	Județul **SUCEAVA**
	Autoritatea administrației publice **Primaria Municipiului Suceava**
Cod de identificare fiscală (CIF) **4244792**	**Adresa oficială** *sediul · telefon · e-mail* **B-dul. 1 Mai nr. 5A, Suceava** **tel:+40 230 212696 · primsv@primariasv.ro**
Nr. înregistrare	**Data**

CERTIFICAT DE URBANISM PENTRU OPERAȚIUNI CADASTRALE

1. REFERINȚE ȘI TEMEI

Ca urmare a cererii nr. **48255**	**din data** **22.10.2026**	**a solicitantului** **ASM SUCEAVA S.R.L.**
Documentația de urbanism aplicabilă *nr. / faza PUG · PUZ · PUD* **P.U.Z.**	**Aprobată prin hotărârea CJ / CL nr. / data** **HCL 100000/15.15.2035**	

2. IMOBILUL

[X] teren [X] construcții

Județ **Suceava**	**Municipiu / oraș / comună** **Suceava**	**Sat / sector** **...**	
Cod poștal **...**	**Strada** **str. Dragoş Vodă**	**Nr.** **2A,**	**Bl. / sc. / et. / ap.** **bl. 1**
Număr cadastral *dacă imobilul e înscris în e-Terra* **64160**	**Carte funciară nr.** **64160**		

SE CERTIFICĂ:

3. REGIMUL JURIDIC

Terenul in suprafata de 4408 mp, identic cu nr. cad. 64160, situat in intravilanul municipiului Suceava, pe strada Dragos Voda, este proprietatea ASM SUCEAVA S.R.L., cu drept de ipoteca intabulat in favoarea Unicredit Bank S.A., iar pentru constructia bun viitor situata pe aceasta parcela, identificata cu nr. cad. 64160-C1V, este inscris provizoriu dreptul de proprietate in favoarea ASM SUCEAVA S.R.L., conform extras C.F. pentru informare nr. 64160/22.09.2026. In acest exras C.F. se noteaza promisiuni de vanzare-cumparare in favoarea lui Prelipcean Viorel si Prelipcean Fabiola-Argentina pentru ap. 2 situat pe doua niveluri, doua boxe si doua locuri de parcare.

- **regim de protectie:** Zona de protectie a monumentelor istorice - Vechea zona comerciala Sucevei, Liceul "Stefan cel Mare", Casa - Cat. B

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

4. REGIMUL ECONOMIC

Prevederea	**Actul de reglementare** *RLU · HCL · lege, nr./an*
Folosința actuală conform extrasului de carte funciară/ plan amplasament și delimitare imobil: teren curti constructii Destinația stabilită prin H.C.L. 120/27.05.2020: Ansamblul Rezidential Stefan cel Mare cu functiuni complementare si dotari aferente.	Regulamentul local de urbanism aferent PUZ HCL 100000/15.15.2035 al Municipiului Suceava

5. REGIMUL TEHNIC

Prevederea	Actul de reglementare *RLU · HCL · lege, nr./an*
Conform Puz aprobat, terenul se află în zona foncţională: Ansamblul Rezidential Stefan cel Mare cu functiuni complementare si dotari aferente. Dezlipirea imobilului cu nr. cad. 64160 in 7 loturi, are drept scop inscrierea celor 7 loturi in 7 carti funciare separate si se va face conform planului de amplasament si delimitare a imobilului cu propunere de dezlipire anexat la certificatul de urbanism, respectandu-se plansa de reglementari urbanistice din PUZ -ul aprobat prin H.C.L. nr. 120/27.05.2020	Regulamentul local de urbanism aferent PUZ HCL 100000/15.15.2035 al Municipiului Suceava

6. INFORMAŢII PRIVIND TRASEELE, AMPLASAREA, CALITATEA ŞI CAPACITATEA REŢELELOR EDILITARE DIN ZONA IMOBILULUI

Pentru Mc:

Toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice.
În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă.
Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se va face pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii.

7. CONDIŢII OBLIGATORII PENTRU REALIZAREA OPERAŢIUNII CADASTRALE

Operaţiunea cadastrală

- [X] se poate realiza conform documentaţiei cadastrale anexate, vizate spre neschimbare
- [ ] se poate realiza condiţionat de elaborarea / aprobarea unei documentaţii PUZ
- [ ] nu se poate realiza, pentru motivele de mai jos:

8. ANEXE

- [ ] extras din sistemul GIS cu reţelele edilitare, după caz
- [ ] plan de încadrare în documentaţia de urbanism aplicabilă, după caz
- [ ] documentaţia cadastrală vizată spre neschimbare, după caz

9. SEMNĂTURILE

PRIMAR	Viceprimar	Secretar General

Arhitect-şef	Director executiv

Şef serviciu	Întocmit

Achitat taxa de (lei)	Chitanţa nr. / data	Transmis solicitantului la data *direct / prin poştă / digital*
	..... / ...../...../.....	...

JUDEŢUL SUCEAVA
Primaria Municipiului Suceava

ANEXA NR. 1
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. ..... din ...../...../.....

Arhitect-şef *,
.....

ANEXA NR. 1 — REGIM TEHNIC EXTINS

REGLEMENTARI PUZ

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

SUBZONA 1

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit

Noua intervenţie urmăreşte să nu deprecieze valoarea zonei protejate prin prevederile RLU cu privire la funcţiunea propusă, volumetrie, aspect arhitectural - conformare şi amplasare goluri, raport plin - gol, materiale utilizate, paletă cromatică, etc.

2.2. Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi la apărarea interesului public

Ansamblul va fi racordat la reţelele tehnico-edilitare existente în zonă. Funcţiunea construcţiilor propuse nu creează incompatibilităţi cu cea dominantă a zonei.

Amplasarea construcţiilor pe teren se va realiza conform condiţiilor detaliate în prezentul regulament.

Autorizarea executării construcţiilor se va realiza cu condiţia respectării valorilor (maxime) indicatorilor urbanistici POT şi CUT, stabiliţi prin prezenta documentaţie de urbanism.

2.3. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

2.3.1. Orientare faţă de punctele cardinale

Amplasarea construcţiilor care alcătuiesc viitorul ansamblu se va face respectând condiţiile şi recomandările de orientare faţă de punctele cardinale, potrivit RGU şi în conformitate cu prevederile normelor tehnice şi sanitare, în vederea îndeplinirii următoarelor cerinţe:

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

Prin respectarea normelor de însorire şi iluminat natural (prin corectă a constructor conform cerinţelor funcţionale) se asigură igiena şi confortul urban.

Durata minimă de însorire şi iluminat natural impusă de normele sanitare este de minim 1 % ore zilnic, la solstiţiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit, respectiv de o oră pentru celelalte funcţiuni.

Recomandări de orientare faţă de punctele cardinale:

- pentru construcţiile de locuinţe: se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;
- pentru construcţiile cu funcţiuni comerciale: se recomandă orientarea încăperilor astfel încât să asigure însorirea spaţiilor pentru public şi birouri;
- este recomandată orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, a bucătăriilor şi a spaţiilor de preparare.

2.3.2. Orientare faţă de aliniament

Ansamblul va fi amplasat atât pe aliniament, cât şi retras faţă de acesta, situaţie redată în piesele desenate (a se consulta Planşa nr. 2 - Reglementări urbanistice: zonificare).

Regula stabilirii înălţimii maxime a construcţiei în raport cu distanţa faţă de orice punct al faţadei de pe aliniamentul opus, reiese din necesitatea respectarea normelor de igienă şi ale celor de securitate a construcţiilor.

2.3.3. Distanţe minime obligatorii faţă de limitele laterale şi limita posterioară a parcelei

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

- distanţele minime faţă de limitele laterale şi cea posterioară a parcelelor;
- distanţele minime faţă de construcţiile învecinate, în funcţie de modul lor de amplasare.

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

2.3.4. Amplasarea construcţiilor unele faţă de cealaltă pe aceeaşi parcelă

Poziţia construcţiilor pe parcelă este condiţionată de regimul de aliniere faţă de domeniul public şi de retragerile impuse faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor, pentru fiecare dintre cele două amplasamente (subzona 1 şi subzona 2) - edificabilul stabilit. Astfel, retragerile impuse vor urmări asigurarea contorului, în vederea obţinerii unei dezvoltări coerente a ţesutului urban.

Distanţele dintre clădirile sau corpurile de clădire alăturate, pe aceeaşi parcelă, trebuie să permită întreţinerea acestora, accesul autospecialelor de pompieri, accesul mijloacelor de salvare şi să nu existe inconveniente 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 construcţiei viitorului ansamblu se va realiza doar dacă există acces direct la drumurile publice2, în conformitate cu destinaţia construcţiei, şi care să permită accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. Parcela este construibilă doar dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 m lăţime dintr-o circulaţie publică.

Asigurarea acceselor carosabile a viitorului ansamblu constituie o condiţie majoră de configurare, amplasare şi autorizare a acestuia.

JUDEȚUL SUCEAVA
Primaria Municipiului Suceava

ANEXA NR. 1
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. ..... din ...../...../.....

Arhitect-șef *,
.....

Accesele carosabile se vor păstra libere în permanență, fără a fi obstrucționate de semnalizări, împrejmuiri, mobilier urban, etc.

2.4.2. Accese pastorale

Autorizarea executării viitorului ansamblu este permisă numai dacă sunt asigurate accese pietonale. Acestea vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități, care folosesc mijloace specifice de deplasare.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și energie și gaz, existente, potrivit RGU, aflate în proprietatea statului.

Punctul termic aflat pe parcela nr.4 de pe Dragoș Vodă, proprietatea s.c. General Construct va fi relocat.

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Terenul reglementat are suprafața de 5930.00 mp (conform suprafețelor din acte) și a rezultat prin comasarea parcelelor din strada Dragoș 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 spații verzi și împrejmuiri

2.7.1. Spații verzi

Spațiile verzi și plantate reprezintă totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelelor care fac obiectul PUZ, și care se prezintă sub forma plantațiilor de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite de gazon, etc.

Dimensionarea acestora se va realiza în conformitate cu normele de igienă și protecția mediului, ținând seama de funcțiunea și amplasarea noului ansamblu, în vederea posibilei îmbunătățiri a microclimatului urban.

Pe terasa de deasupra parcajului de la demisol se vor realiza platforme și alei pietonale și spații verzi amenajate și de agrement (locuri de joacă și sport, fântâni decorative sau buvete), ale căror suprafețe vor fi incluse în suprafețe de spațiilor verzi amenajate.

2.7.2. împrejmuiri

Pentru amplasamentele care fac obiectul prezentului PUZ (subzona 1 și subzona 2), se vor realiza împrejmuiri pe limitele laterale ale parcelelor, din rațiuni de delimitare și protecție a proprietății. Modalitățile de realizare a acestora în vederea asigurării protecției private (evitarea intruziunilor) precum și a relațiilor de vecinătate, sunt detaliate în secțiunile următoare, din prezentul RLU. De asemenea, tot pentru evitarea intruziunilor și pentru asigurarea siguranței utilizatorilor, se vor realiza porți de control acces la accesele auto și uși cu control acces în incintele locuințelor colective

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

3.1. Unități și subunități funcționale

Pornind de la precizările și clarificările realizate în capitolul anterior, prezentul Regulament Local de Urbanism cuprinde prevederi la nivelul UTR M - zonă mixtă - locuințe și dotări compatibile cu funcțiunea de locuire, subzona Mc - subzonă mixtă aflată în limita zonei centrale - locuințe si dotări compatibile cu funcțiunea de locuire, iar subzonele funcționale nou-create vor avea denumiri după cum urmează:

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

Denumirile propuse în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) al prezentei documentații pentru subzonele nou-create în cadrul viitorului ansamblu rezidențial sunt corelate atât cu cele din PUZ Zona centrală a municipiului cât și cu PUG reactualizat al municipiului Suceava (2016) - documentație aflată în curs de avizare, consultată pentru evitarea unor eventuale conflicte.

în interiorul lor sunt propuse modificările ale valorilor admise pentru indicatorii urbanistici POT și CUT și a regimului de înălțime în zona (RH), în condițiile impuse de legislația în vigoare.

Pe parcelele reglementate prin prezentul Plan Urbanistic Zonal (PUZ) cu suprafața totală de 9734.00 mp (potrivit suprafețelor de teren din acte) din care 5930.00 mp (Micișii) și 3804.00 mp (Mc_S2), sunt propuse funcțiuni mixte - locuire colectivă, comerț, servicii și birouri.

Ansamblul este alcătuit din două corpuri noi de clădire cu tronsoane cu înălțimi variabile D+P+3+4 și D+P+5+6, cărora li se adaugă accentele de înălțime D+P+8 situate spre limita de proprietate cu clădire a Colegiului Național Ștefan cel Mare în Mc_Si și față în față cu clădirea Civica în Mc_S2 (a se consulta Planșa nr 2 - Reglementări urbanistice: zonificare).

De asemenea, în Mc_Si se vor menține clădirile existente în strada Dragoș Vodă nr. 4 și cea din strada Armenească nr. 15 (cu funcțiunea inițială de locuință individuală); acestea vor fi refuncționalizare și integrate în noul ansamblu. Modul de conformare al clădirilor care intră în alcătuirea ansamblului propus este detaliat în Capitolul Ivan, Vi - Prevederi la nivelul unităților funcționale Mc_Si și Mc_S2 și Ic Prevederi la nivelul subunității funcționale Ti_s.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

V. PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITĂȚII FUNCȚIONALE - Mc Si

IVa. Subzona Mc_Si

4.1. a. Caracterizarea generală a zonei

Subzona Mc_Si este delimitată de strada Dragoș Vodă, de limita de sud-est ce se învecinează cu Colegiul Național „Ștefan cel Mare” și Biserica Armenească Sf. Cruce, de str. Armenească, de intersecția străzilor Vasile Alecsandri cu Curtea Domnească, de str. Vasile Alecsandri, intersecția acestei străzi cu str. Petru Rareș, str. Petru Rareș, limita de sud-vest a parcelei de la nr.5 Vasile Alecsandri.

Subzona Mc_Si va avea funcțiune mixtă grefată pe sistemul de locuire colectivă pentru care s-a instituit un regim de protecție întrucât aceasta include o parte din situl de arhitectură Vechea zonă comercială și zona de protecție pentru nr 1 Biserica Armenească Sf.

JUDEŢUL SUCEAVA
Primaria Municipiului Suceava

ANEXA NR. 1
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. ..... din ...../...../.....

Arhitect-şef *,
.....

Cruce şi Colegiul Naţional Ştefan cel Mare cat. B.
Soluţia propusă pentru întregul ansamblu nu afectează fondul construit valoros existent, ci încearcă 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 urmează 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 parţii 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 peisajere 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 pilonaţi 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;

JUDEȚUL SUCEAVA
Primaria Municipiului Suceava

ANEXA NR. 1
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. ..... din ...../...../.....

Arhitect-şef *,
.....

- 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.v 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 determinat 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, obţinându-se astfel regimul de înălţime D+P+M.

4.3.5. a. Circulaţii si accese

Accesul carosabil propus prin PUZ în Mc_Si se va face din cele două circulaţii publice (str. Armenească şi Dragoş Vodă), astfel:

- accesul din strada Dragoş Vodă şi din strada Armenească se va realiza pe o stradă asfaltată cu dublu sens care are lăţimea de 5.50 m şi lungimea de 110 m. Declivitatea longitudinala a străzii de legătură este de 5.50%, cu orientarea dinspre stradă Armenească spre

JUDEŢUL SUCEAVA
Primaria Municipiului Suceava

ANEXA NR. 1
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. ..... din ...../...../.....

Arhitect-şef *,
.....

stradă Dragoş Vodă;

■ de asemenea, accesul la ansamblu din strada Dragoş Vodă se va face şi din aleea asfaltată propusă pe latura vestică a ansamblului, cu lăţimea de 5.00 la intrare şi cu sens unic cu lăţimea de 3.50 m, lungimea aleii fiind de 85 m. Declivitatea longitudinala a acestei alei este de cca. 3.50%, cu orientarea spre stradă Dragoş Vodă.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor, în conformitate cu destinaţia construcţiei şi normelor pentru trafic greu (art. 25 şi anexa 4 din HGR 525/1996 - republicată).

Pentru asigurarea gabaritului de min 7 m în lăţime necesar pentru intervenţie in caz de incendiu, ca măsură suplimentară, se vor trata local în zonele îngustate trotuarele cu structură rutieră carosabilă şi bordură teşită la străzile de acces: str. Dragoş Vodă şi str. Armenească şi la aleea interioară care leagă cele două străzi şi asigură accesul la parcajul din demisol.

Se va asigura accesul persoanelor cu dizabilităţi prin rampe de acces, la parterul tuturor clădirilor cu funcţiunea de locuinţe colective.

4.3.6. a. Staţionarea 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. a. 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, ascensoarele şi alte spaţii tehnice) nu va depăşi cota maximă absolută (380.55).

4.3.8. a. Aspectul exterior al clădirilor

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 creează 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).

Clădirile propuse sunt retrase de la străzile Armenească şi Dragoş Vodă şi au în unele zone socluri înalte la fel ca şi casele vechi. La strada Vasile Alexandrii clădirile se amplasează pe aliniament, la limita dintre proprietatea privata şi cea publică.

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. a. 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. a. Spaţii libere şi spaţii plantate

Spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 30.00 mp.

Suprafeţele spaţiilor verzi din incinta ansamblului nu trebuie să reprezinte mai puţin decât echivalentul 2 mp / locuitor. în curţile interioare rezultate pe terasa de deasupra parcajului de la demisol se vor realiza platforme şi alei pietonale şi spaţii verzi şi de agrement (locuri dejoacă şi sport, fântâni decorative sau buvete). Suprafeţele acestor terase înierbate se vor include în suprafeţele de spaţii verzi.

Se recomandă să se evite impermeabilizarea terenului peste strictul necesar pentru accese, circulaţii 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 %.

JUDEŢUL SUCEAVA
Primaria Municipiului Suceava

ANEXA NR. 1
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. ..... din ...../...../.....

Arhitect-şef *,
.....

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 / Ulița Sf. Simion / Ulița Armenească, str. Petru Rareș / Ulița Lungă / Ulița Fruntea, str. Vasile Alecsandri / Ulița Mare, str. Dragoș Vodă / Ulița Dragoș / Ulița 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 armenească 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 Alexandrii 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 peisajere 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\

JUDEȚUL SUCEAVA
Primaria Municipiului Suceava

ANEXA NR. 1
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. ..... din ...../...../.....

Arhitect-șef *,
.....

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- anexe pentru creșterea animalelor și pentru producție de subzistență;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- dispunerea de pilonați 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;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane4 în afara zonelor special amenajate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

4.3. b. Condiții de amplasare, echipare și conformare a parcelelor

4.3.1. b. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Terenul reglementat are suprafața de 3660.00 mp (conform suprafețelor din acte) și a rezultat prin comasarea următoarelor imobile, astfel:

- imobilul constând în teren identic cu p.c nr. 32159 (3321.00 mp - suprafață din acte, 3533.00 mp - suprafață 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 chioșcul C1, situat în intravilanul municipiului Suceava, este proprietatea soților 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 suprafață totală de 15.00 mp, nu va putea fi afectate de construcții, 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 față de aliniament

Clădirile nou-propuse se vor amplasa retras față de aliniament, astfel:

- față de str. Armenească (latura de sud-vest) - retragerea nu va fi mai mică de 1.50 m în zona intersecției cu strada Vasile Alecsandri și 7.50 m în zona intersecției cu strada Ion Creangă.

Demisolul construcției va avansa cu max. 3.00 m spre aliniamentul la strada Armenească, respectând regulile de compoziție a ansamblului și pe cele de stabilire a suprafeței edificabile maxim. Se vor consulta piesele desenate Planșa nr. 2 - Reglementări urbanistice: zonificare în care regimul de aliniere propus este determinat geometric prin cote specifice, față de imobilul Civica și limitele de proprietate. La stabilirea acestuia s-a avut în vedere paralelismul aliniamentului cu limitele de proprietate de la strada Vasile Alecsandri și cu imobilul Civica. La trasarea clădirilor se va avea în vedere o toleranță de maxim 1° a paralelismelor propuse, respectându-se distanțele minime reglementate.

- fața de str. Vasile Alecsandri (latura de sud-est) construcția 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;
- față de str. Petru Rareș (latura de nord-est) - retragerea nu va fi mai mică de 3.50 m.

Demisolul construcției poate până pe aliniamentul la strada Armenească, respectând regulile de compoziție a ansamblului și pe cele de stabilire a suprafeței edificabile maxime (a se consulta piesele desenate Planșa nr. 2 - Reglementări urbanistice: zonificare). Pentru construcțiile mai mari de P+2E se va întocmi studiu de însorire.

4.3.3. b. Amplasarea clădirilor față de limita laterală a parcelei

Ansamblul propus se va înscrie în edificabilul propus raportat la vecinătăți cu ajutorul cotelor specifice, reprezentat în piesele desenate (Planșa nr. 2 - Reglementări urbanistice: zonificare)', retragerea față de limita laterală a parcelei este variabilă, determinată, în principal de forma neregulată a terenului și de necesitatea asigurării însoririi și iluminatului natural, în conformitate cu prevederile normelor tehnice și sanitare.

Fronturile lungi ale fațadelor ambelor subansambluri sunt retrase cu cca. 6.00 m față de fațadele imobilului Civica, pe direcția cărora sunt perpendiculare, oferind turnului existent rolul de pivot sau centru al compoziției urbane rezultate. Construcțiile propuse în Mc_S2 sunt retrase față de limitele laterale ale parcelei, astfel:

- retragere ansamblului față de latura de sud-vest a parcelei - față de proprietatea din strada Armenească nr. 2 - imobil Civica se va face la distanța de min. 29.00 m; de asemenea, ansamblul se va retrage față de proprietatea din strada Ion Creangă nr. 2 (NC 36559) la o distanță de min. 12.50 m;
- retragere față de latura de nord-vest a parcelei (față de proprietățile din str. Petru Rareș nr. 9 și nr. 15 A) nu va fi mai mică de 4.50 m.

Demisolul construcției poate avansa apropiindu-se până la minim 10.00 m de limita de proprietate cu imobilul din strada Ion Creangă

JUDEŢUL SUCEAVA
Primaria Municipiului Suceava

ANEXA NR. 1
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. ..... din ...../...../.....

Arhitect-şef *,
.....

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 Rareş 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. Circulaţii 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 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. Staţionarea 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 creează 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

Spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 30.00 mp.

Suprafeţele spaţiilor verzi din incinta ansamblului nu trebuie să reprezinte mai puţin decât echivalentul 2 mp / locuitor. în curţile interioare rezultate pe terasa de deasupra parcajului de la demisol se vor realiza platforme şi alei pietonale şi spaţii verzi şi de agrement (locuri dejoacă şi sport, fântâni decorative sau buvete). Suprafeţele acestor terase înierbate se vor include în suprafeţele de spaţii verzi.

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

JUDEŢUL SUCEAVA
Primaria Municipiului Suceava

ANEXA NR. 1
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. ..... din ...../...../.....

Arhitect-şef *,
.....

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 raţiuni de delimitare şi protecţie a proprietăţii. Acestea vor fi opace, cu înălţimi de max. 2.00 m.
4.4. b. Posibilităţi maxime de ocupare şi 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.
Ic. PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITĂŢII FUNCŢIONALE T1_s (subzona transporturi rutiere - circulaţie)
4.1. C. Caracterizarea generală a zonei
Autorizarea construcţiilor din zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordonanţei nr.43 din 28 august 1997 privind regimul juridic al drumurilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice şi în vecinătatea zonei de protecţie a acestora, solicitantul autorizaţiei de construire trebuie să obţină avizul organelor publice locale specializate. T1_s este subdiviziune a T - zona căi de comunicaţii, subzona T1 - transporturi rutiere
4.2. c. Utilizare funcţională
4.2.1. c. Utilizări admise
Sunt admise următoarele utilizări funcţionale:
- căi de comunicaţie rutieră şi construcţiile aferente;
- spaţii alveolare carosabile pentru transportul în comun;
- refugii şi treceri de pietoni;
- reţele tehnico-edilitare;
- spaţii verzi amenajate;
- parcaje pentru salariaţi şi pentru călători;
- servicii pentru transportul public;
- construcţii cu caracter provizoriu (chioşcuri, tonete, cabine);
- lucrări de terasamente.

4.2.2. c. Utilizări admise cu condiţionări
Incintele unităţilor de transport şi garajele publice vor obţine avizul de mediu şi se vor încadra în normele admisibile de poluare şi de asigurare împotriva riscului de incendiu şi explozie.
Lucrările, construcţiile, amenajările amplasate în zonele de protecţie ale drumurilor publice trebuie să respecte următoarele prevederi:
- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare şi surse de poluare (sisteme de transport gaze, ţiţei, produse petroliere, energie electrică şi alte lucrări de acelaşi gen);
- să nu afecteze desfăşurarea optimă a circulaţiei (capacitate, fluenţă, siguranţă).

4.2.3. c. Utilizări interzise
Se interzic orice utilizări care afectează buna funcţionare a circulaţiei şi care limitează posibilităţile ulterioare de modernizare sau extindere.
Se interzic orice construcţii sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
- lărgirea unor străzi sau realizarea unor noi străzi;
- modernizarea intersecţiilor;
- realizarea spaţiilor de parcare.

Se interzic depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de şantier abandonate, platforme cu suprafeţe deteriorate, construcţii degradate, terenuri lipsite de vegetaţie, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deşeuri etc., pe terenurile vizibile din circulaţia publică rutieră.
în zona de siguranţă şi protecţie aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări: construcţii, instalaţii, plantaţii sau amenajări care prin amplasare, configuraţie sau exploatare impietează asupra bunei desfăşurări, organizări şi dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
panouri independente de reclamă publicitară;
cuplarea clădirilor de locuit cu construcţii aferente circulaţiei rutiere;
amplasarea în incinta unităţilor de transporturi şi a garajelor publice a unor construcţii care prin natura activităţilor desfăşurate pot produce poluare peste normele admisibile şi / sau prezintă risc de incendiu / explozie.
4.3. C. Caracteristici ale parcelelor (suprafeţe, forme, dimensiuni)
Terenul reglementat are suprafaţa de 7555.00 mp şi constă în artere rutiere şi amenajări aferente circulaţiei pietonale şi carosabile. Soluţia propusă urmăreşte realizarea unui sens giratoriu între strada Ion Creangă şi strada Armenească, cu o insulă centrală cu raza de 3.00 m şi raza de giraţie (măsurată din exteriorul căii inelare) de 9.00 m. De asemenea, pentru ameliorarea circulaţiei rutiere în zona intersecţiilor dintre strada Vasile Alecsandri, strada Armenească şi strada Curtea Domnească este propusă realizarea unui sens giratoriu cu raza centrală de 5.50 m şi raza de giraţie (măsurată din exteriorul căii inelare) de 11.50 m.

JUDEŢUL SUCEAVA
Primaria Municipiului Suceava

ANEXA NR. 1
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. ..... din ...../...../.....

Arhitect-şef *,
.....

4.3.1. c. Amplasarea clădirilor faţă de aliniament
Amplasarea construcţiilor provizorii (chioşcuri, tonete, cabine) se va realiza astfel încât să nu stânjenească circulaţia şi va respecta prevederile avizului Poliţiei rutiere.
4.3.2. c. Amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioara
Nu este cazul.
4.3.3. c. Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă
Nu este cazul.
4.3.4. C. Circulaţii şi accese
Accesul în incinte se va realiza direct, dintr-o circulaţie publică.
4.3.5. c. Staţionarea autovehiculelor
Staţionarea autovehiculelor se va face doar admite 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.
4.3.6. c. înălţimea maximă admisă
Construcţiile cu caracter provizoriu admise, nu vor depăşi regimul de înălţime parter.
4.3.7. c. Aspectul exterior al clădirilor
Construcţiile provizorii admise vor avea un design modern, armonios integrat în contextul urban. în cazul construcţiilor aferente serviciilor de transport public (staţii de transport) acestea trebuie să fie uşor de identificat în peisajul stradal şi să ofere protecţie călătorilor atât faţă de traficul motorizat cât şi la intemperii. Acestea vor beneficia de sisteme de afişaj în timp real.
4.3.8. c. Condiţii de echipare edilitară
Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicaţii, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră şi altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nişele construcţiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcţiilor. Reţelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin marker distinctivi.
Se interzice amplasarea reţelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public şi de distribuţie a curentului electric, pe plantaţii de aliniament, pe elemente de faţadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.
4.3.9. c. Spatii libere şi spatii plantate
Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulaţie 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. Spaţii verzi.
Se vor prevedea plantaţii 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.
Porţile de intrare în incinte vor fi retrase faţă de aliniament pentru a permite staţionarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulaţia pe drumurile publice sau pe străzile care au transport în comun.
4.4. c. Posibilităţi maxime de ocupare şi 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 construcţiile cu funcţiuni admise în această zonă, raportate la parcelele create pentru amplasarea acestor dotări.

V. CONDIŢII DE AVIZARE

Construcţiile şi amenajările amplasate în zona aferentă căilor de comunicaţii rutiere (T1_s), lucrările se vor autoriza în conformitate cu legislaţia 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.

JUDEŢUL SUCEAVA
Primaria Municipiului Suceava

ANEXA NR. 1
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. ..... din ...../...../.....

Arhitect-şef *,
.....

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.

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

JUDEŢUL SUCEAVA
Primaria Municipiului Suceava

ANEXA NR. 1
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. ..... din ...../...../.....

Arhitect-şef *,
.....

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.