpendiculare, dându-i astfel turnului existent rolul de pivot sau centru al compoziției urbane rezultate.
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., cu excepția celor care respectă Regulamentul local de publicitate privind amplasarea si autorizarea mijloacelor de publicitate 185/20 aprobat prin HCL nr. 26/2014.
4.3.9. a. Condiții de echipare edilitară
Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se va face pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
4.3.10. a. 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 30.00 mp.
Suprafețele spațiilor verzi din incinta ansamblului nu trebuie să reprezinte mai puțin decât echivalentul 2 mp / locuitor. în curțile interioare rezultate pe terasa de deasupra parcajului de la demisol se vor realiza platforme și alei pietonale și spații verzi și de agrement (locuri dejoacă și sport, fântâni decorative sau buvete). Suprafețele acestor terase înierbate se vor include în suprafețele de spații verzi.
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.
4.3.11. .a. împrejmuiri

Pentru terenul reglementat în Mc_Si se vor realiza împrejmuiri amplasate pe limitele laterale, separative ale parcelei din raţiuni de delimitare şi protecţie a proprietăţii. Se vor menţine împrejmuirile opace existente sau zidurile de pe limitele de proprietate cu înălţime mai mare de 2.00 m. Se vor realiza porţi de control acces la accesele auto şi uşi cu control acces în incintele locuinţelor colective.
4.4. a. Posibilităţi maxime de ocupare şi utilizare a terenului
4.4.1. a. P.O.T. - Procent de ocupare a terenului (maxim)
POT maxim Mc_Si = 50 %.
4.4.2. a. C.U.T. - Coeficient de utilizare a terenului (maxim)
CUT maxim Mc_Si = 2.6 mp ADC/mp teren
IV.b. PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITĂŢII FUNCŢIONALE - Mc S2 ““
4.1. b. Caracterizarea generală a zonei
Subzona 2 este delimitată străzile Armenească, str.lon Creangă, str. Petru Rareş şi stradă Vasile Alecsandri. Toate aceste străzi menţionate mai sus sunt vechi străzi ale oraşului ce au avut în timp diferite denumiri {str. Armenească / Uliţă cea Mare Armenească, str. Ion Creangă / Uliţa Sf. Simion / Uliţa Armenească, str. Petru Rareş / Uliţa Lungă / Uliţa Fruntea, str. Vasile Alecsandri / Uliţa Mare, str. Dragoş Vodă / Uliţa Dragoş / Uliţa Crimea).
Cel mai important monumentul istoric este Biserica Sf. Cruce (cod LMI SV-ll-m-A-05452) ce se află practic între cele două subzone. în zona studiată se află şi monumente de categoria B, case orăşeneşti de mici dimensiuni. Un monument de o altă factură urbană, total diferit de cele amintite, este Liceul Ştefan cel Mare (cod LMI SV-îl-m-B-05450).
Teritoriul studiat este un teritoriu aflat pe linia de demarcaţie a unei confruntări arhitecturale şi urbanistice începute în a două parte a secolului XIX odată cu amplasarea clădirii Liceului Ştefan cel Mare. Această clădire construită de administraţia austriacă, impune pentru prima dată o altă scară, masivitatea volumetrica şi rectangularitatea unei tipologii evident urbane, în acest cartier de locuinţe individuale, ale unei comunităţi multietnice, cu o tipologie semirurală, în care chiar şi biserica principala, biserica armenescă Sf. Cruce, este la o scară redusă.
Clădirea liceului a fost extinsă cu un corp nou în anii ’70, acesta menţinând înălţimea şi chiar arhitectura clădirii iniţiale. Chiar şi sala de sport realizată recent în incinta liceului nu se abate de la paralelismul cu faţadele acestora.
La realizarea ansamblului cu funcţiunea de locuinţe colective mixte, spaţii comerciale şi servicii complementare la parter şi etajul 1 şi parcaj la subsol sau demisol imobilele din str. Vasile Alexandri nr. 5, nr. 2A, platformele betonate şi aleile pietonale aflate pe teren urmează a fi dezafectate.
4.2. b. Utilizare funcţională

4.2.1. b. Utilizări admise
Pe lângă funcţiunea dominantă de locuire colectivă sunt admise funcţiuni deschise şi destinate publicului, după cum urmează:
- locuinţe cu partiu special având incluse spaţii pentru profesiuni liberale;
- servicii financiar-bancare şi de asigurări;
- servicii profesionale autonome;
- servicii de informare;
- biblioteci;
- librării;
- poştă şi telecomunicaţii;
- edituri;
- activităţi recreative diverse;
- expoziţii, centre şi galerii de artă;
- agenţii diverse (imobiliare, de turism, etc.);
- restaurante,cofetării, cafenele, baruri, terase;

centre comerciale, galerii comerciale, comerţ cu obiecte de artă, magazine;
centre de recreere sport şi fitness în spaţii acoperite;
Alte utilizări admise constau în:
- spaţii verzi amenajate;
- circulaţii pietonale şi alei de acces;
- parcaje subterane.

Zona rămasă neconstruită dintre aliniament şi corpul de clădire propus va fi amenajată ca spaţiu public cu mobilier urban şi amenajări peisagere specifice.
4.2.2. b. Utilizări admise cu condiţionări

Sunt admise funcţiuni publice şi funcţiuni de interes general care permit accesul publicului, cu condiţia ca acestea să se amenajeze la parterul clădirilor, şi să aibă, preponderent caracter de comerţ şi servicii (magazine, restaurante, servicii financiar-bancare şi de asigurări, servicii de informare, biblioteci, librării, poştă, telecomunicaţii, edituri, activităţi recreative diverse, agenţii diverse, galerii comerciale, comerţ cu obiecte de artă, magazine, centre de recreere sport şi fitness în spaţii acoperite, etc.).

4.2.3. b. Utilizări interzise
Se interzic următoarele tipuri de activităţi şi de lucrări:
- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcţii provizorii de orice natură - inclusiv chioşcuri şi panouri publicitare de orice dimensiune şi indiferent de modalitatea lor de montare;
- depozite en-gros\
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- anexe pentru creşterea animalelor şi pentru producţie de subzistenţă;
- construcţii provizorii de orice natură;
- dispunerea pe faţade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile şi a antenelor pentru telefonie mobilă;
- dispunerea de piloneţi zăbreliţi pe terase;
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura clădirilor şi deteriorând finisajul acestora;depozitarea en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane4 în afara zonelor special amenajate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

4.3. b. Condiţii de amplasare, echipare şi conformare a parcelelor
4.3.1. b. Caracteristici ale parcelelor (suprafeţe, forme, dimensiuni)
Terenul reglementat are suprafaţa de 3660.00 mp (conform suprafeţelor din acte) şi a rezultat prin comasarea următoarelor imobile, astfel:
- imobilul constând în teren identic cu p.c nr. 32159 (3321.00 mp - suprafaţă din acte, 3533.00 mp - suprafaţă măsurată), împreună cu autogară C1, situat în intravilanul municipiului Suceava, str. Vasile Alecsandri nr. 7, este proprietatea TRANSPORTURI AUTO SUCEAVA S.A. conform extras C.F. pentru informare nr. 32159/26.06.2019;
- imobilul constând în teren identic cu p.c nr. 4602 (271.00 mp), împreună cu chioşcul C1, situat în intravilanul municipiului Suceava, este proprietatea soţilor Croitoru conform extras C.F. pentru informare nr. 42790/28.02.2019;
- terenul identic cu p.c. nr. 44618 (15.00 mp), situat în intravilanul municipiului Suceava, str. Armenească, este proprietatea Municipiului Suceava - domeniul privat, conform C.F. nr. 44618/26.06.2019. Acest teren aflat în proprietatea Municipiului Suceava - domeniul privat, în suprafaţă totală de 15.00 mp, nu va putea fi afectate de construcţii, potrivit prevederilor avizului de oportunitate nr. 28003 din 23.08.2019, acesta urmând a fi inclus în sensul giratoriu propus în baza unui contract de asociere cu municipiul Suceava.

4.3.2. b. Amplasarea clădirilor faţă de aliniament
Clădirile nou-propuse se vor amplasa retras faţă de aliniament, astfel:
- faţă de str. Armenească (latura de sud-vest) - retragerea nu va fi mai mică de 1.50 m în zona intersecţiei cu strada Vasile Alecsandri şi 7.50 m în zona intersecţiei cu strada Ion Creangă.

Demisolul construcţiei va avansa cu max. 3.00 m spre aliniamentul la strada Armenească, respectând regulile de compoziţie a ansamblului şi pe cele de stabilire a suprafeţei edificabile maxim. Se vor consulta piesele desenate Planşa nr. 2 - Reglementări urbanistice: zonificare în care regimul de aliniere propus este determinat geometric prin cote specifice, faţă de imobilul Civica şi limitele de proprietate. La stabilirea acestuia s-a avut în vedere paralelismul aliniamentului cu limitele de proprietate de la strada Vasile Alecsandri şi cu imobilul Civica. La trasarea clădirilor se va avea în vedere o toleranţă de maxim 1° a paralelismelor propuse, respectându-se distanţele minime reglementate.
- faţa de str. Vasile Alecsandri (latura de sud-est) construcţia se va amplasa pe aliniament; tronsonul (D+P+4) de pe latura de nord-est a parcelei se va dispune pe limita de proprietate care separă amplasamentul de proprietatea din. str. Vasile Alecsandri, nr. 2A; imobilul din strada Vasile Alecsandri nr. 2A este figurează în zona studiată prin PUZ însă nu face obiectul reglementărilor propuse;
- faţă de str. Petru Rareş (latura de nord-est) - retragerea nu va fi mai mică de 3.50 m.

Demisolul construcţiei poate până pe aliniamentul la strada Armenească, respectând regulile de compoziţie a ansamblului şi pe cele de stabilire a suprafeţei edificabile maxime (a se consulta piesele desenate Planşa nr. 2 - Reglementări urbanistice: zonificare).
Pentru construcţiile mai mari de P+2E se va întocmi studiu de însorire.

4.3.3. b. Amplasarea clădirilor faţă de limita laterală a parcelei
Ansamblul propus se va înscrie în edificabilul propus raportat la vecinătăţi cu ajutorul cotelor specifice, reprezentat în piesele desenate (Planşa nr. 2 - Reglementări urbanistice: zonificare)', retragerea faţă de limita laterală a parcelei este variabilă, determinată, în principal de forma neregulată a terenului şi de necesitatea asigurării însoririi şi iluminatului natural, în conformitate cu prevederile normelor tehnice şi sanitare.
Fronturile lungi ale faţadelor ambelor subansambluri sunt retrase cu cca. 6.00 m faţă de faţadele imobilului Civica, pe direcţia cărora sunt perpendiculare, oferind turnului existent rolul de pivot sau centru al compoziţiei urbane rezultate.
Construcţiile propuse în Mc_S2 sunt retrase faţă de limitele laterale ale parcelei, astfel:
- retragere ansamblului faţă de latura de sud-vest a parcelei - faţă de proprietatea din strada Armenească nr. 2 - imobil

Civica se va face la distanţa de min. 29.00 m; de asemenea, ansamblul se va retrage faţă de proprietatea din strada Ion Creangă nr. 2 (NC 36559) la o distanţă de min. 12.50 m;

- retragere faţă de latura de nord-vest a parcelei (faţă de proprietăţile din str. Petru Rareş nr. 9 şi nr. 15 A) nu va fi mai mică de 4.50 m.

Demisolul construcţiei poate avansa apropiindu-se până la minim 10.00 m de limita de proprietate cu imobilul din strada Ion Creangă nr. 2 (NC 36559), min. 2.30 m de limita de proprietate cu parcela din strada Petru Rareş nr. 7 (NC 49570) şi min. 4.50 m faţă de limita de proprietate cu imobilul din strada Petru Rares nr. 9; ’

4.3.4. b. Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă

Amplasarea construcţiilor pe teren se va realiza în limitele edificabilului propus, astfel încât să fie respectate normele de însorire şi iluminat natural.

Ansamblul propus este alcătuit dintr-un corp cu tronsoane cu înălţimi diferite (D+P+3, D+P+4, D+P+6). Accentul de înălţime, cu regim de înălţime D+P+8 este poziţionat pe limita de nord-vest a parcelei, în vecinătatea clădirii Civica.

4.3.5. b. Circulatii si accese

Accesele propuse prin PUZ în Mc_S2se va realiza atât din strada Armeneasca cât şi din strada Ion Creanga şi str. Petru Rareş şi au următoarele caracteristici:

- accesul din str. Petru Rareş cu intrare laterală de pe partea dreaptă a străzii, are sens unic înainte de accesul la ansamblu şi sens unic după prima intersecţie;
- accesele din str. Armenească şi str. Ion Creangă se realizează prin amenajarea unui sens giratoriu care are o insulă centrală cu raza de 3.00 m, o cale carosabilă cu lăţimea totală de 6.00 m; căile de intrare şi de ieşire au lăţimea minimă de 3.00 m.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a a incendiilor, în conformitate cu destinaţia construcţiei şi normelor pentru trafic greu (art. 25 şi anexa 4 din HGR 525/1996 - republicată).
Se va asigura accesul persoanelor cu dizabilităţi prin rampe de acces, la parterul tuturor clădirilor cu funcţiunea de locuinţe colective.

4.3.6. b. Stationarea autovehiculelor

Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice. în acest scop, la demisolul clădirii se vor amenaja locuri de parcare. Numărul acestora se va asigura în raport cu funcţiunea propusă.
în cazul realizării de parcaje la sol, se recomandă gruparea acestora astfel încât să permită ulterior construirea unor parcaje supraetajate, odată cu creşterea gradului de motorizare.

4.3.7. b. înălţimea maximă admisibilă a clădirilor

Regimul maxim de înălţime admis al clădirilor este D+P+8 şi nu va depăşi cota maximă absolută a clădirii Civica (378.00), iar înălţimea totală a lor (incluzând casele de scară şi ascensoarele) nu va depăşi cota maximă absolută (380.55).

4.3.8. b. Aspectul exterior al clădirilor

Aspectul clădirilor se va integra armonios în specificul zonei istorice protejate şi se va asigura tratarea similară a tuturor faţadelor aceleiaşi clădiri.
Conceptul propus pentru arhitectura faţadelor noului ansamblu relaţionează cu arhitectura contemporană a clădirii Civica şi cu noua arhitectură a cinematografului Modern - actualul teatru Matei Vişniec, o arhitectură de contrast cu arhitectura secolului XIX, a Colegiului Naţional Ştefan cel Mare şi a caselor păstrate, propunând suprafeţe vitrate la spaţiile comerciale de la stradă şi chiar la închiderile realizate unitar la balcoane sau la spaţii comerciale şi servicii complementare funcţiunii de locuire.
Rezolvarea volumetrică a ansamblului rezidenţial este pusă în relaţie atât cu clădirea Colegiului Naţional Ştefan cel Mare, cât şi cu clădirea Civica şi clădirea cinematografului Modern - actualul teatru Matei Vişniec, cât şi cu locuinţele colective aliniate la strada Vasile Alecsandri, contribuind la modernizarea şi unitatea întregii zone. Clădirile cu regim de înălţime D+P+3-M nu depăşesc înălţimea liceului, iar clădirile cu regim de înălţime D+P+5-^8 nu depăşesc înălţimea imobilului Civica.
Volumele primelor sunt dezvoltate pe lungime şi crează incinte la fel ca şi în cazul liceului, iar celelalte sunt punctuale şi au o dominantă de înălţime. Se urmăreşte de altfel obţinerea unei serii de patru turnuri vizibile la nivel urban (cel existent al clădirii Civica la care se adaugă cele două din subansamblul 1 şi unul din subansamblul 2, propuse).
Fronturile lungi ale faţadelor construcţiilor sunt retrase faţă de faţadele imobilului Civica pe care acestea sunt perpendiculare, dându-i astfel turnului existent rolul de pivot sau centru al compoziţiei urbane rezultate.
Se va acorda atenţie modului de tratare a acoperişurilor sau teraselor perceptibile de pe clădirile înalte.
Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile faţadelor, parapete, balcoane etc., cu excepţia celor care respectă Regulamentul local de publicitate privind amplasarea si autorizarea mijloacelor de publicitate 185/20 aprobat prin HCL nr. 26/2014.

4.3.9. b. Condiţii de echipare edilitară

Toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se va face pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii.

4.3.10. b. Spaţii libere şi spaţii plantate

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 30.00 mp. Suprafețele spațiilor verzi din incinta ansamblului nu trebuie să reprezinte mai puțin decât echivalentul 2 mp / locuitor. în curțile interioare rezultate pe terasa de deasupra parcajului de la demisol se vor realiza platforme și alei pietonale și spații verzi și de agrement (locuri dejoacă și sport, fântâni decorative sau buvete). Suprafețele acestor terase înierbate se vor include în suprafețele de spații verzi.
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.
4.3.11. .b. împrejmuiri
Pentru terenul reglementat în Mc_S2 se vor realiza împrejmuiri amplasate pe limita laterală, separativă a parcelei (limita de nord - vest) din rațiuni de delimitare și protecție a proprietății. Acestea vor fi opace, cu înălțimi de max. 2.00 m.
4.4. b. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului
4.4.1. b. P.O.T. - Procent de ocupare a terenului (maxim)
POT maxim Mc_S2 = 65 %.
4.4.2. b. C.U.T. - Coeficient de utilizare a terenului (maxim)
CUT maxim Mc S2 = 3.4 mp ADC/mp teren.

IVc. PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITĂȚII FUNCȚIONALE T1_s (subzona transporturi rutiere - circulație)

4.1. C. Caracterizarea generală a zonei
Autorizarea construcțiilor din zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordonanței nr.43 din 28 august 1997 privind regimul juridic al drumurilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice locale specializate. T1_s este subdiviziune a T - zona căi de comunicații, subzona T1 - transporturi rutiere
4.2. c. Utilizare funcțională
4.2.1. c. Utilizări admise
Sunt admise următoarele utilizări funcționale:
- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente;
- spații alveolare carosabile pentru transportul în comun;
- refugii și treceri de pietoni;
- rețele tehnico-edilitare;
- spații verzi amenajate;
- parcaje pentru salariați și pentru călători;
- servicii pentru transportul public;
- construcții cu caracter provizoriu (chioșcuri, tonete,cabine);
- lucrări de terasamente.

4.2.2. c. Utilizări admise cu condiționări
Incintele unităților de transport și garajele publice vor obține avizul de mediu și se vor încadra în normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscului de incendiu și explozie.
Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie să respecte următoarele prevederi:
- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluență, siguranță).

4.2.3. c. Utilizări interzise
Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare a circulației și care limitează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere.
Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
- lărgirea unor străzi sau realizarea unor noi străzi;
- modernizarea intersecțiilor;
- realizarea spațiilor de parcare.

Se interzic depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc., pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră.
în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări: construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
panouri independente de reclamă publicitară;
cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;
amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie.
4.3. C. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)
Terenul reglementat are suprafața de 7555.00 mp și constă în artere rutiere și amenajări aferente circulației pietonale și

carosabile. Soluția propusă urmărește realizarea unui sens giratoriu între strada Ion Creangă și strada Armenească, cu o insulă centrală cu raza de 3.00 m și raza de giratie (măsurată din exteriorul căii inelare) de 9.00 m. De asemenea, pentru ameliorarea circulației rutiere în zona intersecțiilor dintre strada Vasile Alecsandri, strada Armenească și strada Curtea Domnească este propusă realizarea unui sens giratoriu cu raza centrală de 5.50 m și raza de giratie (măsurată din exteriorul căii inelare) de 11.50 m.

4.3.1. c. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Amplasarea construcțiilor provizorii (chioșcuri, tonete, cabine) se va realiza astfel încât să nu stânjenească circulația și va respecta prevederile avizului Poliției rutiere.

4.3.2. c. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioara

Nu este cazul.

4.3.3. c. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Nu este cazul.

4.3.4. C. Circulații și accese

Accesul în incinte se va realiza direct, dintr-o circulație publică.

4.3.5. c. Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se va face doar admite în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. în acest scop, la demisolul clădirii se vor amenaja locuri de parcare. Numărul acestora se va asigura în raport cu funcțiunea propusă.

4.3.6. c. înălțimea maximă admisă

Construcțiile cu caracter provizoriu admise, nu vor depăși regimul de înălțime parter.

4.3.7. c. Aspectul exterior al clădirilor

Construcțiile provizorii admise vor avea un design modern, armonios integrat în contextul urban. în cazul construcțiilor aferente serviciilor de transport public (stații de transport) acestea trebuie să fie ușor de identificat în peisajul stradal și să ofere protecție călătorilor atât față de traficul motorizat cât și la intemperii. Acestea vor beneficia de sisteme de afișaj în timp real.

4.3.8. c. Condiții de echipare edilitară

Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin marked distinctivi.

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

4.3.9. c. Spatii libere și spatii plantate

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al zonei. Se vor respecta prevederile din Capitolul II Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor, 2.7.1. Spații verzi. Se vor prevedea plantații înalte de aliniament în măsura în care acestea nu alterează vizibilitatea.

4.3.10. c. împrejmuiri

Se vor respecta prevederile din Capitolul II Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor, 2.7.2. împrejmuiri. Porțile de intrare în incinte vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice sau pe străzile care au transport în comun.

4.4. c. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

4.4.1. c. P.O.T. - Procent (maxim) de ocupare a terenului

POT maxim = 50%

4.4.2. c. C.U.T. - Coeficient (maxim) de utilizare a terenului

CUT maxim = 1,8 mp ADC/mp teren

Indicatorii urbanistici se referă la construcțiile cu funcțiuni admise în această zonă, raportate la parcelele create pentru amplasarea acestor dotări.

V. CONDIȚII DE AVIZARE

Construcțiile și amenajările amplasate în zona aferentă căilor de comunicații rutiere (T1_s), lucrările se vor autoriza în conformitate cu legislația în vigoare.

ALTE INFORMATII

Condiţii de avizare a documentaţiilor tehnice aferente obiectivelor care pot constitui obstacole pentru navigaţia aeriană şi/sau care pot afecta siguranţa zborului (Conf. Memoriu Servcituţi Aeronautice) - Zona III

- suprafaţa orizontală care începe de la extremitatea Zonei II şi din care se exclude Zona I;

• înălţimea suprafeţei: +30 m faţă de cota aerodromului (0 m);
• extindere/distanţă orizontală de la marginile benzii pistei, în orice direcţie: 8500 m (exclusiv Zona I şi Zona II);
• referinţă: cota aerodromului.

Suplimentar cerinţelor de mai sus, este necesar avizul AACR la documentaţiile tehnice, inclusiv studii de (pre)fezabilitate, proiecte de execuţie/instalare, etc. (după caz), pentru obiective amplasate in zona respectivă:

• clădiri (locuinţe, depozite, hoteluri), structuri diverse (piloni, coşuri de fum, sonde, turbine eoliene), care depăşesc înălţimea admisibilă;
• construcţii, structuri diverse (piloni, coşuri de fum, sonde, turbine eoliene) care nu depăşesc înălţimea admisibilă, dar constituie obstacole locale semnificative pentru navigaţia aeriană;
• obiective care atrag şi favorizează concentrarea păsărilor sau animalelor sălbatice (unităţi de morărit, silozuri, depozite, magazii, gropi de gunoi, decantoare);
• staţii radio (radiodifuziune, TV);
• staţii de comunicaţii (telefonie celulară, radiorelee, translatori)
• activităţi/surse producătoare de perturbaţii în funcţionarea mijloacelor CNS (acţionări electrice de forţă, sudură electrică);
• deschidere, dezvoltare sau modernizare de heliporturi, terenuri de aviaţie general sau de lucru aerian permanente;
• instalare sau modernizare de mijloace CNS şi meteorologice;
• trasee pentru autostrăzi/şosele naţionale, căi ferate, conducte magistrale, linii electrice aeriene magistrale, reţele de radiorelee;
• alte obiective care afectează sau pot afecta siguranţa zborului.

Pentru zonele cu probabilitate medie şi medie -mare de instabilitate, pentru a preveni fenomenele de risc ce apar la amplasarea construcţiilor se vor avea în vedere următoarele recomandări, *conform Studiu de fundamentare - Studiu Geotehnic si Riscuri naturale - Mun. Suceava:*

• amplasarea construcţiilor se va face pe baza studiilor geotehnice cu calculul stabilităţii versantului la încărcările suplimentare create de construcţii;
• se vor proiecta construcţii uşoare;
• nu se vor executa excavaţii de anvergură pe versant (şan]ţri adânci, platforme, taluze verticale, umpluturi etc);
• se vor executa numai săpături locale pentru fundaţii izolate sau ziduri de sprijin care vor fi betonate imediat ce s-a terminat săpătura;
• se vor lua măsuri pentru a preîntâmpina pătrunderea apei în săpătură;
• se vor dirija apele din precipitaţii prin rigole bine dimensionate şi dirijate astfel încât să nu producă eroziuni;
• se vor planta arbori la o distanţă corespunzătoare faţă de construcţiile ce urmează a se executa.

*Această documentaţie nu este un studiu geotehnic şi nu poate fi folosit pentru proiectarea infrastructurilor. Pentru orice tip de investiţie se recomandă întocmirea unui studiu geotehnic specific tipului de obiectiv.

Pentru zonele afectate de alunecări de teren, conform Pug Aprobat prin H.G. 518 / 26.05.2023, se prevăd următoarele măsuri:

• Colectarea eficientă a apelor de suprafaţă prin lucrări agrotehnice şi hidrotehnice;
• realizarea de lucrări hidroameliorative, pedoameliorative (nivelare, terasare) pentru îmbunătăţirea drenajului natural al substratului;
• fixarea alunecărilor prin înfiinţarea unor plantaţii pomicole noi şi extinderea celor vechi, sau împăduriri;
• interceptarea izvoarelor de coastă prin lucrări de captare (puţuri, tubulaturi orizontale), canalizarea la baza versanţilor din podiş;
• stoparea înaintării şi extinderii alunecărilor prin realizarea unor ziduri de sprijin şi contraforturi;
• interzicerea executării arăturilor conform liniei de pantă şi reconsiderareaagrotehnicilor de lucru;
• evitarea suprapăşunatului în zonele ce pot provoca alunecări de teren;
• monitorizarea continuă a suprafeţelor cu risc la alunecări de teren, torenţialitate, ravenare;
• însămânţarea cu specii cu talie mică şi medie, care să compactizeze covorul vegetal ierbos şi să reducă eroziunea în suprafaţă şi eroziunea liniară;

Reguli suplimentare pentru Intervenţiile în limita Zonelor de protecţie a monumentelor istorice, a siturilor arheologice, zonelor construite protejate, la clădirile propuse pentru a intra pe lista monumentelor istorice sau cu valoare arhitectural-ambientală asupra cărora s-a instituit un regim de protecţie prin PUG

1. Orice intervenţie realizată în limita de protecţie a monumentelor istorice sau în interiorul unor situri arheologice delimitate ca atare, care se situează într-o zonă construită protejată propusa prin PUG sau este clădire propusă pentru a intra pe Lista

Monumentelor Istorice sau cu valoare arhitectural- ambientală se vor putea realiza numai în baza unui aviz emis de către Direcţia judeteana pentru cultura Suceava sau Ministerul Culturii si Identitatii Nationale, dupa caz. Documentaţia de avizare se va depune la Directia judeteana pentru Cultura Suceava care o va introduce în procesul de avizare.

2. Situarea oricăror imobile în zone de protecţie a monumentelor istorice aduce în plus faţă de reglementările zonelor, subzonelor şi unităţilor teritoriale de referinţă în care sunt încadrate, următoarele măsuri restrictive:

- dacă obiectivul este monument istoric sau în zona de protecţie a unui monument istoric aceasta se supune regimului de avizare instituit prin Legea nr. 422/2001;
- dacă obiectivul este monument istoric sau se afla in subzona determinata de incinta sau de parcela/parcele cadastrale ale monumentului, sitului, ansamblului monument istoric intervenţiile vor avea caracter de conservare, restaurare, reabilitare sau de punere în valoare a monumentului (titlu generic pentru orice grupă şi subgrupă conţinută în lista monumentelor).

Lucrările de construire ce au o structură subterană se vor realiza numai după obţinerea Certificatului de descărcare de sarcină arheologică, conform art. 11, litera d, din O.G. 43/2000, modificată şi completată prin Legea 378/2001. Prin procedura de avizare, in cazuri justificate, se poate solicita doar supraveghere arheologica.

- daca obiectivul se afla in subzona de protecţie a cadrului arhitectural al monumentelor istorice care cuprinde parcele adiacente şi sub-adiacente monumentului pana la limita de vizibilitate directa a monumentelor, sunt permise intervenţii cu restricţii majore privind regimul de înălţime, structura şi aspectul general arhitectural. Sunt permise realizarea lucrărilor de construire ce nu vor concura arhitectonic şi volumetric monumentul alăturat şi nu vor agresa din punct de vedere vizual, sonor, sau cu orice fel de noxe zona peisagistică înconjurătoare.

Inălţimea maximă admisibilă nu va depăşi înălţimea la cornişă a monumentului istoric în a cărui zonă de protecţie se situează la care se poate adăuga cel mult un nivel, sau nu va depăşi nivelul de înălţime al clădirilor deja existente în zona de protecţie a cadrului arhitectural al acestuia, la care se poate adăuga , de regula, doar un nivel suplimentar , daca nivelul acestor clădiri existente este deja mai mare decât înălţimea la cornişă a monumentului ;

Faţadele clădirilor existente în zona de protecţie vor fi renovate respectându- se caracterul arhitectural original, admiţându-se refaţadări parţiale cu materiale diferite doar pe baza unor studii de integrare.

Reglementarile prevazute pentru aceasta subzona intermediara in cadrul zonei de protectie nu dau o reglementare directa si sunt concepute ca un instrument suplimentar de lucru la dispozitia organismelor de avizare care vor analiza fiecare situatie in parte.

Lucrările de construire ce au o structură subterană se vor realiza numai după obţinerea Certificatului de descărcare de sarcină arheologică, conform art. 11, litera d, din O.G. 43/2000, modificată şi completată prin Legea 378/2001. Prin procedura de avizare, in cazuri justificate, se poate solicita doar supraveghere arheologica.

- daca obiectivul se afla in subzona de protecţie aflata intre limita intermediara anterioara si limita de protecţie maxima a monumentelor istorice, care conţine parcelele până la limita exterioară de vizibilitate din jurul monumentului inclusiv clădirile aflate în această zonă sunt permise intervenţii cu grad sporit de libertate privind regimul de înălţime şi aspectul general arhitectural. Reglementarile prevazute pentru zonele, subzonele şi unităţile teritoriale de referinţă în care sunt încadrate vor putea fi limitate prin procedura de avizare instituita prin Legea nr. 422/2001.

Orice lucrări de săpătură ce se vor executa în aceste zone se vor face numai cu supraveghere arheologica, în prezenţa unui arheolog delegat, pentru prelevarea eventualelor vestigii arheologice apărute. În această situaţie se pot sista temporar lucrările de construire, şi se va demara săpătura arheologică preventivă, pentru epuizarea complexelor arheologice descoperite si se va obţine Certificatul de descărcare de sarcină arheologică pe baza Raportului de descărcare de sarcină arheologică întocmit de specialiştii delegaţi.

3. Daca obiectivul se afla in zona de protecţie a siturile arheologice lucrarile de construire ce au o structură subterană se vor realiza numai după obţinerea Certificatului de descărcare de sarcină arheologică, conform art. 11, litera d, din Ord. 43/2000, modificată şi completată prin Legea 378/2001. Prin procedura de avizare, in cazuri justificate, se poate solicita doar supraveghere arheologica.

4. Dacă obiectivul nu este monument istoric sau in zona de protecţie a acestuia, sau se situează într-o zonă construită protejată propusa prin PUG dar este clădire propusă pentru a intra pe lista Monumentelor Istorice sau cu valoare arhitectural-ambientală sau, conform Lista anexată, beneficiază de un regim de protecţie până la declanşarea cf. Legii 422 / 2001 a procedurii de clasare ca monument istoric, la reglementările de baza ale zonelor, subzonelor şi unităţilor teritoriale de referinţă în care sunt încadrate adăugându-se următoarele măsuri restrictive:

- o înălţimea maximă nu va depăşi nivelul de înălţime existent in zona decât cu un nivel suplimentar;
- o dacă între spaţiul de la parter şi domeniul public există un portic, acest portic nu se va închide şi va fi păstrat pentru circulaţia publică. Parterul învecinat direct cu domeniul public poate fi prelungit prin amenajarea unor terase deschise acoperite numai dacă funcţiunea de circulaţie pietonală pe lângă aceste terase este asigurată;
- o faţadele clădirilor vor fi restaurate respectându-se caracterul arhitectural original neadmiţându-se decât refaţadări parţiale cu materiale contrastante – sticlă, aluminiu etc. - pe baza unor studii de integrare.
- o se va urmări conservarea valorii ambientale a clădirii, respectiv i se vor păstra nealterate faţadele principale, precum şi caracteristicile principale ale parcelarului , gabaritul clădirii putând fi mărit fata de gabaritul existent doar pe baza unor studii de integrare.
- o se va putea interveni la amenajările interioare, inclusiv la creşterea confortului locuirii prin recompartimentări şi instalări de camere de baie sau alte facilităţi , fără alterarea caraterului arhitectural existent, mai ales al spaţiilor accesibile publicului.

o nu se admit demolări integrale ale acestor clădiri;
o pentru construcţiile şi zonele cu regim de înălţime reglementat până la P+2 niveluri;
- podurile se pot mansarda, dacă gabaritul acestora permite amenajarea unor spaţii locuibile;
- se poate adăuga un etaj la imobilul existent, în limita regimului reglementat de maximum P+2, cu condiţia ca între faţada existentă şi acoperişul ce rezultă după modificare să existe un spaţiu, obţinut fie prin retragerea etajului adăugat, fie prin realizarea unei închideri vitrate la nivelul ultimului etaj.
- nu vor putea suferi extinderi către domeniul public şi nici supraînălţări. Recomandarea este ca acestea să-şi păstreze arhitectura iniţială, admiţându-se numai lucrări ce duc la îmbunătăţirea calităţii locuirii (înlocuirea uşilor şi a ferestrelor, etc.) ;

5. Autorizarea executarii construcţiilor pe frontul estic al Bulevardului Ana Ipătescu, pe tronsonul dintre Piaţa Centrală (Blocul Turn) şi Strada Petru Rareş, va fi condiţionată de realizarea unui studiu de vizibilitate a Cetăţii de Scaun şi a statuii Domnitorului Ştefan cel Mare. Pe acest tronson este interzisă realizarea unor fronturi continue, iar regimul de înălţime pentru construcţiile noi sau pentru extinderi de construcţii existente nu va depăşi P+1E (max. 7,0 m la cornişă).
6. In zona de protectie a monumentului istoric M-rea Sf. Ioan cel Nou inscris pe lista monumentelor UNESCO se impune prin prezentul regulament intocmirea unui Plan urbanistic zonal pentru zone construita protejata care va reglementa construirea in acea zona . Acesta va fi finantat conform legii din fondurile Ministerului Dezvoltarii. Pana la aprobarea acestuia nu se vor autoriza decat lucrari de reparatii / restaurare si consolidare strict necesare ce nu schimba parametrii urbanistici si arhitecturali existenti in zona . Pe baza unor studii istorice intocmite de specialisti atestati ai Ministerului Culturii se vor putea admite lucrari de demolare a unor constructii anexe sau lipsite de valoare arhitectural- istorica.
7. Pentru spatiile publice din zona centrala, din zonele construite protejate si din zonele de protectie a monumentelor istorice –strazi, piete, parcuri este obligatoriu elaborarea de proiecte cu componenta arhitecturala si peisagistica .
8. In zona centrala, zonele construite protejate si in zonele de protectie a monumentelor istorice capacitatea dotarilor comerciale se va limita la maxim 1000m2 in afara zonelor dedicate pentru dotarile comerciale mari.

PRIMAR
ec. Vasile Rîmbu

Viceprimar
Ioan-Dan Cușnir

Secretar General
jrs. Gheorghe Alexandru Moldovan

Arhitect-șef
arh. Ioan Lungu

Director executiv
ing. Cerasela-Manuela Bejenar

Șef serviciu
ing. Cezar Cucu

Întocmit
a.p. Ileana Hostiuc