



## URBAN TEAM S.R.L.

CUI: RO16020748, J40/17761/22.12.2003  
Str. Dristorului nr.108-110, bl.16ABC, sc.C, et.1, ap.103 sector 3 cod poștal 031542 București  
Tel / Fax: 0372.909.242 / 021.648.68.70 email: [office@urbanteam.ro](mailto:office@urbanteam.ro) web: [www.urbanteam.ro](http://www.urbanteam.ro)  
conturi: RO83INGB0000999900902196 ING Bank - Office Dristor  
RO23TREZ7035069XXX021584 Trezoreria Sector 3

Member of CISQ Federation



CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM  
ISO 9001

# AGD

## ARHITECTURA GRAFICA DESIGN

720034 Alea Ion Vodă Viteazu nr3, bloc B3, scara A, apt.1 Suceava  
nr.înmatriculare J33/1070/1994 cod fiscal R05910783  
tel. 0230 217172; 531789 ; fax 0230 214138; e-mail [office@agd.ro](mailto:office@agd.ro)  
RO64 RNCB 0234 0370 0894 0001 - BCR Suceava  
RO53 TREZ 5915 069X XX00 1701 - Trezoreria Suceava

**TÜV**  
AUSTRIA  
ROMANIA

EN ISO 9001:2008  
Certificat nr. 20 100 72002281  
EN ISO 14001:2004  
Certificat nr. 20 104 102005297

CERTIFICAT NR.159-OHSAS  
EN ISO 18001:2008



|                     |                                                                                                                                                  |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Proiect:            | <b>REACTUALIZAREA PLANULUI URBANISTIC GENERAL<br/>AL MUNICIPIULUI SUCEAVA<br/>REGULAMENT LOCAL DE URBANISM</b>                                   |
| Faza                | <b>ETAPA IV</b>                                                                                                                                  |
| Contract nr.        | <b>35.420 / 2010</b>                                                                                                                             |
| Beneficiar          | MUNICIPIUL SUCEAVA                                                                                                                               |
| Proiectant general: | ASOCIEREA:<br><b>S.C. URBAN TEAM S.R.L. București</b> - lider de asociere<br><br><b>S.C. ARHITECTURA GRAFICA DESIGN S.R.L. Suceava</b> - asociat |

### Reactualizare Plan Urbanistic General Municipiul Suceava, Județul Suceava

volumul II - regulament local de urbanism  
elaboratori: s.c. urban team s.r.l. și s.c. arhitectura grafica design s.r.l.



**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PLAN URBANISTIC GENERAL  
MUNICIPIUL SUCEAVA, JUDEȚUL SUCEAVA**

**CUPRINS:**

|                                                                                                                                |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>I. PRESCRIPTII GENERALE .....</b>                                                                                           | <b>3</b>   |
| 1. DOMENIU DE APLICARE.....                                                                                                    | 3          |
| 2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII .....                                                                                         | 3          |
| 3. CONDIȚII DE APLICARE.....                                                                                                   | 4          |
| 4. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI .....                                                                             | 4          |
| 5. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR.....                                                                              | 5          |
| <b>II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....</b>                                                          | <b>6</b>   |
| 6. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA<br>PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT .....              | 6          |
| 7. REGULI REFERITOARE LA AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR.....                                                                        | 8          |
| 8. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE<br>REFERINȚĂ .....                                          | 25         |
| 9. REGULI SUPLIMENTARE PENTRU AREALELE AFLATE ÎN LIMITA ZONEI DE<br>PROTECȚIE A MONUMENTELOR SAU A SITURILOR ARHEOLOGICE ..... | 28         |
| 10. CULORILE DOMINANTE ALE FAȚADELOR ȘI<br>ÎNVELITORILOR .....                                                                 | 22         |
| 11. OBSERVAȚII .....                                                                                                           | 32         |
| <b>III. PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ...33</b>                                                     |            |
| C – ZONĂ DE TIP CENTRAL .....                                                                                                  | 66         |
| M - ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE .....                                                                                              | 83         |
| L – ZONĂ REZIDENȚIALĂ.....                                                                                                     | 99         |
| A - ZONĂ DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE .....                                                                                        | 85         |
| F - ZONĂ DOTĂRI CULTE .....                                                                                                    | 130        |
| S – ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ.....                                                                                           | 95         |
| V - ZONA SPAȚIILOR VERZI .....                                                                                                 | 99         |
| G - ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ .....                                                                                             | 142        |
| T - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE .....                                                                                              | 147        |
| <b>IV. ANEXE.....</b>                                                                                                          | <b>155</b> |



## PREScripȚII GENERALE

### 1. DOMENIU DE APLICARE

- 1.1 Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele teritoriului administrativ al municipiului Suceva.
- 1.2 Regulamentul local de urbanism pentru întreaga unitate administrativ-teritorială, aferent Planului Urbanistic General, cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora, stabilite în baza unui studiu de specialitate.
- 1.3 Prevederile regulamentelor locale de urbanism sunt diferențiate pentru fiecare unitate teritorială de referință, zone și subzone ale acesteia.
- 1.4 Avizarea sau aprobarea unor documentații de urbanism ale căror prevederi referitoare la amplasament, funcțiune, volumetrie și aspectul arhitectural, materialele utilizate, învelitoare, paletă cromatică încalcă, după caz, Codul civil, legislația specifică privind dreptul de proprietate, sănătatea și siguranța populației, mediul, protecția patrimoniului de orice natură sau protecția peisajului este interzisă.
- 1.5 La eliberarea certificatelor de urbanism, autoritățile publice locale vor avea în vedere și vor aplica prevederile prezentului regulament local de urbanism.
- 1.6 Autorizațiile de construire se vor emite cu respectarea prevederilor prezentului regulament. De asemenea, autoritatea publică locală va consulta și va respecta prevederile conținute în Planurile Urbanistice Zonale și de Detaliu ulterioare aprobării prezentului regulament.

### 2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

- 2.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale aprobate, care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Suceava.
- 2.2. Totodată, prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimare în configurația cadrului construit actual al localității și care își păstrează și în prezent valabilitatea.
- 2.3. Documentațiile de urbanism aprobate de către Consiliul Local Suceava după data de 27.11.2015 până la aprobarea PUG-ului rămân în vigoare și după aprobarea PUG-ului.



### 3. CONDIȚII DE APLICARE

3.1. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.

3.2. Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale.

3.3. În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii.

### 4. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

4.1. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în condițiile legislației în vigoare.

Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- obiective cu destinații semnificative pentru oraș sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală sau generală a Municipiului.

4.2. Elaborarea de planuri urbanistice zonale este obligatorie pentru:

- a) zonele construite protejate propuse, la declansarea procedurii de clasare;
- b) stabilirea zonei de protecție a Mănăstirii Sfântul Ioan, Monument UNESCO
- a) parcurile industriale, parcurile de activități sau tehnologice;
- b) zonele destinate hipermagazinelor și/sau parcurilor comerciale;
- c) zonele de producție;
- d) zonele de dezvoltare a unor ansambluri rezidențiale noi;
- e) infrastructura de transport;
- f) zonele supuse restructurării sau regenerării urbane;
- g) pentru parcelări, în cazul divizării în mai mult de 3 parcele;
- h) alte zone stabilite de autoritățile publice centrale sau locale, potrivit legii, pentru zone omogene din punct de vedere funcțional;
- i) terenuri ce nu au fost sistematizate și echipate edilitar, și pentru care



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

sunt necesare operațiuni urbanistice de parcelare, reparcelare, trasarea unor noi artere de circulație, echiparea cu dotări cu caracter public.

### 5. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

5.1. Parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții:

| CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE                                                | REGIM DE CONSTRUIRE | U/M      | OBSERVAȚII                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------|-------------------------------------------------------------------|
| <b>PARCELĂRI NOI P – P+2 NIVELURI - CONFORM REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM</b> |                     |          |                                                                   |
| front minim                                                                        | înșiruit            | 8 metri  | POT maxim în zone exclusiv rezidențiale cu P - P+2 niveluri = 35% |
|                                                                                    | cuplat, izolat      | 12 metri |                                                                   |
| suprafața minimă                                                                   | înșiruit            | 150 mp.  |                                                                   |
|                                                                                    | cuplat, izolat      | 200 mp.  |                                                                   |
| raport între lățimea și adâncimea parcelei                                         | cel puțin egal cu 1 |          |                                                                   |
| <b>PARCELĂRI NOI P – P+2 NIVELURI CONFORM P.U.G.</b>                               |                     |          |                                                                   |
| front minim                                                                        | înșiruit            | 8 metri  | POT maxim în zone rezidențiale din afara zonei protejate = 45%    |
|                                                                                    | cuplat              | 10 metri |                                                                   |
|                                                                                    | izolat              | 12 metri |                                                                   |
| suprafața minimă                                                                   | înșiruit            | 150 mp.  |                                                                   |
|                                                                                    | cuplat, izolat      | 200 mp.  |                                                                   |
| raport cu adancime si latimea parcelei                                             | cel puțin egal cu 1 |          |                                                                   |

5.2. Parcelele existente cu suprafața de sub 150 mp. pot deveni construibile numai după realizarea și aprobarea unui Plan Urbanistic de Detaliu și doar pentru construcții care nu vor depăși un regim maxim de înălțime de P+2E.

5.3. Parcelele cu suprafața sub 150 mp. situate în zona centrală protejată – C0p sau în cadrul unor parcelări protejate, specificate în lista aprobată de Direcția Monumentelor Istorice a Ministerului Culturii, pot fi menținute cu condiția ca modul de construire să fie precizat printr-o documentație PUD cu avizul Direcției de Monumente Istorice.



## I. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 6. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

#### ***Intravilanul și terenurile agricole***

- 6.1 Construcțiile se amplasează de regulă în intravilanul localităților, în cazuri excepționale pot fi amplasate în extravilan.
- 6.2 Este interzisă amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I-a și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice.
- 6.3 Se exceptează de la prevederile alineatului precedent, construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarea țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă. Rețelele tehnico-edilitare se vor amplasa grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicație.
- 6.4 Pentru terenul trecut în intravilan în baza prevederilor Planului Urbanistic General nu este necesară scoaterea din circuitul agricol.

#### ***Zone protejate naturale***

Pe teritoriul administrativ al municipiului Suceava a fost identificat un *Sit de Importanță Comunitară* ROSCI0380 - *Râul Suceava Liteni*. Acesta se suprapune parțial pe teritoriul administrativ al municipiului Suceava, în zona de est a acestuia.

- 6.5 Propunerile planului urbanistic au evitat extinderea intravilanului în aceasta arie naturala protejata.
- 6.6 Construirea în interiorul acestor arii naturale se va face în conformitate cu prevederile legislației în vigoare și ale Planului de Management al ariei protejate.
- 6.7 În conformitate cu prevederile Legii Apelor 107/1996 și cu prevederile RGU privind evitarea amplasării construcțiilor în zonele inundabile se instituie fâșii de protecție în lungul cursurilor de apă, cu rol de protejare a vegetației malurilor și a lucrărilor de pe malurile râurilor și de asigurare a accesului la albiile minore.
- 6.8 În intravilanul actual al Municipiului Suceava sunt incluse o serie de suprafețe de teren cu destinație pădure de agrement. Aceste pădurilor de agrement/ păduri parc, incluse deja în intravilan, vor trebui menținute până la clarificarea situației. În conformitate cu prevederile Codului Silvic al României sunt considerate păduri, și sunt incluse în fondul forestier național terenurile cu o suprafață de cel puțin 0,25 ha, acoperite cu arbori, aceștia trebuie să atingă o înălțime minimă de 5 m la maturitate în condiții normale de vegetație. În conformitate cu prevederile HG 772/2020 suprafața de 143,9250 ha fond forestier din grupa I funcțională - vegetația forestieră cu funcții speciale de protecție, subgrupa 1.4.a. - păduri



special amenajate în scop recreativ - păduri-parc, se transmit din domeniul public al statului și din administrarea Regiei Naționale a Pădurilor - Romsilva în domeniul public al municipiului Suceava, în vederea realizării amenajărilor specifice pădurii-parc.

### **Zone construite protejate**

- 6.9 Prin prezentul PUG au fost identificate câteva areale care păstrează încă caracteristici specifice modului de viață din această comunitate. Astfel în aceste zone cu valoare se vor păstra caracteristicile arhitecturii tradiționale, iar noile construcții se vor realiza astfel încât să nu creeze o notă discordantă cu aceasta.
- 6.10 Pe teritoriul UAT Suceava au fost identificate conform Listei Monumentelor Istorice (2015) un număr de 84 monumente și ansambluri istorice, din care unul se afla pe lista Patrimoniului Mondial (UNESCO), iar 45 dintre acestea sunt de importanță națională (clasa A). De asemenea, conform Registrul Arheologic Roman pe teritoriul UAT Suceava există un număr de 15 situri arheologice.
- 6.11 Vor trebui menținute și îmbunătățite funcțional și estetic spațiile urbane ce păstrează caracteristicile orașului: piața centrală a orașului, vechea zona comercială a orașului, Curtea Domnească, Cetatea de Scaun a Sucevei și platoul din fața acesteia, Cetatea Șcheia, Mănăstirea Zamca și spațiile adiacente acesteia, dar și celelalte monumente istorice. De asemenea, se vor adopta măsuri pentru protecția țesutului urban tradițional, cât și a peisajului cultural reprezentat de Cetatea de Scaun a Sucevei și Cetatea Șcheia cu amplasamentele lor naturale. Se vor lua măsuri și pentru preservarea perspectivelor dintre centrul orașului și Cetate de Scaun.
- 6.12 Prin Studiul istoric general aferent PUG au fost propuse spre clasare ca monumente istorice o serie de clădiri, au fost identificate și delimitate zone construite protejate și au fost identificate clădiri cu valoare arhitecturală sau ambientală față de care s-au instituit măsuri de protecție prin regulamentul local de urbanism aferent PUG-ului.

### **Zone expuse la riscuri naturale și tehnologice**

- 6.13 Este interzisă amplasarea de construcții, chiar temporare, în zonele de risc natural (alunecări, eroziuni, inundații, scurgeri de torenți, etc.), cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au ca scop înlăturarea riscului respectiv.
- 6.14 În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțeleg: alunecările de teren, nisipurile mișcătoare, terenurile mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice. În cazul Municipiului Suceava, aceste zone au fost detaliate și delimitate prin intermediul studiului de fundamentare privind riscurile naturale, care este preluat în regulamentul PUG.
- 6.15 Pentru zonele afectate de alunecări de teren se prevăd următoarele măsuri:



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

- colectarea eficientă a apelor de suprafață prin lucrări agrotehnice și hidrotehnice;
- realizarea de lucrări hidroameliorative, pedoameliorative (nivelare, terasare) pentru îmbunătățirea drenajului natural al substratului;
- fixarea alunecărilor prin înființarea unor plantații pomicole noi și extinderea celor vechi, sau împăduriri;
- interceptarea izvoarelor de coastă prin lucrări de captare (puțuri, tubulaturi orizontale), canalizarea la baza versanților din podiș;
- stoparea înaintării și extinderii alunecărilor prin realizarea unor ziduri de sprijin și contraforturi;
- interzicerea executării arăturilor conform liniei de pantă și reconsiderarea agrotehnicilor de lucru;
- evitarea suprapășunatului în zonele ce pot provoca alunecări de teren;
- monitorizarea continuă a suprafețelor cu risc la alunecări de teren, torențialitate, ravenare;
- însămânțarea cu specii cu talie mică și medie, care să compactizeze covorul vegetal ierbos și să reducă eroziunea în suprafață și eroziunea liniară;

6.16 Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice este interzisă, cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

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

6.18 În zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă autorizarea realizării construcțiilor, altele decât cele aferente lucrărilor de infrastructură.

6.19 În cadrul politicii de dezvoltare a teritoriului (sau a altor politici relevante), autoritățile publice locale responsabile cu planificarea amenajării teritoriului au obligația de a lua **măsurile necesare** de prevenire a accidentelor majore și de limitare a consecințelor acestora asupra sănătății populației și mediului, ținând seama de prevederile [art. 13 din Legea nr. 59 / 11.04.2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase](#).





## **7. REGULI REFERITOARE LA AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR**

### **7.1 Parcelarea**

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 3 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Terenul afectat de o operațiune de parcelare cuprinde părți comune (străzi, spații publice, rețele tehnico-edilitare) și loturi – părți private aparținând unor proprietari diferiți. În cazul parcelărilor se recomandă ca, deținătorii terenurilor cuprinse în această operațiune să cedeze în beneficiul public suprafețe de teren necesare realizării obiectivelor de utilitate publică. Aceste schimburi necesare viabilizării terenurilor vor crește valoarea acestora și vor asigura posibilitatea unor dezvoltări funcționale durabile.

Sunt interzise parcelări pentru mai mult de 12 loturi pe terenuri fără adoptarea de soluții pentru o echipare edilitară colectivă corespunzătoare (lipsa alimentării cu apă și canalizare). Lipsa echipării cu rețele conduce la obligativitatea adoptării unor soluții locale cu caracter temporar până la realizarea rețelelor edilitare publice.

În cazul unei parcele provenite din dezmembrarea unei parcele mai mari, valorile maxime ale indicilor urbanistici (POT, CUT) se vor raporta la parcela inițială, înainte de dezmembrare.

Se recomandă ca valorile maxime ale indicilor urbanistici (POT, CUT) să nu fie atinși în mod simultan.

În zonele cu parcelări existente, executate în timp cu respectarea altor prevederi privind suprafețele și dimensiunile minime ale parcelelor, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea ordonanței anterioare, precum și a normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

Autorizarea executării operațiunilor de dezmembrare, parcelare sau reparcelare va fi permisă numai dacă pentru fiecare parcelă în parte se vor respecta cumulativ următoarele condiții:

- 1) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite, minimum 10 m pentru clădiri cuplate și minimum 12 m pentru clădirile izolate;
- 2) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu latimea parcelei;
- 3) suprafața parcelei de minimum 150 mp pentru clădiri înșiruite, minimum 200 mp pentru clădiri cuplate și izolate;
- 4) unghiul format de frontul parcelei la strada cu fiecare din limitele laterale ale parcelei se recomandă să fie de 90 de grade. Fac excepție parcelele de colț, în situațiile în care unghiul dintre străzi este altul decât 90 de grade, sau cele aflate la extremitățile parcelei care a fost dezmembrată, dacă aceasta are o formă neregulată.

### **7.2 Asigurarea compatibilității funcțiunilor și conformării volumetrice**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției propuse și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-



o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

În prezentul regulament au fost detaliate utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise pentru fiecare zonă, subzonă funcțională, respectiv unitățile teritoriale de referință.

Pentru parcelele pe care există la momentul aprobării prezentului PUG, utilizări care creează incompatibilități funcționale, nu vor fi admise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.

Conformarea volumetrică rezultă din aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici (POT, CUT, Regim de înălțime), stabiliți pentru fiecare unitate teritorială de referință corelați cu indicii zonei în care se amplasează construcția. Acest principiu se aplică pentru conservarea specificului țesutului tradițional, cât și pentru crearea unor zone noi omogene din punct de vedere volumetric.

Orice derogări în ceea ce privesc utilizările admise, volumetriile și indicii urbanistici se pot face conform legislației în vigoare, prin realizarea unor Planuri urbanistice zonale sau de detaliu.

În cazul realizării de noi construcții precedate de desființarea construcțiilor existente se va impune respectarea pentru noile construcții a indicilor stabiliți prin prezentul Regulament.

### **7.3 Înălțimea construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, stabilit în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Pentru autorizarea construcțiilor situate în zone expuse riscurilor naturale, regimul de înălțime va fi stabilit prin studii geotehnice, însă fără a depăși regimul maxim de înălțime stabilit prin prezentul regulament pentru zona în care se încadrează noua construcție.

Sunt interzise mansardările în zonele existente cu densitate mare de construire și în care nu se pot asigura condițiile de securitate și protecție la incendiu (distanțe între clădiri, asigurarea acceselor de intervenție).

### **7.4 Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor**

Pentru autorizarea executării construcțiilor în intravilanul localității este obligatorie asigurarea dotărilor tehnico-edilitare minime și anume alimentarea cu energie electrică;

În intravilanul localității se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual, cu respectarea normelor sanitare în vigoare. De asemenea, noile construcții se vor brânși la rețelele de utilități care vor fi realizate în zonă. Se admite



și alimentarea cu apă potabilă din cișmele stradale.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă/spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate astfel încât să permită colectarea selectivă a acestora.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.

### **7.5 Realizarea de rețele edilitare**

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul urbanistic general.

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

Rețelele existente precum și cele propuse a se construi se vor amplasa în subteran.

În conformitate cu *Normativul pentru proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților, indicativ NP 133-2013*, se impune ca la calculul necesarului de apă să se ia în considerare și cel pentru stingerea incendiilor. În perspectiva realizării lucrărilor la rețelele de conducte și canale pentru asigurarea alimentării cu apă potabilă și respectiv canalizarea apelor uzate din zonele urbanistice propuse, se va avea în vedere faptul **că pentru sistemele, lucrările și rețelele de alimentare pentru stingerea incendiilor în localități, platforme și parcuri industriale** trebuie să se solicite avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență "BUCOVINA" al Județului Suceava, în conformitate cu prevederile *Anexei 1 secțiunea IV construcții ori sisteme de instalații pentru lit. c) din HG 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu*.

În zonele nou incluse în intravilan se va urmări dezvoltarea tramei stradale concomitent cu cea a infrastructurii edilitare (alimentare cu apă, canalizare, gaz, etc.). Rețeaua de distribuție a apei din aceste zone trebuie să fie dotată cu hidranți exteriori care să asigure condițiile de debit și de presiune necesare stingerii incendiilor, în conformitate cu prevederile normativelor în vigoare și a reglementărilor tehnice referitoare la securitatea la incendiu a construcțiilor și a instalațiilor de alimentare cu apă.

Reglementarea și realizarea acestui tip de dotări se va realiza fie prin programe și investiții dedicate extinderi și/sau creșterii gradului de echipare a rețelelor edilitare, fie prin documentații de urbanism de rang inferior (PUZ/PUD), prevăzute prin actualul PUG, pentru fiecare obiectiv de investiție în parte.



### **7.6 Amplasarea față de aliniament**

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

Amplasarea clădirilor față de aliniament este detaliată în prezentul regulament, pentru fiecare unitate teritorială de referință în parte, ținând cont de categoria drumului, caracteristicile țesutului urban și funcțiunea zonei.

Modificarea retragerilor construcțiilor față de aliniament se face în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

### **7.7 Amplasarea în interiorul parcelei**

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Derogarea de la normele de amplasare față de limitele laterale și posterioare ale parcelei și între clădirile situate pe aceeași parcelă este permisă cu condiția îndeplinirii cerințelor minime de însorire a clădirilor învecinate, respectarea codului civil, acceselor de intervenție în caz de incendiu și în conformitate cu alte prevederi ale legislației în vigoare.

În cazul unor situații urbanistice dificile emitentul autorizației este în drept să ceară completarea proiectului cu studii de integrare urbană ale intervențiilor propuse (desfășurări de fronturi, perspective, circulație locală, secțiuni caracteristice etc.) care ulterior vor fi aprobate printr-o documentație de urbanism care se va supune avizării comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism din cadrul Primăriei.

Amplasarea construcțiilor se va realiza respectându-se distanțele normale între ele, în limitele unor compartimente de incendii specifice în funcție de destinație, gradul de rezistență la foc cel mai dezavantajos, se vor respecta prevederile capitolului 2.2. și tabelul 2.2.2. din cadrul Normativului de siguranță la foc a construcțiilor indicativ P 118-99.

### **7.8 Spații verzi**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creșterii suprafeței de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Speciile recomandate sunt cele autohtone cu o valoare mare ecologică și cu o bună adaptabilitate la condițiile de mediu locale.



### **7.9 Aspectul exterior al construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine reglementărilor prezentului regulament sau prevederilor Art. 32 al Regulamentului General de Urbanism.

Pentru frontul de clădiri aflat în zona centrală pe străzile Ștefan cel Mare, Ana Ipătescu și Nicolae Bălcescu se recomandă întocmirea unei documentații de urbanism pentru refacerea fațadelor.

Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public.

Noile construcții se vor înscrie în specificul zonei sau vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze valoarea peisajului. În acest scop se vor avea în vedere următoarele aspecte:

- Conformarea construcției;
- Materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare;
- Culorile ansamblului și ale detaliilor;
- Conformarea fațadelor și amplasarea golurilor.

În zonele cu valoare ambientală (țesut urban/rural tradițional existent) este obligatoriu a se păstra caracteristicile cadrului construit specific.

### **7.10 Împrejmuiri**

Împrejmuirile se vor realiza conform reglementărilor stabilite pentru fiecare unitate teritorială de referință.

Porțile situate pe aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

### **7.11 Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr.4 din Regulamentul General de Urbanism.

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

În conformitate cu dispozițiile art. 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor aprobate cu *Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr.*



163/2007, cu modificările și completările ulterioare, căile de acces și de circulație vor fi dimensionate potrivit reglementărilor tehnice pentru autovehicule de tip greu, asigurând accesul autospecialelor de intervenție.

Pentru a permite accesul nestingherit al autospecialelor de intervenție **în zonele existente** pe străzile de categoria a III-a și a IV-a configurate cu câte o bandă pe sensul de mers și oriunde nu este posibilă **asigurarea lățimii min. de 7.00 m a părții carosabile**, se va lua în calcul utilizarea în acest sens și a acostamentului și/sau a trotuarului. Din acest motiv, se recomandă amplasarea stâlpilor de iluminat retras de la marginea trotuarului.

Pentru **dezvoltările propuse** care se vor realiza în viitor, **asigurarea lățimii minime de 7.00 m a părții carosabile** a căilor de acces ale mijloacelor de intervenție pentru stingerea incendiilor va fi reglementată și verificată prin documentații de urbanism de rang inferior (PUZ / PUD) prevăzute prin actualul PUG.

### **7.12 Accese pietonale și piste pentru bicicliști**

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

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.

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

În momentul reabilitării drumurilor și străzilor se recomandă a se rezerva spații necesare realizării pistelor de bicicliști.

Realizarea pistelor pentru bicicliști și modificarea celor existente conform standardelor și normelor de profil (*Ghid metodologic de reglementare a proiectării, execuției și mentenanței lucrărilor de infrastructură pentru biciclete*, STAS 10144/2-90, STAS 10144/2-91, etc.), și amplasarea corespunzătoare a acestora, astfel încât să nu fie perturbat traficul auto.

### **7.13 Parcaje**

Spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare sau concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv în zona apropiată la o distanță de maxim 150 metri. Aceste locuri de parcare vor reprezenta maxim 50% din totalul necesar.

Necesarul de parcaje



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996, necesită a fi actualizat având în vedere creșterea semnificativă a gradului de mecanizare. În acest sens facem următoarele propuneri pentru stabilirea necesarului de parcaje:

### Construcții administrative

- un loc de parcare pentru 4-10 salariați plus un spor de 60% pentru invitați.

### Construcții comerciale

- un loc de parcare la 75 mp din ACD pentru unitățile de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 30 mp din ACD pentru unitățile de 400-600 mp;
- Unitățile de alimentație publică vor asigura pentru clienți câte un loc de parcare la 3 locuri la masă și pentru personal câte un loc de parcare la 10 locuri la masă.

### Construcții de cult – se vor amenaja minim 10 locuri de parcare

### Construcții de cultură

- Expoziții, muzee, târguri - se va asigura un loc de parcare la 20 mp suprafață de expunere.

Celelalte funcțiuni: se va asigura un loc de parcare la 5 – 10 de locuri în sală.

### Construcții de învățământ

- 3, 4 locuri de parcare la 10 cadre didactice

### Construcții de sănătate

- un loc de parcare la 3 persoane angajate, cu un spor de 30% pt. pacienți

### Construcții sportive

- Stadioane, patinoare un loc de parcare la 10 de persoane
- Săli de sport, complexuri sportive cate un loc de parcare la 3 – 10 de locuri

### Construcții și amenajări de agrement

- un loc de parcare pentru 4 – 10 de persoane

### Construcții de turism

- Pentru moteluri se va asigura 5 – 10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare

### Construcții de locuințe

- Minim 2 locuri de parcare la o locuință unifamiliala cu lot propriu
- Minim 1 loc de parcare pe apartament

Referitor la parcare a autovehiculelor pe trotuare, îndeosebi pe străzile din cartierele rezidențiale și chiar pe cele pe care au fost amenajate locuri de parcare (la marginea părții carosabile / pe străzile cu sens unic) și care îngreunează circulația pietonilor în municipiul Suceava, până la implementarea soluțiilor optime care să rezolve această problemă, se impune montarea unor sisteme de limitare a accesului autoturismelor pe trotuare, alei, culoare de acces în parcuri și zone publice (ex: bolarzi, garduri delimitatoare, stâlpi de delimitatori, etc.).

*Amplasarea și dimensionarea locurilor de parcare se va realiza conform prevederilor Normativului privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent*



la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2012 - revizuire NP 051/2001. Nerespectarea condițiilor menționate conduce la anularea de drept a avizului dat de unitatea noastră, cât și răspunderea juridică a beneficiarului.

#### **7.14 Orientarea față de punctele cardinale**

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit. În cazul în care distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte se va întocmi studiu de însorire care să confirme respectarea condiției anterioare privind durata de însorire. (conform articolului 3, (1) și (2) din ordinul 119/2014)

Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, astfel:

- **Construcții administrative și financiar-bancare** - pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.
- **Construcții comerciale** - pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.
- **Construcții de cult** - condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.
- **Construcții de cultura**
  - Pentru expoziții, muzee, biblioteci, centre și complexe culturale - vor avea spațiile de lectură și salile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest. Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a salilor de lectură și a salilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.
  - Pentru cinematografe, teatre dramatice, de comedie, de revistă, opera, opereta, de papusi, săli polivalente, circ - nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale.
- **Construcții de învățământ**
  - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea salilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.
  - Pentru bibliotecile, salile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord.
  - Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.
- **Construcții de sănătate**
  - Spital clinic universitar, Spital general (judetean, orăsenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic), Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare), Asistența de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperări funcționale, centre psihiatrice), vor avea:
    - saloanele și rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;





## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

- laboratoarele si serviciile tehnice medicale orientate nord;
- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.
- Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultatii/zi], Dispensar urban (cu 2-4 circumscriptii independente sau cuplate cu stationar, casa de nasteri, farmacie), Dispensar rural (cu 2-4 circumscriptii independente sau cuplate cu stationar, casa de nasteri, farmacie), Alte unitati (centre de recoltare sânge, medicina preventiva, statii de salvare, farmacii), vor avea aceeasi orientare pentru cabinete, laboratoare si servicii tehnice.
- Dormitoarele si spatiile de joaca din crese, crese speciale si leagane de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.
- **Constructii si amenajari sportive**

Vor fi luate masuri de protectie împotriva însoririi excesive:

  - copertine deasupra gradenelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competitii;
  - plantatii de arbori si arbusti cât mai uniforme ca densitate si înaltime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitarii fenomenelor de discontinuitate luminoasa;
  - parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la peretii vitrati orientati sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai salii de sport.
  - Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinala pe directia nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.
  - Piscinele descoperite si acoperite (înot, sarituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinala pe directia nordsud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.
  - Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe directia nord-sud, tintele fiind amplasate spre nord.
  - Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientata nord, nord-est.

- **Constructii de agrement**

Salile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

- **Constructii de turism**

Pentru toate categoriile de constructii de turism se recomanda orientarea nord a spatiilor tehnice si a anexelor.

- **Constructiile de locuinte**

Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

Fac excepție de la prevederile menționate mai sus, monumentele istorice și construcțiile dispuse în zonele construite cu valoare ambientală sau a căror orientare este determinată de specificității culturale și istorice de amplasare și de configurare.

### 7.15 Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenurile din zonele care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în Planul Urbanistic General,



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

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

*În măsura în care se vor realiza edificii care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu, respectiv protecția civilă, potrivit prevederilor HG 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu și HG 862/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă, investitorii acestora se vor adresa Inspectoratului pentru Situații de Urgență "BUCOVINA" al Județului Suceava.*

Potrivit prevederilor *Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, indicativ GP 038/99*, în cadrul Avizului unic al Consiliului Județean este necesar să se obțină acordul Inspectoratului pentru Situații de Urgență „BUCOVINA” al județului Suceava.

Drumurile și căile de acces care sunt prevăzute astfel în documentațiile de urbanism vor fi deschise circulației și accesului publicului indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publică.

Prin certificatul de urbanism va fi prevăzut ca la modernizarea/construirea străzilor să fie respectate prevederile normativelor și standardelor de profil; capacitățile de circulație ale acestora să fie determinate ținându-se cont de funcționalitatea zonelor pe care le deservească, precum și de volumele de trafic estimate.

Proiectele de drumuri/străzi propuse vor fi precedate de un audit de siguranță rutieră, realizat în conformitate cu prevederile *Legii nr. 265/2008 privind gestionarea siguranței circulației pe infrastructura rutieră, republicată*, iar amenajarea intersecțiilor în sens giratoriu să se facă cu respectarea prescripțiilor *Normativului pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice -AND 600/2010*.

Amplasarea centrelor comerciale mari se va face pe terenuri situate în zona periurbană a municipiului Suceava, astfel încât să se evite supra-aglomerările în trafic.

### **7.16 Amplasarea față de drumuri publice**

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

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

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de



întreținere și de exploatare;

b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Autorizarea executării construcțiilor cu diferite funcțiuni, altele decât cele enumerate la alineatul de mai sus, este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

### **7.17 Norme de protecție sanitară**

Adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare (de cel mult 5 capete porcine și 5 capete bovine) se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului sau disconfort vecinilor.

Unitățile de mică industrie, comerciale și de prestări servicii, care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc. se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor.

La parterul clădirilor de locuit se pot amenaja unități comerciale și de prestări servicii, precum și camere speciale de depozitare a reziduurilor solide sau alte spații gospodărești - anexe ale locuințelor (garaje, spălătorii, uscătorii etc.), cu condiția ca acestea să nu constituie, prin funcționarea lor, riscuri pentru sănătatea populației sau să nu creeze disconfort; în acest scop, se vor asigura măsurile și mijloacele necesare pentru limitarea nocivităților, astfel ca acestea să se încadreze în normele din standardele în vigoare. În interiorul clădirilor cu mai multe locuințe se pot amenaja, în cadrul acestora, mici unități de servire a publicului (birouri, cabinete, spații comerciale), cu condiția să nu producă riscuri pentru sănătate sau disconfort.

Acolo unde nu este posibilă branșarea la sursa publică de alimentare cu apă potabilă, fântâna trebuie amplasată și construită, astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea. În situația în care construcția fântânii nu asigură protecția apei, iar adâncimea acviferului folosit este mai mică de 10 m, amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri de animale, cotețe etc.

Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 4 m.

Îndepărtarea apelor uzate menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință; instalațiile se întrețin în bună stare



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

de funcționare; vidanțul se va descărca în cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.

Suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care, prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante (plumbul și compușii de plumb, fluorul și compușii săi, pesticide greu degradabile etc.), pot fi vătămătoare pentru om sau animale.

Sursele de apă de suprafață (râuri, lacuri naturale sau de acumulare) vor fi protejate de activitățile umane majore (industrie poluantă, depozite de deșeuri toxice sau periculoase, agricultură intensivă, turism și agrement).

Nu se admite amplasarea locuințelor la o distanță mai mică de 5,00 m față de albia pâraurilor pentru cursurile de apă ce au o latime sub 10,00 m.

### **Aer**

Pentru **stațiile de măsurare a aerului** se stabilesc zonele lor de protecție **prin studii specifice de evaluare a calității aerului înconjurător**, la microscară, potrivit prevederilor *Legii 104/2011 privind Calitatea aerului înconjurător (cu modificările și completările ulterioare)*, luând în considerare următoarele aspecte: tipul punctului fix de măsurare, topografia/orografia terenului, poluantul/poluantii luați în considerare, condițiile micrometeorologice, condițiile semnificative din aria respectivă, sursele de emisie a poluanților în atmosferă. **Zona de protecție va fi evidențiată în planurile de urbanism** iar în interiorul ei se vor monta panouri de avertizare pe care se marchează semnificația și limitele zonei. **În zona de protecție este interzisă executarea oricăror lucrări sau desfășurarea oricăror activități care ar putea influența reprezentativitatea datelor de calitate a aerului înconjurător, fără informarea prealabilă a autorităților publice teritoriale pentru protecția mediului.** Informarea este însoțită de documente care demonstrează prin metode sau tehnici specifice de evaluare a calității aerului înconjurător modul în care este afectată calitatea aerului înconjurător. Autoritatea publică teritorială pentru protecția mediului analizează în cel mai scurt timp posibil de la data informării și transmite titularului condițiile în care se pot desfășura activități sau lucrări cu caracter temporar în zona de protecție.

Demararea lucrărilor cu caracter temporar sau a activităților este permisă numai după primirea răspunsului de la autoritatea publică teritorială pentru protecția mediului. Emiterea actelor de reglementare se face luându-se în considerare prevederile referitoare la **zona de protecție**<sup>1</sup> definită în prezenta lege.

<sup>1</sup> Potrivit prevederilor **art.3. pct. e) din Capitolul I Dispoziții generale, zona de protecție** reprezintă *suprafața de teren din jurul punctului în care se efectuează măsurări fixe, delimitată astfel încât orice activitate desfășurată în interiorul ei, ulterior instalării echipamentelor de*



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Pentru punctele fixe de măsurare a calității aerului (stații) care fac parte din **Rețeaua Națională de Monitorizare a Calității Aerului** distanțele de protecție **maximă** stabilite prin *Ordinul 657/2018 pentru aprobarea zonelor de protecție pentru punctele fixe de măsurare a calității aerului, incluse în Rețeaua Națională de Monitorizare a Calității Aerului* sunt următoarele:

| Sector<br>*1) | Cod<br>stație | Adresa                                                         | Tip stație | Distanța<br>protecție<br>maximă<br>(m) - A |
|---------------|---------------|----------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------|
| 0-11.25       | SV-1          | str. Mărășești, nr. 57, în curtea<br>Colegiului Mihai Eminescu | urban      | 260                                        |
| 11.25-22.5    | SV-1          | str. Mărășești, nr. 57, în curtea<br>Colegiului Mihai Eminescu | urban      | 260                                        |
| 22.5-33.75    | SV-1          | str. Mărășești, nr. 57, în curtea<br>Colegiului Mihai Eminescu | urban      | 260                                        |
| 33.75-45      | SV-1          | str. Mărășești, nr. 57, în curtea<br>Colegiului Mihai Eminescu | urban      | 260                                        |
| 45-56.25      | SV-1          | str. Mărășești, nr. 57, în curtea<br>Colegiului Mihai Eminescu | urban      | 260                                        |
| 56.25-67.5    | SV-1          | str. Mărășești, nr. 57, în curtea<br>Colegiului Mihai Eminescu | urban      | 260                                        |
| 67.5-78.75    | SV-1          | str. Mărășești, nr. 57, în curtea<br>Colegiului Mihai Eminescu | urban      | 260                                        |
| 78.75-90      | SV-1          | str. Mărășești, nr. 57, în curtea<br>Colegiului Mihai Eminescu | urban      | 240                                        |
| 90-101.25     | SV-1          | str. Mărășești, nr. 57, în curtea<br>Colegiului Mihai Eminescu | urban      | 260                                        |
| 101.25-112.5  | SV-1          | str. Mărășești, nr. 57, în curtea<br>Colegiului Mihai Eminescu | urban      | 260                                        |
| 112.5-123.75  | SV-1          | str. Mărășești, nr. 57, în curtea<br>Colegiului Mihai Eminescu | urban      | 260                                        |
| 123.75-135    | SV-1          | str. Mărășești, nr. 57, în curtea<br>Colegiului Mihai Eminescu | urban      | 240                                        |
| 135-146.25    | SV-1          | str. Mărășești, nr. 57, în curtea<br>Colegiului Mihai Eminescu | urban      | 240                                        |
| 146.25-157.5  | SV-1          | str. Mărășești, nr. 57, în curtea<br>Colegiului Mihai Eminescu | urban      | 240                                        |
| 157.5-168.75  | SV-1          | str. Mărășești, nr. 57, în curtea<br>Colegiului Mihai Eminescu |            | 260                                        |
| 168.75-180    | SV-1          | str. Mărășești, nr. 57, în curtea<br>Colegiului Mihai Eminescu | urban      | 240                                        |
| 180-191.25    | SV-1          | str. Mărășești, nr. 57, în curtea<br>Colegiului Mihai Eminescu | urban      | 260                                        |
| 191.25-202.5  | SV-1          | str. Mărășești, nr. 57, în curtea<br>Colegiului Mihai Eminescu | urban      | 260                                        |
| 202.5-213.75  | SV-1          | str. Mărășești, nr. 57, în curtea                              | urban      | 260                                        |

măsurare, să nu afecteze reprezentativitatea datelor de calitate a aerului înconjurător pentru care acesta a fost amplasat.

**Reactualizare Plan Urbanistic General Municipiul Suceava, Județul Suceava**

**volumul II - regulament local de urbanism**  
elaboratori: s.c. urban team s.r.l. și s.c. arhitectura grafica design s.r.l.

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA**

|              |      |                                                                                    |            |     |
|--------------|------|------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----|
|              |      | Colegiului Mihai Eminescu                                                          |            |     |
| 213.75-225   | SV-1 | str. Mărășești, nr. 57, în curtea Colegiului Mihai Eminescu                        | urban      | 260 |
| 225-236.25   | SV-1 | str. Mărășești, nr. 57, în curtea Colegiului Mihai Eminescu                        | urban      | 260 |
| 236.25-247.5 | SV-1 | str. Mărășești, nr. 57, în curtea Colegiului Mihai Eminescu                        | urban      | 260 |
| 247.5-258.75 | SV-1 | str. Mărășești, nr. 57, în curtea Colegiului Mihai Eminescu                        | urban      | 260 |
| 258.75-270   | SV-1 | str. Mărășești, nr. 57, în curtea Colegiului Mihai Eminescu                        | urban      | 260 |
| 270-281.25   | SV-1 | str. Mărășești, nr. 57, în curtea Colegiului Mihai Eminescu                        | urban      | 260 |
| 281.25-292.5 | SV-1 | str. Mărășești, nr. 57, în curtea Colegiului Mihai Eminescu                        | urban      | 260 |
| 292.5-303.75 | SV-1 | str. Mărășești, nr. 57, în curtea Colegiului Mihai Eminescu                        | urban      | 260 |
| 303.75-315   | SV-1 | str. Mărășești, nr. 57, în curtea Colegiului Mihai Eminescu                        | urban      | 260 |
| 315-326.25   | SV-1 | str. Mărășești, nr. 57, în curtea Colegiului Mihai Eminescu                        | urban      | 260 |
| 326.25-337.5 | SV-1 | str. Mărășești, nr. 57, în curtea Colegiului Mihai Eminescu                        | urban      | 260 |
| 337.5-348.75 | SV-1 | str. Mărășești, nr. 57, în curtea Colegiului Mihai Eminescu                        | urban      | 240 |
| 348.75-360   | SV-1 | str. Mărășești, nr. 57, în curtea Colegiului Mihai Eminescu                        | urban      | 260 |
| 0-11.25      | SV-2 | Str. Tineretului, f.n., în curtea Grădiniței, nr. 12 Țândărică (cartier Cuza Vodă) | industrial | 190 |
| 11.25-22.5   | SV-2 | Str. Tineretului, f.n., în curtea Grădiniței, nr. 12 Țândărică (cartier Cuza Vodă) | industrial | 210 |
| 22.5-33.75   | SV-2 | Str. Tineretului, f.n., în curtea Grădiniței, nr. 12 Țândărică (cartier Cuza Vodă) | industrial | 190 |
| 33.75-45     | SV-2 | Str. Tineretului, f.n., în curtea Grădiniței, nr. 12 Țândărică (cartier Cuza Vodă) | industrial | 210 |
| 45-56.25     | SV-2 | Str. Tineretului, f.n., în curtea Grădiniței, nr. 12 Țândărică (cartier Cuza Vodă) | industrial | 210 |
| 56.25-67.5   | SV-2 | Str. Tineretului, f.n., în curtea Grădiniței, nr. 12 Țândărică (cartier Cuza Vodă) | industrial | 190 |
| 67.5-78.75   | SV-2 | Str. Tineretului, f.n., în curtea Grădiniței, nr. 12 Țândărică (cartier Cuza Vodă) | industrial | 190 |
| 78.75-90     | SV-2 | Str. Tineretului, f.n., în curtea Grădiniței, nr. 12 Țândărică (cartier Cuza Vodă) | industrial | 190 |
| 90-101.25    | SV-2 | Str. Tineretului, f.n., în curtea Grădiniței, nr. 12 Țândărică (cartier Cuza Vodă) | industrial | 210 |

**Reactualizare Plan Urbanistic General Municipiul Suceava, Județul Suceava****volumul II - regulament local de urbanism**

elaboratori: s.c. urban team s.r.l. și s.c. arhitectura grafica design s.r.l.

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA**

|              |      |                                                                                    |            |     |
|--------------|------|------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----|
| 101.25-112.5 | SV-2 | Str. Tineretului, f.n., în curtea Grădiniței, nr. 12 Țândărică (cartier Cuza Vodă) | industrial | 190 |
| 112.5-123.75 | SV-2 | Str. Tineretului, f.n., în curtea Grădiniței, nr. 12 Țândărică (cartier Cuza Vodă) | industrial | 190 |
| 123.75-135   | SV-2 | Str. Tineretului, f.n., în curtea Grădiniței, nr. 12 Țândărică (cartier Cuza Vodă) | industrial | 190 |
| 135-146.25   | SV-2 | Str. Tineretului, f.n., în curtea Grădiniței, nr. 12 Țândărică (cartier Cuza Vodă) | industrial | 190 |
| 146.25-157.5 | SV-2 | Str. Tineretului, f.n., în curtea Grădiniței, nr. 12 Țândărică (cartier Cuza Vodă) | industrial | 190 |
| 157.5-168.75 | SV-2 | Str. Tineretului, f.n., în curtea Grădiniței, nr. 12 Țândărică (cartier Cuza Vodă) | industrial | 190 |
| 168.75-180   | SV-2 | Str. Tineretului, f.n., în curtea Grădiniței, nr. 12 Țândărică (cartier Cuza Vodă) | industrial | 190 |
| 180-191.25   | SV-2 | Str. Tineretului, f.n., în curtea Grădiniței, nr. 12 Țândărică (cartier Cuza Vodă) | industrial | 190 |
| 191.25-202.5 | SV-2 | Str. Tineretului, f.n., în curtea Grădiniței, nr. 12 Țândărică (cartier Cuza Vodă) | industrial | 210 |
| 202.5-213.75 | SV-2 | Str. Tineretului, f.n., în curtea Grădiniței, nr. 12 Țândărică (cartier Cuza Vodă) | industrial | 210 |
| 213.75-225   | SV-2 | Str. Tineretului, f.n., în curtea Grădiniței, nr. 12 Țândărică (cartier Cuza Vodă) | industrial | 210 |
| 225-236.25   | SV-2 | Str. Tineretului, f.n., în curtea Grădiniței, nr. 12 Țândărică (cartier Cuza Vodă) | industrial | 210 |
| 236.25-247.5 | SV-2 | Str. Tineretului, f.n., în curtea Grădiniței, nr. 12 Țândărică (cartier Cuza Vodă) | industrial | 210 |
| 247.5-258.75 | SV-2 | Str. Tineretului, f.n., în curtea Grădiniței, nr. 12 Țândărică (cartier Cuza Vodă) | industrial | 210 |
| 258.75-270   | SV-2 | Str. Tineretului, f.n., în curtea Grădiniței, nr. 12 Țândărică (cartier Cuza Vodă) | industrial | 210 |
| 270-281.25   | SV-2 | Str. Tineretului, f.n., în curtea Grădiniței, nr. 12 Țândărică (cartier Cuza Vodă) | industrial | 210 |
| 281.25-292.5 | SV-2 | Str. Tineretului, f.n., în curtea Grădiniței, nr. 12 Țândărică (cartier Cuza Vodă) | industrial | 210 |
| 292.5-303.75 | SV-2 | Str. Tineretului, f.n., în curtea Grădiniței, nr. 12 Țândărică (cartier Cuza Vodă) | industrial | 210 |
| 303.75-315   | SV-2 | Str. Tineretului, f.n., în curtea                                                  | industrial | 210 |

**Reactualizare Plan Urbanistic General Municipiul Suceava, Județul Suceava****volumul II - regulament local de urbanism**

elaboratori: s.c. urban team s.r.l. și s.c. arhitectura grafica design s.r.l.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

|              |      |                                                                                          |            |     |
|--------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----|
|              |      | Grădiniței, nr. 12 Țândărică<br>(cartier Cuza Vodă)                                      |            |     |
| 315-326.25   | SV-2 | Str. Tineretului, f.n., în curtea<br>Grădiniței, nr. 12 Țândărică<br>(cartier Cuza Vodă) | industrial | 210 |
| 326.25-337.5 | SV-2 | Str. Tineretului, f.n., în curtea<br>Grădiniței, nr. 12 Țândărică<br>(cartier Cuza Vodă) | industrial | 210 |
| 337.5-348.75 | SV-2 | Str. Tineretului, f.n., în curtea<br>Grădiniței, nr. 12 Țândărică<br>(cartier Cuza Vodă) | industrial | 210 |
| 348.75-360   | SV-2 | Str. Tineretului, f.n., în curtea<br>Grădiniței, nr. 12 Țândărică<br>(cartier Cuza Vodă) | industrial | 190 |

\*1) pentru amplasamentul fiecărei stații de monitorizare a fost trasat inițial un domeniu circular cu raza egală cu distanța maximă de protecție corespunzătoare tipului respectiv de stație. Acest domeniu a fost stabilit printr-un număr de 32 de sectoare de cerc egale, cu unghiul de 11.25° fiecare, pornind de la 0° pe direcția nord.

### Zgomot

Prin reactualizarea prezentei documentații PUG, se vor adopta / stabili reguli și măsuri care să garanteze respectarea prevederilor standardului *SR 10009/2017 Acustica. Limite admisibile ale nivelului de zgomot din mediul ambiant* și pe cele ale *OM 119/2014 (cu modificările și completările ulterioare)* privind aprobarea *Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, legate de zgomotul ambiant*.

Prevederile *SR 10009/2017 Acustica. Limite admisibile ale nivelului de zgomot din mediul ambiant* și pe cele ale *OM 119/2014 (cu modificările și completările ulterioare)* din *Capitolul 1. Generalități, 1.1. Obiect și domeniu de aplicare* se referă la **limitele admisibile ale nivelului de zgomot în mediul urban, diferențiate pe zone și dotări funcționale, pe categorii tehnice de străzi, stabilite conform reglementărilor tehnice specifice în vigoare privind sistematizarea și protecția mediului înconjurător.**

Prevederile prezentului standard se aplică la:

- **elaborarea studiilor de urbanism** (locuințe, dotări social-culturale, zone de recreere, odihnă și sport, zone de producție, zone pentru transporturi etc.);
- **proiectarea clădirilor;**
- **modificarea zonelor funcționale existente;**
- **compatibilitatea amplasării alăturate a două sau mai multe spații cu funcțiuni diferite.**

Unitățile de mică industrie, cele comerciale și de prestări servicii care ar putea crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante, etc. Se vor amplasa în





## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

clădiri separate, la o distanță de min. 15.00 m de ferestrele locuințelor. Este posibil ca simpla respectare a acestei distanțe să nu ducă la prevenirea disconfortului creat de zgomote, poluanți gazoși, pulberi, etc. În cazul disconfortului creat de zgomot se recomandă luarea tuturor măsurilor necesare pentru respectarea limitelor de zgomot conform SR 10009/2017.

În cazul poluanților gazoși, pulberi (ex. Coșuri de fum de la instalații de ardere ale unor unități de mică industrie, comerciale și de prestări servicii amplasate în zonele libere dintre blocuri, mai ales cele care sunt mai înalte ca sursa de emisie) și sunt amplasate așa încât încadrează sursa pe 2-3 laturi) – în anumite condiții meteorologice (calm atmosferic, plafon jos de nori, lipsă precipitații) este posibil să nu se atingă obiectivul prevenirii disconfortului locuitorilor, chiar dacă se respectă distanța min. de 15.00 m. Recomandăm prevenirea unor astfel de situații prin interzicerea amplasării, în asemenea condiții **defavorabile** dispersiei noxelor, a unităților dotate cu instalații de ardere de combustibili solizi, inclusiv deșeu lemnos.

Materialele folosite în construcția, finisarea și dotarea locuințelor se aleg astfel încât să nu polueze aerul interior, cu atenție la formaldehidă, azbest și radon și să asigure izolarea higrotermică și acustică corespunzătoare.

În cazul conversiei funcționale (a zonelor industriale și agrozootehnice) este obligatorie identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

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

8.1 Unitate teritorială de referință (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

În prezentul PUG definirea unei unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

- funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- regimul de construire (continuu, discontinuu);
- situarea în zone deja construite, zone construite protejate, respectiv zone naturale protejate.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

### ZCP – ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ cu următoarele subzone și unități de referință:

ZCP.1. Zona construită protejată - PIAȚA CENTRALĂ

ZCP.2. Zona construită protejată - CURTEA DOMNEASCĂ

ZCP.3. Zona construită protejată - STR. PETRU RAREȘ

ZCP.4. Zona construită protejată - STR. MIHAI VITEAZUL

ZCP.5. Zona construită protejată - PIAȚA ARENI

ZCP.6. Zona construită protejată - STR. AUREL VLAICU, IȚCANI

### C – ZONĂ DE TIP CENTRAL cu următoarele subzone și unități de referință:

C0 – Subzona instituțiilor și serviciilor publice de interes general de înălțime medie și mare, cu regim de construire discontinuu situate în Zona Centrală, cu următoarea unitate de referință:

C1 - Subzona instituțiilor publice dispersate la nivelul orașului

C2 – Subzona polilor urbani secundari, cu următoarele unități de referință:

*C2a - Dotari de interes public dispersate la nivelul orașului (predominant învățământ și sănătate);*

*C2b – Funcțiuni de interes local, municipal și supramunicipal dispersate la nivelul orașului cu PUD/PUZ aprobat;*

*C2c - Funcțiuni de interes local, municipal și supramunicipal propuse.*

### M – ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE, cu următoarele subzone și unități de referință:

Mc – Subzonă mixtă aflată în limita Zonei Centrale – Locuințe și dotări compatibile cu funcțiunea de locuire.

Mi – Subzonă mixtă grefată pe sistemul de locuire individuală, aflată în limita Zonei Centrale;

M1 - Subzonă mixtă aferentă locuințelor colective înalte;

M2 - Subzona mixtă aferență locuințelor individuale sau colective cu înălțime medie;

M3 - Subzonă mixtă cu regim maxim de înălțime de P+2, dezvoltată în zone preponderent rezidențiale sau în lungul unor artere importante de circulație;

M4 - Subzonă mixtă dezvoltată în foste zone industriale sau în noile extinderi pentru



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

depozitare, producție și mari centre comerciale.

### L - ZONĂ REZIDENȚIALĂ cu următoarele subzone și unități de referință:

Li - Subzona locuințelor individuale pe lot situate în Zona Centrală, cu următoarea unitate de referință:

Lc - Subzona locuințelor colective de înălțime mica (P+1-2), medie (P+3-6) sau mare (peste P+6), în regim de construire discontinuu situate în Zona Centrală, cu următoarea unitate de referință:

L1 - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri aflate în afara zonei centrale, cu următoarele unități de referință:

*L1a - Locuințe cu regim redus de înălțime (P-P+2) situate în țesut urban constituit;*

*L1b - Locuințe cu regim redus de înălțime (P-P+2) situate în enclave neconstituite sau lipsite de rețele tehnic-edilitare;*

*L1c - Locuințe cu regim redus de înălțime (P-P+2) situate în noile extinderi;*

L2 - Subzona locuințelor colective medii (P+3-P+4) situate în ansambluri predominant rezidențiale;

L3 - Subzona locuințelor colective înalte (P+5-P+10) situate în ansambluri predominant rezidențiale;

L4 - Subzona locuințelor colective înalte (cu regim de înălțime mai mare de P+10) situate în ansambluri predominant rezidențiale.

### A - ZONĂ DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

A1 - Subzona activităților agrozootehnice

A2 - Subzona activităților industriale și depozitare

### F - ZONĂ DOTĂRI CULTE

### S - ZONĂ DESTINAȚIE SPECIALĂ

### V - ZONA SPAȚIILOR VERZI cu următoarele subzone și unități de referință:

V1 - Subzona spațiilor verzi publice, cu următoarele unități de referință:

*V1a - Spații verzi publice (parcuri, grădini publice, scuaruri);*



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

*V1b - Spații verzi protejate;*

V2 - Subzona spațiilor verzi aflate în proximitatea infrastructurii și a oglinzilor de apă, cu următoarele unități de referință:

*V2a - Culoare de protecție față de căile de comunicație majore;*

*V2b - Spații verzi amenajate pentru protecția cursurilor de apă;*

*V2c - Amenajări pentru agrement în proximitatea cursurilor și oglinzilor de apă;*

V3 - Subzona spațiilor pentru agrement și sport;

V4 - Subzona păduri de agrement aflate în intravilan.

**G - ZONĂ DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ** cu următoarele subzone și unități de referință:

G1 - Subzona gospodărie comunală (cimitire);

G2 - Subzona gospodărie comunală (instalații și echipamente de interes public).

**T - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE** cu următoarele subzone și unități de referință:

T1 - Subzona transporturilor rutiere;

T2 - Subzona transporturilor feroviare (CF).

### **9. REGULI SUPLIMENTARE PENTRU INTERVENȚIILE ÎN LIMITA ZONELOR DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE , A SITURILOR ARHEOLOGICE, ZONELOR CONSTRUITE PROTEJATE , LA CLADIRILE PROPUSE PENTRU A INTRA PE LISTA MONUMENTELOR ISTORICE SAU CU VALOARE ARHITECTURAL- AMBIENTALĂ ASUPRA CARORA S-A INSTITUIT UN REGIM DE PROTECȚIE PRIN PUG**

9.1. Orice intervenție realizată în limita de protecție a monumentelor istorice sau în interiorul unor situri arheologice delimitate ca atare, care se situează într-o zonă construită protejată propusă 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 Direcția județeană pentru cultura Suceava sau Ministerul Culturii și Identității Naționale, după caz. Documentația de avizare se va depune la Direcția județeană pentru Cultura Suceava care o va introduce în procesul de avizare.

9.2. Situarea oricăror imobile în zone de protecție a monumentelor istorice aduce în plus față de reglementările zonelor, subzonelor și unităților teritoriale de referință în care sunt încadrate, următoarele măsuri restrictive:

- dacă obiectivul este monument istoric sau în zona de protecție a unui monument istoric aceasta se supune regimului de avizare instituit prin Legea



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

nr. 422/2001;

- dacă obiectivul este monument istoric sau se afla în subzona determinată de incinta sau de parcela/parcele cadastrale ale monumentului, sitului, ansamblului monument istoric intervențiile vor avea caracter de conservare, restaurare, reabilitare sau de punere în valoare a monumentului (titlu generic pentru orice grupă și subgrupă conținută în lista monumentelor)

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

- dacă obiectivul se afla în subzona de protecție a cadrului arhitectural al monumentelor istorice care cuprinde parcele adiacente și sub-adiacente monumentului până la limita de vizibilitate directă a monumentelor, sunt permise intervenții cu restricții majore privind regimul de înălțime, structura și aspectul general arhitectural. Sunt permise realizarea lucrărilor de construire ce nu vor concura arhitectonic și volumetric monumentul alăturat și nu vor agresa din punct de vedere vizual, sonor, sau cu orice fel de noxe zona peisagistică înconjurătoare.

Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși înălțimea la cornișă a monumentului istoric în a cărei zonă de protecție se situează la care se poate adăuga cel mult un nivel, sau nu va depăși nivelul de înălțime al clădirilor deja existente în zona de protecție a cadrului arhitectural al acestuia, la care se poate adăuga, de regulă, doar un nivel suplimentar, dacă nivelul acestor clădiri existente este deja mai mare decât înălțimea la cornișă a monumentului;

Fațadele clădirilor existente în zona de protecție vor fi renovate respectându-se caracterul arhitectural original, admitându-se refașadări parțiale cu materiale diferite doar pe baza unor studii de integrare.

Reglementările prevăzute pentru această subzona intermediară în cadrul zonei de protecție nu dau o reglementare directă și sunt concepute ca un instrument suplimentar de lucru la dispoziția organismelor de avizare care vor analiza fiecare situație în parte.

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

- dacă obiectivul se afla în subzona de protecție aflată între limita intermediară anterioară și limita de protecție maximă a monumentelor istorice, care conține parcelele până la limita exterioară de vizibilitate din jurul monumentului inclusiv



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

clădirile aflate în această zonă sunt permise intervenții cu grad sporit de libertate privind regimul de înălțime și aspectul general arhitectural. Reglementările prevăzute pentru zonele, subzonele și unitățile teritoriale de referință în care sunt încadrate vor putea fi limitate prin procedura de avizare instituită prin Legea nr. 422/2001

Orice lucrări de săpătură ce se vor executa în aceste zone se vor face numai cu supraveghere arheologică, în prezența unui arheolog delegat, pentru prelevarea eventualelor vestigii arheologice apărute. În această situație se pot realiza temporar lucrările de construire, și se va demara săpătura arheologică preventivă, pentru epuizarea complexelor arheologice descoperite și se va obține *Certificatul de descărcare de sarcină arheologică* pe baza Raportului de descărcare de sarcină arheologică întocmit de specialiștii delegați.

9.3 Dacă obiectivul se afla în zona de protecție a siturilor arheologice lucrările de construire ce au o structură subterană se vor realiza numai după obținerea *Certificatului de descărcare de sarcină arheologică*, conform art. 11, litera d, din Ord. 43/2000, modificată și completată prin Legea 378/2001. Prin procedura de avizare, în cazuri justificate, se poate solicita doar supraveghere arheologică.

9.4 Dacă obiectivul nu este monument istoric sau în zona de protecție a acestuia, sau se situează într-o zonă construită protejată propusă 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 protecție până la declanșarea cf. Legii 422 / 2001 a procedurii de clasare ca monument istoric, la reglementările de bază ale zonelor, subzonelor și unităților teritoriale de referință în care sunt încadrate adăugându-se următoarele măsuri restrictive:

- Înălțimea maximă nu va depăși nivelul de înălțime existent în zona decât cu un nivel suplimentar;
- dacă între spațiul de la parter și domeniul public există un portic, acest portic nu se va închide și va fi păstrat pentru circulația publică. Parterul învecinat direct cu domeniul public poate fi prelungit prin amenajarea unor terase deschise acoperite numai dacă funcțiunea de circulație pietonală pe lângă aceste terase este asigurată
- fațadele clădirilor vor fi restaurate respectându-se caracterul arhitectural original neadmițându-se decât refațadări parțiale cu materiale contrastante – sticlă, aluminiu etc. - pe baza unor studii de integrare.
- se va urmări conservarea valorii ambientale a clădirii, respectiv i se vor păstra nealterate fațadele principale, precum și caracteristicile principale ale parcelarului , gabaritul clădirii putând fi mărit fata de gabaritul existent doar pe baza unor studii de integrare.
- se va putea interveni la amenajările interioare, inclusiv la creșterea confortului



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

locuirii prin recompartimentări și instalări de camere de baie sau alte facilități , fără alterarea caraterului arhitectural existent, mai ales al spațiilor accesibile publicului.

- nu se admit demolări integrale ale acestor clădiri
- pentru construcțiile și zonele cu regim de înălțime reglementat până la P+2 niveluri:

- podurile se pot mansarda, dacă gabaritul acestora permite amenajarea unor spații locuibile;

- se poate adăuga un etaj la imobilul existent, în limita regimului reglementat de maximum P+2, cu condiția ca între fațada existentă și acoperișul ce rezultă după modificare să existe un spațiu, obținut fie prin retragerea etajului adăugat, fie prin realizarea unei închideri vitrate la nivelul ultimului etaj.

- nu vor putea suferi extinderi către domeniul public și nici supraînălțări. Recomandarea este ca acestea să-și păstreze arhitectura inițială, admitându-se numai lucrări ce duc la îmbunătățirea calității locuirii (înlocuirea ușilor și a ferestrelor, etc.);

9.5. Autorizarea executării construcțiilor pe frontul estic al Bulevardului Ana Ipătescu, pe tronsonul dintre Piața Centrală (Blocul Turn) și Strada Petru Rareș, va fi condiționată de realizarea unui studiu de vizibilitate a Cetății de Scaun și a statuii Domnitorului Ștefan cel Mare. Pe acest tronson este interzisă realizarea unor fronturi continue, iar regimul de înălțime pentru construcțiile noi sau pentru extinderi de construcții existente nu va depăși P+1E (max. 7,0 m la cornișă).

9.6. În zona de protecție a monumentului istoric M-rea Sf. Ioan cel Nou înscris pe lista monumentelor UNESCO se impune prin prezentul regulament întocmirea unui Plan urbanistic zonal pentru zone construită protejată care va reglementa construirea în acea zonă . Acesta va fi finanțat conform legii din fondurile Ministerului Dezvoltării. Până la aprobarea acestuia nu se vor autoriza decât lucrări de reparații / restaurare și consolidare strict necesare ce nu schimbă parametrii urbanistici și arhitecturali existenți în zonă . Pe baza unor studii istorice întocmite de specialiști atestați ai Ministerului Culturii se vor putea admite lucrări de demolare a unor construcții anexe sau lipsite de valoare arhitectural- istorică.

9.7. Pentru spațiile publice din zona centrală, din zonele construite protejate și din zonele de protecție a monumentelor istorice –străzi, piețe, parcuri este obligatoriu elaborarea de proiecte cu componenta arhitecturală și peisagistică .

9.8. În zona centrală, zonele construite protejate și în zonele de protecție a monumentelor istorice capacitatea dotărilor comerciale se va limita la maxim 1000m<sup>2</sup> în afara zonelor dedicate pentru dotările comerciale mari.

## 10. CULORILE DOMINANTE ALE FAȚADELOR ȘI ÎNVELITORILOR

**Reactualizare Plan Urbanistic General Municipiul Suceava, Județul Suceava**

**volumul II - regulament local de urbanism**  
elaboratori: s.c. urban team s.r.l. și s.c. arhitectura grafica design s.r.l.



Pentru fațade se va utiliza următoarea gamă de culori dominante : alb și nuanțe de gri, ocru, crem, bej.

Pentru învelitori se va utiliza următoarea gamă de culori: maro inclusiv caramiziu ( tigla ceramica) și nuanțe de gri până la negru.

## **11. OBSERVAȚII**

11.1. Indicarea unităților teritoriale de referință este realizată în planșa de reglementări urbanistice (scara 1/10.000 și 1/5.000).

11.2. Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare și va fi condiționată de obținerea avizelor de la detinatori.

11.3. În scopul evitării degradării spațiului public, autoritățile locale vor urmări:

- modul de amplasare a anexelor gospodărești în cazul locuințelor;
- modul de amplasare a depozitelor și a construcțiilor;
- sa nu fie folosite decât culorile predominante specificate în prezentul regulament.





## II. PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

### ZCP – ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ

#### ZCP.1. Zona construită protejată - PIAȚA CENTRALĂ

##### DESCRIERE

##### a) Delimitare

Zonă delimitată de aleea Ion Grămadă, strada Ana Ipătescu, incinta blocurilor de pe pietonalul Str. Ștefan cel Mare, strada Meseriașilor, strada Ciprian Porumbescu, strada Vasile Bumbac, incinta clădirii Enel și tranversează strada Ștefan cel Mare spre aleea Ion Grămadă

##### b) Caracteristici

PIAȚA CENTRALĂ (1962-1963)

Concept urbanistic proiectat de arh. Horia Constantinescu și Eusebie Latiș. Piața de factură clasică are un concept vertical reprezentat de blocul turn (P+M+10E), deschis spre Cetatea de Scaun a Sucevei. Blocul de locuințe P+4 cu spații comerciale la parter (și mezanin) prezintă pe latura de sud un portic, bine integrat volumetric și funcțional urbanistic.

Latura de vest a fost ulterior completată cu prezența impozantă a Casei de Cultură și frontul de sud se continuă cu sediul al I.R.E. (arh. Dan Sergiu Hanganu, 1968)

##### c) Evoluție

Piața 22 Decembrie s-a numit inițial Piața 23 August, nume ce a fost schimbat după Revoluția din decembrie 1989. Ea a apărut în anii '60, ca urmare a sistematizării centrului Sucevei din perioada comunistă, când o mare parte din clădirile vechi au fost demolate și pe locul lor a apărut un complex nou de blocuri de locuințe.

În anii '80 s-au făcut lucrări de refațadare și s-au realizat șarpante și învelitori de țiglă la locuințele colective ce închid piața.

Timp de circa patru decenii, configurația acestui spațiu public a rămas aproape neschimbată, până în anul 2010, când au început lucrările de construcție la parcurile subterane din subsolul pieței. Lucrările au fost finalizate la sfârșitul anului 2012. Cu această ocazie a fost reamenajat și spațiul pieței propriu-zis.

##### d) Agresiuni

Refațadările și șarpantele realizate în anii '80 constituie principala agresiune făcută asupra ansamblului.

Mutilarea și agresarea fondului construit prin reclame agresive.

Intervenții de amenajare a spațiului public care alterează configurația originală



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

a pieței.

Intervenții asupra fondului construit care alterează imaginea urbană.

### **e) Valoare**

Punctul central al orașului, cunoscută sub numele de Piața Centrală sau Esplanada din fața Casei de Cultură.

### **f) Grad de protecție**

Maxim – se protejează valorile arhitectural – urbanistice în ansamblul lor: trama stradală, fondul construit, caracterul și valoarea urbanistică.

### **g) Intervenții**

Necesitatea unor lucrări de reabilitare a fondului construit pentru revenirea la caracteristicile valoroase ale arhitecturii inițiale.

Conservarea fronturilor și spațiilor constituite existente.

Adoptarea unui sistem de publicitar unitar.

## SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### *ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE*

Funcțiuni de interes general:

- instituții culturale;
- expoziții, centre și galerii de artă;
- muzee în aer liber sau în spații închise;
- centre culturale;
- săli de conferințe de diferite capacități cu serviciile anexa;
- servicii de informare;
- săli spectacole cu serviciile anexa;
- locuințe colective;
- sedii de companii și firme la parterul locuințelor colective sau în clădiri specializate pentru birouri;
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- servicii tehnice și profesionale autonome;
- servicii de informare;
- servicii pentru transporturi;
- biblioteci;
- poștă și telecomunicații;
- activități recreative diverse;
- hoteluri;
- agenții diverse (imobiliare, de turism etc.);
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase;
- galerii comerciale;
- centre de recreere în spații acoperite;
- parcaje subterane sau amenajate la nivelul solului, pentru descongestionarea



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

circulației în zona centrală;

- spații publice amenajate
- spații verzi amenajate.
- se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea
- dacă între spațiul comercial de la parter și domeniul public există un portic, acest portic nu se va închide și va fi păstrat pentru circulația publică. Parterul învecinat direct cu domeniul public poate fi prelungit prin amenajarea unor terase deschise acoperite numai dacă funcțiunea de circulație pietonală pe lângă aceste terase este asigurată

### *ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI*

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

Se admit locuințe noi în clădiri mixte în suprafață de maxim 30% din aria desfasurata Ad a intregii cladiri

### *ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE*

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei;
- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul zonei;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- autogari ;
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora cu excepția celor care respecta Regulamentul local de publicitate privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate aprobat prin HCL nr. 26/2014
- depozite en-gros;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitări de materiale re folosibile;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

### SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

#### *ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)*

Se consideră construibile parcelele având minim 500 mp.

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

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

#### *ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT*

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

Dispunerea clădirilor față de aliniament va respecta caracterul străzii existente, cu următoarele condiții:

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

#### *ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR*

Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa izolat.

Este interzisă construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

de separație față de o clădire publică dispusă izolat sau față de o clădire de cult; în acest caz se admite o retragere față de limitele parcelei de minim 3m.

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

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

### *ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ*

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

Derogarea de la normele de amplasare față de limitele laterale și posterioare ale parcelei și între clădirile situate pe aceeași parcelă este permisă cu condiția îndeplinirii cerințelor minime de însorire a clădirilor învecinate, respectarea codului civil, acceselor de intervenție.

### *ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE*

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

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

### *ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR*

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

Se va asigura locurile de parcare astfel:

Pentru construcții administrative, vor fi prevăzute 1 loc de parcare la 5 salariați, plus 60% parcări pentru public;

Pentru construcțiile financiar-bancare: 1 loc de parcare la 10 salariați, plus 50% parcări pentru public;

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- 1 loc de parcare la 75 mp arie desfășurată, pentru unități de până la 400 mp;
- 1 loc de parcare la 30 mp arie desfășurată, pentru unități de 400-600 mp;
- 1 loc de parcare la 16 mp arie desfășurată, pentru unități de 600-2000 mp;
- 1 loc de parcare la 13 mp arie desfășurată, pentru complexe comerciale de peste 2000 mp.



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Pentru restaurante, va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 locuri la masă. Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, vor fi prevăzute 4 locuri de parcare la 10 cadre didactice.

Pentru construcții de sănătate, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- pentru spitale va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3 persoane angajate, cu un spor de 30%;
- pentru creșe, va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 persoane angajate.

### *ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR*

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

Se admite mansardarea blocurilor din jurul pieței, doar dacă se face într-un mod unitar pentru întreg ansamblul. În soluțiile de mansardare se va încerca detasarea acoperisurilor de partea originală a clădirilor colective (prin introducerea de benzi de ferestre sau alte procedee de arhitecturale). Nu se admite mansardarea la o singură scară.

### *ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR*

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

Se va asigura tratarea similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

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

### *ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ*

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se va face pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

### *ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE*

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

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



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

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

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

### ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

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

## SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

**POT maxim = 70 %.**

### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

**CUT maxim = 4,0 mp.ADC/mp.teren**

## SECȚIUNEA IV. CONDIȚII DE AVIZARE

- în vederea autorizării clădirilor noi și a intervențiilor asupra clădirilor existente sunt necesare studii de inserție, fotomontaje sau machete.
- în condițiile respectării prezentului regulament:
  - se eliberează Certificatul de urbanism fără avizul prealabil al Ministerului Culturii;
  - pentru faza Proiect de autorizație de construire este necesar avizul Direcției județene pentru cultura Suceava sau Ministerul Culturii și Identității Naționale, după caz;
- în cazul unei propuneri diferite față de prezentul regulament:
  - se eliberează Certificatul de Urbanism numai în baza aprobării unui PUZ având avizul Direcției județene pentru cultura Suceava sau Ministerul Culturii și Identității Naționale, după caz
  - pentru faza Proiect de autorizație de construire este necesar avizul Direcției județene pentru cultura Suceava sau Ministerul Culturii și Identității Naționale, după caz;
- pentru intervenții în spațiul public (mobilier urban, pavimente, vegetație, etc.), neincluse în acest regulament, se vor întocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii, inclusiv prin avizul Ministerului Culturii la faza Certificat de urbanism și al și Ministerului Culturii la faza Proiect de autorizație de construire.



## ZCP.2. Zona construita protejata – CURTEA DOMNEASCA

### DESCRIERE

#### a) Delimitare

Zonă delimitată de strada Curtea Domnească, alea ce delimitează Biserica Sfântul Dumitru pe latura de vest, strada Petru Rareș, strada Ana Ipătescu, laturile de nord și est a curții Bisericii Nașterea Sfântului Ioan Botezătorul (Domnițelor), strada Ștefăniță Vodă, laturile de sud și est a Curții Domnești.

#### b) Caracteristici

Prezintă caracteristicile unui ansamblu de factură medievală, unitar și continuu realizat de bisericile incluse în ansamblu, turnurile clopotniță și ruinele Curții Domnești legate de spațiile verzi dintre ele.

#### c) Evoluție

**Curtea Domnească din Suceava** este construită între secolele al XIV-lea și al XVII-lea în vechiul centru medieval al orașului.

Ea a fost ridicată la sfârșitul secolului al XIV-lea. Arsă într-un incendiu, a fost reconstruită de Ștefan cel Mare (1457-1504) și refăcută în timpul lui Vasile Lupu (1634-1653). Curtea Domnească din Suceava a fost abandonată la sfârșitul secolului al XVII-lea, iar zidurile sale au început să fie demantelate. În prezent, ea se află în stare de ruine.

Din ansamblu face parte și biserica care a avut rol de paraclis al Curții Domnești, **Biserica Sf. Ioan Botezătorul**, cunoscută și sub numele de Biserica Beizadelelor sau a Domnițelor. A fost ridicată de Vasile Lupu în jurul anului 1642.

**Biserica Sfântul Dumitru**, aflată în apropierea Curții Domnești, a fost ctitorită între anii 1534-1535, de către domnitorul Petru Rareș. Turnul clopotniță se află în partea sud-estică a bisericii, la o distanță de treizeci de metri de aceasta. Turnul a fost construit între anii 1560-1561, de către domnitorul Alexandru Lapusneanu, ginerele ctitorului Petru Rareș.

Ansamblul „Curtea Domnească” din Suceava a fost inclus pe Lista monumentelor istorice de categoria A în județul Suceava din anul 2004 având cod LMI SV-II-a-A-05471.

Biserica „Sf. Ioan Botezătorul”, monument istoric de categoria A, având codul LMI SV-II-m-A-05483

Biserica Sf. Dumitru monument istoric de categoria A, având codul LMI SV-II-a-A-05479.

#### d) Agresiuni





## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Zona ruinelor aparent abandonată, invadată de vegetație  
Strada Ana Ipatescu ce desparte Biserica Domnitelor de Curtea Domneasca.

### **e) Valoare**

Zona simbol a orașului medieval orientata spre Cetatea de Scaun a Suceavei

### **f) Grad de protecție**

Maxim – se protejează valorile arhitectural – urbanistice, istorice și de mediu natural în ansamblul lor: trama stradală, fondul construit, caracterul și valoarea urbanistică.

### **g) Intervenții**

Restaurarea și conservarea construcțiilor și spațiilor existente

## SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### *ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE*

Funcțiuni de interes general:

- instituții culturale;
- lăcașuri de cult;
- muzee în aer liber;
- activități recreative diverse;
- parcaje la nivelul solului, pentru descongestionarea circulației în zona centrală;
- spații publice amenajate;
- spații verzi amenajate.

### *ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI*

Se admite amenajarea unor construcții din structuri ușoare pentru valorificarea ruinelor fostei Curții Domnești;

Se admite organizarea unor activități cu caracter cultural (de tip expoziții cu caracter temorar) în incinta scuarului din proximitatea Curții Domnești, fără a altera calitatea spațiului verde.

### *ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE*

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- orice activitate care pune în pericol valorice istorice ale siturilor arheologice și ale fondului construit clasat;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- autogari ;
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora cu excepția celor care respecta Regulamentul local de publicitate privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de



publicitate aprobat prin HCL nr. 26/2014

- depozite en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### *ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)*

Se menține situația actuală.

### *ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT*

Dispunerea clădirilor față de aliniament va respecta caracterul străzii existente, cu următoarele condiții:

- clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament cu o distanță de minim 4 m, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;
- în raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate;

### *ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR*

Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa izolat.

### *ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ*

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

### *ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE*

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



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

una din proprietățile învecinate.

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

### *ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR*

Staționarea autovehiculelor se admite atât în interiorul parcelei cât și în cadrul unor parcuri publice amenajate.

### *ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR*

Pentru punerea în valoare a monumentelor istorice, se va menține situația actuală.

Pentru valorificarea unor elemente ale fondului construit sunt permise construcții din structură ușoară care nu depășesc înălțimea maximă de 5m.

### *ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR*

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

Se va asigura tratarea similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

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

### *ARTICOLUL 12 - 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.

### *ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE*

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

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

### *ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI*

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

## SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### *ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)*

**POT maxim = 30 %.**



**ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**CUT maxim = 0,6 mp.ADC/mp.teren**

**SECȚIUNEA IV. CONDIȚII DE AVIZARE**

- în vederea autorizării clădirilor noi și a intervențiilor asupra clădirilor existente sunt necesare studii de inserție, fotomontaje sau machete.
- în condițiile respectării prezentului regulament:
  - se eliberează Certificatul de urbanism fără avizul prealabil al Ministerului Culturii;
  - pentru faza Proiect de autorizație de construire este necesar avizul Direcției județene pentru cultura Suceava sau Ministerul Culturii și Identității Naționale, după caz;
- în cazul unei propuneri diferite față de prezentul regulament:
  - se eliberează Certificatul de Urbanism numai în baza aprobării unui PUZ având avizul Direcției județene pentru cultura Suceava sau Ministerul Culturii și Identității Naționale, după caz
  - pentru faza Proiect de autorizație de construire este necesar avizul Direcției județene pentru cultura Suceava sau Ministerul Culturii și Identității Naționale, după caz;
- pentru intervenții în spațiul public (mobiliu urban, pavimente, vegetație, etc.), neincluse în acest regulament, se vor întocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii, inclusiv prin avizul Ministerului Culturii la faza Certificat de urbanism și al Ministerului Culturii la faza Proiect de autorizație de construire.

**ZCP.3. Zona construită protejată - STR. PETRU RAREȘ**

**DESCRIERE**

**a) Delimitare**

Zonă delimitată de strada Petru Rareș, strada Ștefan Ștefurea, laturile din spate (nord-est) ale parcelelor aflate pe partea dreaptă a strazii Petru Rareș de la nr. 54 la nr.44 și strada Avram Iancu

**b) Caracteristici**

Front stradal caracteristic pentru țesutul urban istoric, construit la sfârșitul secolului al XIX-lea și începutul secolului al XX-lea

**c) Evoluție**

Stradă ce se suprapune peste vechea str. Ulita Lunga sau Ulita Fruntea din vechea zonă comercială a orașului.

**c) Agresiuni**

Intervenții asupra fondului construit care alterează imaginea de ansamblu.

Tratare neunitară a fațadelor prin cromatică și texturi utilizate.

Intervenții de remodelare a fațadelor prin aplicarea unor sisteme de termoizolare.



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Disponerea neunitară a unor reclame și acoperirea unor mari suprafețe din fațadă.

### **d) Valoare**

Acest fragment de front stradal ce reprezintă o rămășiță a întregii zone comerciale demolate în anii '80.

### **e) Grad de protecție**

Ridicat – se protejează valorile arhitectural – urbanistice și istorice în ansamblul lor: trama stradală, fondul construit, caracterul și valoarea urbanistică.

### **f) Intervenții**

Restaurarea și conservarea construcțiilor

Interzisă modificarea expresiei arhitecturale sau alterarea elementelor arhitecturale caracteristice

Refacerea modernizării fațadei

## SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### *ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE*

Funcțiuni de interes general:

- locuințe individuale pe parcelă;
- instituții de învățământ (grădinițe, școli);
- instituții de sănătate (policlinici, cabinete medicale);
- institutii publice;
- sedii de companii și firme;
- servicii tehnice și profesionale autonome;
- servicii de informare;
- agenții diverse (imobiliare, de turism etc.);
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase;
- comert de proximitate;
- spatii publice amenajate.

### *ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI*

Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD.

### *ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE*



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora cu excepția celor care respecta Regulamentul local de publicitate privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate aprobat prin HCL nr. 26/2014;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările
- din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### *ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)*

Parcela este construibilă direct dacă are o suprafață de minim 250 mp și o deschidere la stradă de minim 10m. În situația în care nu sunt îndeplinite condițiile menționate anterior, posibilitatea de construire va fi stabilită în baza unei



documentatii PUD.

#### *ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT*

Construcțiile vor fi dispuse la aliniament.

#### *ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR*

Este interzisă construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat sau față de o clădire de cult; în acest caz se admite o retragere față de limitele parcelei de minim 3m.

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

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

#### *ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ*

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

Derogarea de la normele de amplasare față de limitele laterale și posterioare ale parcelei și între clădirile situate pe aceeași parcelă este permisă cu condiția îndeplinirii cerințelor minime de însorire a clădirilor învecinate, respectarea codului civil, acceselor de intervenție.

#### *ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE*

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

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

#### *ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR*

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

#### *ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR*

Înălțimea maximă admisibilă este P+M. Se acceptă valorificarea mansardei și



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

extinderea în profunzime, prin translatarea acoperișului pe verticală și introducerea unei benzi orizontale de ferestre

### *ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR*

Cădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje.

Interzisă desființarea totală, interzisă modificarea expresiei arhitecturale sau alterarea elementelor arhitecturale caracteristice.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

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

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

### *ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ*

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

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se va face pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

### *ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE*

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

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

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

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

### *ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI*

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

## SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### *ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)*

**POT maxim = 60%.**





**ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**CUT maxim = 0,6mp.ADC/mp.teren**

**SECȚIUNEA IV. CONDIȚII DE AVIZARE**

- în vederea autorizării clădirilor noi și a intervențiilor asupra clădirilor existente sunt necesare studii de inserție, fotomontaje sau machete.
- în condițiile respectării prezentului regulament:
  - se eliberează Certificatul de urbanism fără avizul prealabil al Ministerului Culturii;
  - pentru faza Proiect de autorizație de construire este necesar avizul Direcției județene pentru cultura Suceava sau Ministerul Culturii și Identității Naționale, după caz;
- în cazul unei propuneri diferite față de prezentul regulament:
  - se eliberează Certificatul de Urbanism numai în baza aprobării unui PUZ având avizul Direcției județene pentru cultura Suceava sau Ministerul Culturii și Identității Naționale, după caz
  - pentru faza Proiect de autorizație de construire este necesar avizul Direcției județene pentru cultura Suceava sau Ministerul Culturii și Identității Naționale, după caz;
- pentru intervenții în spațiul public (mobiliu urban, pavimente, vegetație, etc.), neincluse în acest regulament, se vor întocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii, inclusiv prin avizul Ministerului Culturii la faza Certificat de urbanism și al Ministerului Culturii la faza Proiect de autorizație de construire.

**ZCP.4. Zona construită protejată - STR. MIHAI VITEAZUL**

**DESCRIERE**

**a) Delimitare:**

Zonă delimitată de strada Mihai Viteazul și limitele parcelelor aflate de-a lungul străzii Mihai Viteazul de la nr. 44 la nr. 26

**b) Caracteristici:**

Clădirile ilustrează o anumită tipologie de clădire de locuit, reprezentativă pentru la sfârșitul secolului al XIX-lea și începutul secolului al XX-lea

**c) Evoluție:**

Stradă dezvoltată pe traseul vechii căi ferate ce urca în oraș dinspre gara Itcani.

**d) Agresiune:**

Lipsa de întreținere, mutilarea ancadramentelor și decorațiunilor de pe fațade  
Tratarea neunitară a fațadelor aceleiași clădiri.

Frecvente transformări ale clădirilor, care conduc la modificarea imaginii originale.

Tratări neunitare ale amenajării domeniului public și intervenții punctuale care alterează imaginea de ansamblu.

**e) Valoare:**



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Rezistând unor intervenții majore asupra tramei stradale și amplasării fericite a blocurilor turn în anii '60 ( arh. N. Porumbescu ) acest front riscă să fie alterat de intervențiile asupra fațadelor și de "plombele" de clădiri înalte ce valorifică abuziv spațiile libere.

Se protejează valorile istorice, arhitectural-urbanistice și istorice în ansamblul lor.

### **f) Grad de protecție:**

Ridicat – se protejează valorile arhitectural – urbanistice și istorice în ansamblul lor: fondul construit, caracterul și valoarea urbanistică și de raritate în contextul urban al municipiului Suceava

### **g) Intervenții:**

Conservare, consolidare, restaurare, punere în valoare

## SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### *ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE*

Funcțiuni de interes general:

- locuințe individuale pe parcelă;
- instituții de învățământ (grădinițe, școli);
- instituții de sănătate (policlinici, cabinete medicale);
- sedii de companii și firme;
- servicii tehnice și profesionale autonome;
- servicii de informare;
- agenții diverse (imobiliare, de turism etc.);
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase;
- comerț de proximitate;
- spații publice amenajate.

### *ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI*

Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD.

### *ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE*

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora cu excepția celor care respecta Regulamentul local de publicitate privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate aprobat prin HCL nr. 26/2014;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările
- din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### *ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)*

Parcela este construibilă direct dacă are o suprafață de minim 250 mp și o deschidere la stradă de minim 10m. În situația în care nu sunt îndeplinite condițiile menționate anterior, posibilitatea de construire va fi stabilită în baza unei documentații PUD.

### *ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT*

Construcțiile vor fi dispuse la aliniament.



## *ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR*

Este interzisă construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat sau față de o clădire de cult; în acest caz se admite o retragere față de limitele parcelei de minim 3m.

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

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

## *ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ*

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

Derogarea de la normele de amplasare față de limitele laterale și posterioare ale parcelei și între clădirile situate pe aceeași parcelă este permisă cu condiția îndeplinirii cerințelor minime de însorire a clădirilor învecinate, respectarea codului civil, acceselor de intervenție.

## *ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE*

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

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

## *ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR*

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

## *ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR*

Înălțimea maximă admisibilă este P+1+M

Se acceptă valorificarea mansardei și extinderea în profunzime.

## *ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR*

Cădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

În caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

Interzisă desființarea totală, interzisă modificarea expresiei arhitecturale sau alterarea elementelor arhitecturale caracteristice.

Se interzice realizarea unor mansarde false;

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

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

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

### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se va face pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

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

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

### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

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

## SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

**POT maxim = 60%.**

### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

**CUT maxim = 1,2mp.ADC/mp.teren**



#### SECȚIUNEA IV. CONDIȚII DE AVIZARE

- în vederea autorizării clădirilor noi și a intervențiilor asupra clădirilor existente sunt necesare studii de inserție, fotomontaje sau machete.
- în condițiile respectării prezentului regulament:
  - se eliberează Certificatul de urbanism fără avizul prealabil al Ministerului Culturii;
  - pentru faza Proiect de autorizație de construire este necesar avizul Direcției județene pentru cultura Suceava sau Ministerul Culturii și Identității Naționale, după caz;
- în cazul unei propuneri diferite față de prezentul regulament:
  - se eliberează Certificatul de Urbanism numai în baza aprobării unui PUZ având avizul Direcției județene pentru cultura Suceava sau Ministerul Culturii și Identității Naționale, după caz
  - pentru faza Proiect de autorizație de construire este necesar avizul Direcției județene pentru cultura Suceava sau Ministerul Culturii și Identității Naționale, după caz;
- pentru intervenții în spațiul public (mobiliu urban, pavimente, vegetație, etc.), neincluse în acest regulament, se vor întocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii, inclusiv prin avizul Ministerului Culturii la faza Certificat de urbanism și al și Ministerului Culturii la faza Proiect de autorizație de construire.

#### ZCP.5. Zona construită protejată - PIAȚA ARENI

##### DESCRIERE

##### a) Delimitare

Zonă delimitată de conturul exterior al blocurilor aflate pe străzile Mihai Viteazul nr.56, blocurile nr. 2, H1, H2, H3 de pe bulevardul 1 Mai numărul 5, 3, 2, 1 și Policlinica Suceava

##### b) Caracteristici

Este un exemplu de arhitectură și urbanism socialist de factură modernă, umanizate de decorațiunile stilizate realizate în mozaicuri pe calcanele laterale ale locuințelor colective, ce fac parte din Lucrările de artă plastică monumentală de for public a municipiului Suceava.

Cele patru mozaicuri paretale de pe clădirile de locuințe de pe Bulevardul 1 Mai, din apropierea parcului Areni și a Primăriei Municipiului Suceava sunt reunite sub denumirea de „BALADĂ BUCOVINEANĂ”. Întregul complex, de circa 800 mp, realizat în 1967, este opera artiștilor plastici: Gheorghe Popescu – coordonator, Nuni Dona, Virgil Almășanu, Constantin Crăciun, Vigh István și Mihai Velea.

Mozaic – VÂNĂTOAREA, peretele de sud al blocului H1, de pe Bulevardul 1 Mai. Compoziția redă schematizat o scenă de vânătoare medievală, în care elementele antropomorfe – vânători cu arcul, „viteji” călări suflând din corn de



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

vânătoare – sunt predominante; în centrul picturii este înfățișat un falnic cerb ce urmează a fi vânat.

Mozaic – NUNTA, peretele de sud al blocului H2, de pe Bulevardul 1 Mai. Compoziția este inspirată din tradițiile folclorice. Elementele decorative din figurile antropomorfe (zmei, flăcăi în costume populare stilizate, dansând, bărbați călări), zoomorfe (păsări, cai) sau din motive vegetale (ramuri de copaci) sugerează, toate, o continuă mișcare.

Mozaic – PRIMĂVARA, peretele de sud al blocului H3, de pe Bulevardul 1 Mai. Mozaicul sugerează un peisaj de pădure, stilizat, cu elemente vegetale – foioase și conifere – organizate în trei benzi, având dispus în centru un copac înconjurat de păsări.

Mozaic – MIORIȚA, peretele de sud al blocului nr. 2, de pe Bulevardul 1 Mai. Prin elementele decorative dispuse în registre și benzi, cu motive folclorice, vegetale („Pomul vieții”, brazi, flori), zoomorfe (oi, capre, păsări), cosmogonice (soarele, luna, stelele) și geometrice (spirale, cercuri) organizate într-o concepție originală, sugerează viața locuitorilor din Bucovina.

### c) Evoluție

Piața contruită în anii '60 pe amplasamentul vechiului obor al Sucevei și al stației terminus al căii ferate ce urca în oraș.

### d) Agresiune

Lipsa de întreținere și de echipare a spațiilor publice  
Frecvente transformări ale clădirilor ( închideri de balcoane, modificarea tâmplăriei și a parapetilor balcoanelor), care conduc la modificarea imaginii originale.

Termoizolarea neunitară și parțială a construcțiilor.

### e) Valoare

Piața contruită în anii '60 pe amplasamentul vechiului obor al Sucevei și al stației terminus al căii ferate ce urcă în oraș, dezafectate, este un exemplu de arhitectură și urbanism socialist de factură modernă, umanizate de decorațiunile stilizate realizate în mozaicuri pe calcanele laterale ale locuințelor colective.

### f) Grad de protecție

Ridicat – se protejează valorile arhitectural – urbanistice în ansamblul lor: trama stradală, fondul construit, caracterul și valoarea urbanistică.

### g) Intervenții

Conservarea fronturilor și spațiilor constituite existente  
Protejarea mozaicurilor de pe fațadele blocurilor H1, H2, H3 și nr.2 de pe bulevardul 1 Mai.

## SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni de interes general:

- instituții, servicii și echipamente publice;
- instituții de sănătate (policlinică);



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate
- scuaruri;
- instituții culturale;
- expoziții, centre și galerii de artă;
- locuințe colective;
- activități recreative diverse;
- agenții diverse (imobiliare, de turism etc.);
- parcaje subterane sau amenajate la nivelul solului, pentru descongestionarea circulației în zona centrală;

### *ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI*

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale :
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

### *ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE*

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- autogari ;
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora cu excepția celor care respecta Regulamentul local de publicitate privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate aprobat prin HCL nr. 26/2014
- depozite en-gros;





## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### *ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)*

Se consideră construibile parcelele având minim 500 mp.

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

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

### *ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT*

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

Dispunerea clădirilor față de aliniament va respecta caracterul străzii existente, cu următoarele condiții:

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



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

- în cazul operațiunilor de restructurare urbană se recomandă dispunerea clădirilor în regim de construire discontinuu, retrase de la aliniament conform caracterului străzii.

### *ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR*

Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa izolat.

Este interzisă construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat sau față de o clădire de cult; în acest caz se admite o retragere față de limitele parcelei de minim 3m.

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

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

### *ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ*

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

Derogarea de la normele de amplasare față de limitele laterale și posterioare ale parcelei și între clădirile situate pe aceeași parcelă este permisă cu condiția îndeplinirii cerințelor minime de însorire a clădirilor învecinate, respectarea codului civil, acceselor de intervenție.

### *ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE*

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

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

### *ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR*

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

Se va asigura locurile de parcare astfel:

Pentru construcții administrative, vor fi prevăzute 1 loc de parcare la 5 salariați, plus 60% parcări pentru public;



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Pentru construcțiile financiar-bancare: 1 loc de parcare la 10 salariați, plus 50% parcări pentru public;

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- 1 loc de parcare la 75 mp arie desfășurată, pentru unități de până la 400 mp;
- 1 loc de parcare la 30 mp arie desfășurată, pentru unități de 400-600 mp;
- 1 loc de parcare la 16 mp arie desfășurată, pentru unități de 600-2000 mp;
- 1 loc de parcare la 13 mp arie desfășurată, pentru complexe comerciale de peste 2000 mp.

Pentru restaurante, va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 locuri la masă.

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, vor fi prevăzute 4 locuri de parcare la 10 cadre didactice.

Pentru construcții de sănătate, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- pentru spitale va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3 persoane angajate, cu un spor de 30%;
- pentru creșe, va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 persoane angajate.

### *ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR*

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

### *ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR*

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

Protejarea mozaicurilor de pe fațadele blocurilor H1, H2, H3 și P.

Se va asigura tratarea similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

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

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

### *ARTICOLUL 12 - 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.

### *ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE*



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

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

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

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

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

### ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

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

## SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

**POT maxim = 60 %.**

### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

**CUT maxim = 4,0 mp.ADC/mp.teren**

## SECȚIUNEA IV. CONDIȚII DE AVIZARE

- în vederea autorizării clădirilor noi și a intervențiilor asupra clădirilor existente sunt necesare studii de inserție, fotomontaje sau machete.
- în condițiile respectării prezentului regulament:
  - se eliberează Certificatul de urbanism fără avizul prealabil al Ministerului Culturii;
  - pentru faza Proiect de autorizație de construire este necesar avizul Direcției județene pentru cultura Suceava sau Ministerul Culturii și Identității Naționale, după caz;
- în cazul unei propuneri diferite față de prezentul regulament:
  - se eliberează Certificatul de Urbanism numai în baza aprobării unui PUZ având avizul Direcției județene pentru cultura Suceava sau Ministerul Culturii și Identității Naționale, după caz
  - pentru faza Proiect de autorizație de construire este necesar avizul Direcției județene pentru cultura Suceava sau Ministerul Culturii și Identității Naționale, după caz;
- pentru intervenții în spațiul public (mobiliu urban, pavimente, vegetație, etc.), neincluse în acest regulament, se vor întocmi proiecte ce vor fi avizate conform



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

legii, inclusiv prin avizul Ministerului Culturii la faza Certificat de urbanism și al și Ministerului Culturii la faza Proiect de autorizație de construire.

### **ZCP.6. Zona construită protejată - STR. AUREL VLAICU, IȚCANI**

#### DESCRIERE

##### **a) Delimitare**

Zonă delimitată de limitele parcelelor aflate de-a lungul străzii Aurel Vlaicu cu numere impare de la nr. 11 la nr. 55

##### **b) Caracteristici**

Case construite în stilul arhitectonic austriac de la sfârșitul secolului al XIX-lea și începutul secolului al XX-lea.

În perioada imperiului în satul Ițcanii Noi nu existau locuitori de etnie română, populația fiind formată din germani, poloni și evrei.

După unire, unii locuitori de etnie străină s-au repatriat în țările lor, stabilindu-se aici români din satele din apropiere pentru a lucra la Gara Ițcani și la depoul de locomotive din imediata vecinătate.

##### **c) Evoluție**

În perioada 1774-1918, ca urmare a anexării Bucovinei de către Imperiul Habsburgic, satul Ițcani a îndeplinit rolul de punct de frontieră austro-ungar, între Imperiul Austro-Ungar și Regatul României.

Stradă trasată în secolul XIX

##### **d) Agresiune**

Lipsa de întreținere, mutilarea ancadramentelor și decorațiunilor de pe fațade.

Frecvente transformări ale clădirilor, care conduc la modificarea imaginii originale.

Intervenții asupra fondului construit care alterează imaginea de ansamblu.

Tratare neunitară a fațadelor prin cromatică și texturi utilizate.

Intervenții de remodelare a fațadelor prin aplicarea unor sisteme de termoizolare.

##### **e) Valoare**

Frontul de case din fața Parcului Ițcani reprezintă un țesut urban unicat în Suceava, datorită continuității frontului pe parcursul unei mari porțiuni de stradă dar și datorită caracterului său urbanistic.

Arhitectura clădirilor este o mărturie a faptului că Ițcani a reprezentat în trecut o comunitate mixtă (români, nemți, evrei, poloni).

Se protejează valorile istorice, arhitectural-urbanistice, de raritate și de peisaj cultural.

##### **f) Grad de protecție**

Ridicat – se protejează valorile arhitectural – urbanistice și istorice în ansamblul lor: trama stradală, fondul construit, caracterul și valoarea urbanistică.

##### **g) Intervenții**



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Conservare, consolidare, restaurare, punere în valoare.

Este interzisă modificarea expresiei arhitecturale sau alterarea elementelor arhitecturale caracteristice.

Se acceptă valorificarea mansardei și extinderea în profunzime.

### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### *ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE*

Funcțiuni de interes general:

- locuinte individuale pe parcela;
- instituții de învățământ (grădinițe, școli);
- instituții de sănătate (policlinici, cabinete medicale);
- sedii de companii și firme;
- servicii tehnice și profesionale autonome;
- servicii de informare;
- agenții diverse (imobiliare, de turism etc.);
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase;
- comert de proximitate;
- spații publice amenajate.

#### *ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI*

Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD.

#### *ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE*

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora cu excepția celor care respecta Regulamentul local de publicitate privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate aprobat prin HCL nr. 26/2014;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările
- din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### *ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)*

Parcela este construibilă direct dacă are o suprafață de minim 250 mp și o deschidere la stradă de minim 10m. În situația în care nu sunt îndeplinite condițiile menționate anterior, posibilitatea de construire va fi stabilită în baza unei documentații PUD.

### *ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT*

Construcțiile vor fi dispuse la aliniament.

### *ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR*

Este interzisă construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat sau față de o clădire de cult; în



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

acest caz se admite o retragere față de limitele parcelei de minim 3m.

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

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

### *ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ*

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

Derogarea de la normele de amplasare față de limitele laterale și posterioare ale parcelei și între clădirile situate pe aceeași parcelă este permisă cu condiția îndeplinirii cerințelor minime de însorire a clădirilor învecinate, respectarea codului civil, acceselor de intervenție.

### *ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE*

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

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

### *ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR*

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

### *ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR*

Înălțimea maximă admisibilă este P+M.

### *ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR*

Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

Interzisă desființarea totală, interzisă modificarea expresiei arhitecturale sau alterarea elementelor arhitecturale caracteristice.

Se acceptă valorificarea mansardei și extinderea în profunzime.

Se interzice realizarea unor mansarde false;

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și





## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

arhitectură cu clădirea principală;

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

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

### *ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ*

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

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se va face pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

### *ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE*

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

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

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

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

### *ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI*

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

## SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### *ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)*

**POT maxim = 60%.**

### *ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)*

**CUT maxim = 0,6mp.ADC/mp.teren**

## SECȚIUNEA IV. CONDIȚII DE AVIZARE

• în vederea autorizării clădirilor noi și a intervențiilor asupra clădirilor existente sunt necesare studii de inserție, fotomontaje sau machete.

• în condițiile respectării prezentului regulament:



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

- se eliberează Certificatul de urbanism fără avizul prealabil al Ministerului Culturii;
- pentru faza Proiect de autorizație de construire este necesar avizul Direcției județene pentru cultura Suceava sau Ministerul Culturii și Identității Naționale, după caz;
- în cazul unei propuneri diferite față de prezentul regulament:
  - se eliberează Certificatul de Urbanism numai în baza aprobării unui PUZ având avizul Direcției județene pentru cultura Suceava sau Ministerul Culturii și Identității Naționale, după caz
  - pentru faza Proiect de autorizație de construire este necesar avizul Direcției județene pentru cultura Suceava sau Ministerul Culturii și Identității Naționale, după caz;
- pentru intervenții în spațiul public (mobiliu urban, pavimente, vegetație, etc.), neincluse în acest regulament, se vor întocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii, inclusiv prin avizul Ministerului Culturii la faza Certificat de urbanism și al și Ministerului Culturii la faza Proiect de autorizație de construire.

## C – ZONĂ DE TIP CENTRAL

### **C0 – Subzona instituțiilor și serviciilor publice de interes general de înălțime medie și mare, cu regim de construire discontinuu situate în Zona Centrală**

#### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### *ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE*

Funcțiuni de interes general:

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



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

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

### *ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI*

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

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

Se admit locuinte noi in cladiri mixte in suprafata de maxim 30% din aria desfasurata Ad a intregii cladiri

### *ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE*

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- autogari ;
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora cu excepția celor care respecta Regulamentul local de publicitate privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate aprobat prin HCL nr. 26/2014
- depozite en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### *ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)*

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



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

- în cazul clădirilor cu înălțimi până la P+2 niveluri se consideră construibile parcelele având minim 150 mp; parcelele sub 150 mp, pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;
- în cazul clădirilor cu înălțimi de P+3 niveluri și mai mult se consideră construibile parcelele având minim 500 mp.

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

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

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

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

### *ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT*

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

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

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

### *ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR*

Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa izolat.



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Este interzisă construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat sau față de o clădire de cult; în acest caz se admite o retragere față de limitele parcelei de minim 3m.

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

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

### *ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ*

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

Derogarea de la normele de amplasare față de limitele laterale și posterioare ale parcelei și între clădirile situate pe aceeași parcelă este permisă cu condiția îndeplinirii cerințelor minime de însorire a clădirilor învecinate, respectarea codului civil, acceselor de intervenție.

### *ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE*

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

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

### *ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR*

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

Se va asigura locurile de parcare astfel:

Pentru construcții administrative, vor fi prevăzute 1 loc de parcare la 5 salariați, plus 60% parcări pentru public;

Pentru construcțiile financiar-bancare: 1 loc de parcare la 10 salariați, plus 50% parcări pentru public;

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- 1 loc de parcare la 75 mp arie desfășurată, pentru unități de până la 400 mp;
- 1 loc de parcare la 30 mp arie desfășurată, pentru unități de 400-600 mp;
- 1 loc de parcare la 16 mp arie desfășurată, pentru unități de 600-2000 mp;
- 1 loc de parcare la 13 mp arie desfășurată, pentru complexe comerciale de



peste 2000 mp.

Pentru restaurante, va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 locuri la masă.

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, vor fi prevăzute 4 locuri de parcare la 10 cadre didactice.

Pentru construcții de sănătate, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- pentru spitale va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3 persoane angajate, cu un spor de 30%;
- pentru creșe, va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 persoane angajate.

#### *ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR*

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

#### *ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR*

Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, iar pentru frontul clădirilor aflat în zona centrală pe străzile Ștefan cel Mare, Ana Ipătescu și Nicolae Bălcescu se va întocmi o documentație de urbanism pentru reface fațadelor,

Se va asigura tratarea similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

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

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

#### *ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ*

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

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se va face pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

#### *ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE*

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

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

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



---

## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

---

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

### *ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI*

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

## SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### *ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)*

**POT maxim = 70 %.**

### *ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)*

**CUT maxim = 4,0 mp.ADC/mp.teren**

## **C1 - Subzona instituțiilor publice dispersate la nivelul orașului**

---

### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### *ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE*

Vor fi menținute neschimbate acele utilizări inițiale ale construcțiilor care corespund cerințelor actuale.

Conversiile funcțiunilor vor fi admise doar în condițiile în care orice schimbare de destinație a clădirilor monument de arhitectură se avizează conform legii;

Sunt admise următoarele utilizări funcționale:

- instituții administrative;
- muzee în aer liber sau în spații închise;
- centre culturale;
- săli de conferințe de diferite capacități cu serviciile anexa;
- servicii de informare;
- săli spectacole cu serviciile anexa;
- săli de expoziție;
- bibliotecă-mEDIATECĂ;
- centru de formare-informare cuprinzând o grupare de săli de seminarii și conferințe;
- spații verzi amenajate;
- parcaje multietajate.



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

### *ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI*

Se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu dizabilități.

### *ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE*

Se interzic:

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei;
- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonei;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- 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;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- dispunerea de piloneți zăbreliți pe terase, cu excepția clădirilor tehnice și industriale;

## SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### *ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)*

Se va menține parcelarul existent cu următoarele condiții:

- parcela este consideră construibilă doar în condițiile în care are minim 150 mp și un front la stradă de minim 8,0 m pentru construcțiile înscrise între două calcane laterale și de minim 10,0 metri în cazul construcțiilor cuplate și izolate;
- parcelele sub 150 mp. devin construibile doar dacă se realizează comasarea cu una dintre parcelele adiacente;

### *ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT*





## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Serviciile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 5 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20.0 metri (aliniament posterior).

### *ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR*

Clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat.

Clădirile care vor alcătui fronturi continue se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim 20.0m la aliniament.

În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage cu minim 3.0 metri. Pentru construcțiile cu un regim de înălțime mai mare de P+2E, se va întocmi studiu de însorire.

În cazul amplasării clădirilor în regim izolat retragerile față de limitele laterale vor fi de minim 3.0 metri.

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

### *ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ*

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișe a celei mai înalte.

Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 5.0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru activități permanente ce necesita lumină naturală.

### *ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE*

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

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



### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

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

Locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1.20 m înălțime.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri și vor reprezenta maxim 50% din totalul necesar.

### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul maxim de înălțime pentru noile construcții sau pentru extinderile și supraetajările de clădiri existente, nu va depăși P+4 niveluri.

Pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o strada principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe străzile secundare care debușează în aceasta pe o lungime de 50.0 metri pe strazile de 4 fire de circulație și pe o lungime de 25 metri pe străzile cu doua fire de circulație sau mai puțin; în acest spațiu se recomandă racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe stradă considerată principală cu înălțimea clădirilor de pe strada secundară dacă diferența dintre acestea este mai mare de doua niveluri.

Se admite ca la intersecții înălțimea maximă să fie depășită cu cel mult două niveluri, retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 6 metri pe o distanță de maxim 15.0 metri de la intersecția aliniamentelor.

### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate.

### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

Data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.



### *ARTICOLUL 13 – SPAȚII PLANTATE*

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

În zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare, iar în zonele de versanți ale cornişelor cursurilor de apă se recomandă speciile care prin tipul de rădăcini contribuie la stabilizarea pantelor.

### *ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI*

Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de 1.80 metri, vor avea un soclu opac de circa 0.40 m., partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu;

Spre trotuare și circulații pietonale, nu sunt obligatorii garduri dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

## SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### *ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)*

**POT maxim = 60%**

### *ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)*

**CUT maxim = 3.0 mp.ADC/mp.teren**

## **C2 – Subzona polilor urbani secundari**

Subzona conține unele dintre cele mai importante nuclee strategice de dezvoltare a municipiului situate în afara zonei centrale, care vor putea conferi localității un nou prestigiu, o echilibrare funcțională și noi calități estetic - configurative, în condițiile unei oferte diversificate și parțial imediat accesibile investitorilor.

**C2a - Dotari de interes public dispersate la nivelul orașului (predominant învățământ și sănătate);**

**C2b – Funcțiuni de interes local, municipal și supramunicipal dispersate**



**la nivelul orașului cu PUD/PUZ aprobat;**

**C2c - Funcțiuni de interes local, municipal și supramunicipal propuse.**

Pentru orice noi intervenții vor fi necesare în Unitățile Teritoriale de Referință:

C2a - Planuri Urbanistice de Detaliu;

C2c - Planuri Urbanistice Zonale.

Pentru C2b se vor respecta prevederile Planurilor Urbanistice Zonale sau de Detaliu, care au fost aprobate pentru aceste terenuri anterior elaborării prezentului Plan Urbanistic General.

Orice derogare de la prevederile documentațiilor de urbanism (Plan Urbanistic Zonal sau Plan Urbanistic de Detaliu), aprobate anterior elaborării prezentului Plan Urbanistic General, se va putea realiza doar prin intermediul unui Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legislației în vigoare. Noile prevederi se vor raporta în mod obligatoriu la regulamentul aferent subzonei C2c, iar parametrii urbanistici nou propuși (procent de ocupare al terenului, coeficientul de utilizare al terenului și regimul de înălțime), nu pot depăși limitele impuse de nouă subzonă în care vor fi încadrate.

**SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE**

Vor fi menținute neschimbate acele utilizări inițiale ale construcțiilor care corespund cerințelor actuale.

Conversiile funcțiunilor vor fi admise doar în condițiile în care orice schimbare de destinație a clădirilor monument de arhitectură se avizează conform legii;

Activitățile productive manufacturiere compatibile cu statutul zonei și care pot fi atractive pentru turismul cultural vor fi păstrate.

Sunt admise următoarele utilizări funcționale:

Pentru C2a

- instituții sanitare;
- învățământ, învățământ superior și de formare continuă
- biblioteci;
- spații pentru cazarea elevilor și studenților (cămine)
- expoziții;
- săli de conferințe, spectacole și sport de diferite capacități cu serviciile anexa;
- spații verzi amenajate;
- parcaje la nivelul solului.

Pentru C2b și C2c

- sedii de companii și firme în clădiri specializate pentru birouri;
- săli de conferințe de diferite capacități cu serviciile anexa;
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- servicii profesionale, colective și personale;



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

- servicii de informare;
- hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție
- restaurante cofetării, cafenele, baruri;
- centre comerciale, galerii comerciale;
- agenții diverse (imobiliare, de turism etc.);
- recreere (casino, dancing, cinema, centre de recreere, sport) în spații acoperite și descoperite;
- săli de conferințe, spectacole și sport de diferite capacități cu serviciile anexa;
- săli de expoziție;
- bibliotecă-mediatecă;
- poștă și telecomunicații (nod de infrastructură);
- centru de formare-informare cuprinzând o grupare de săli de seminarii și conferințe;
- locuințe colective;
- activități manufacturiere;
- spații verzi amenajate;
- parcaje multietajate.

### *ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI*

#### Pentru C2a, C2b și C2c

Se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu dizabilități.

#### Pentru C2c

Se admite comerț cu vânzarea cu amanuntul numai pentru mărfurile prezentate în scop promoțional în perioada expozițiilor.

Se mențin și se pot dezvolta unitățile productive actuale cu condiția să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic sau să fie incomode prin traficul generat și să fie compatibile ca funcționare și aspect cu zona și a obținerii avizului Agenției pentru protecția mediului.

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

### *ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE*

#### Pentru C2a, C2b și C2c

Se interzic:

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonei;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- 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;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- dispunerea de piloneți zăbreliți pe terase, cu excepția clădirilor tehnice și industriale;

## SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

#### Pentru C2a și C2b

Se va menține parcelarul existent cu următoarele condiții:

- parcela este consideră construibilă doar în condițiile în care are minim 150 mp și un front la stradă de minim 8,0 m pentru construcțiile înscrise între două calcanе laterale și de minim 10,0 metri în cazul construcțiilor cuplate și izolate;

#### Pentru C2c

Autorizarea construcțiilor se va face pe baza unui PUZ aprobat conform legii.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

#### Pentru C2a, C2b și C2c

Serviciile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 5 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de



normele existente;

Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20.0 metri (aliniament posterior).

#### *ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR*

##### Pentru C2a și C2b

Clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat.

Clădirile care vor alcătui fronturi continue se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim 20.0m la aliniament.

În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage cu minim 3.0 metri. Pentru construcțiile cu un regim de înălțime mai mare de P+2E se va întocmi studiu de însorire.

În cazul amplasării clădirilor în regim izolat retragerile față de limitele laterale vor fi de minim 3.0 metri.

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

Se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat sau față de o clădire de cult; în acest caz se admite o retragere față de limitele parcelei de minim 4,00 m.

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

Fac excepție și clădirile anexe, care se vor amplasa față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil.

##### Pentru C2c

Conform reglementărilor PUZ;

#### *ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ*

##### Pentru C2a, C2b și C2c

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișe a celei mai înalte.

Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 5.0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente ce necesita lumină naturală.

### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

#### Pentru C2a, C2b și C2c

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

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

### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

#### Pentru C2a, C2b și C2c

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

Locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1.20 m înălțime.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri și vor reprezenta maxim 50% din totalul necesar.

### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

#### Pentru C2a

Regimul maxim de înălțime pentru noile construcții nu va depăși P+4 niveluri.

#### Pentru C2b

Conform prevederilor Planurilor Urbanistice Zonale sau de Detaliu, care au fost aprobate anterior elaborării prezentului Plan Urbanistic General. Se recomandă a nu se depăși P+10 niveluri.

#### Pentru C2c

Conform PUZ, dar fără a depăși P+10 niveluri.

#### Pentru C2a și C2c

Pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o strada principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe străzile secundare care debușează în aceasta pe o lungime de 50.0 metri pe strazile de 4 fire de circulație și pe o lungime de 25 metri pe străzile cu doua fire de circulație sau mai puțin; în acest spațiu se recomandă racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe





## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

stradă considerată principală cu înălțimea clădirilor de pe strada secundară dacă diferența dintre acesate este mai mare de două niveluri.

Se admite ca la intersecții înălțimea maximă să fie depășită cu cel mult două niveluri, retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 6 metri pe o distanță de maxim 15.0 metri de la intersecția aliniamentelor.

### *ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR*

#### Pentru C2a

Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate.

#### Pentru C2b și C2c

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

### *ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ*

#### Pentru C2a, C2b și C2c

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

Data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

### *ARTICOLUL 13 – SPAȚII PLANTATE*

#### Pentru C2a, C2b și C2c

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

În zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare, iar în zonele de versanți ale cornişelor cursurilor de apă se recomandă speciile care prin tipul de rădăcini contribuie la stabilizarea pantelor.

### ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

#### Pentru C2a, C2b și C2c

Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea maximă de 1.80 metri, vor avea un soclu opac de maxim 0.40 m., partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu;

#### Pentru C2b și C2c

Spre trotuare și circulații pietonale, nu sunt obligatorii garduri dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

## SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

#### Pentru C2a și C2c

Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului. **POT maxim = 60%.**

Pentru celelalte funcțiuni **POT maxim = 70 %.**

#### Pentru C2b

Se vor respecta prevederile Planurilor Urbanistice Zonale sau de Detaliu, care a fost aprobat anterior elaborării prezentului Plan Urbanistic General. Se recomandă a nu se depăși **POT maxim = 70 %.**

### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

#### Pentru C2a

**CUT maxim = 3,0 mp.ADC/mp.teren**

#### Pentru C2b

Se vor respecta prevederile Planurilor Urbanistice Zonale sau de Detaliu, care a fost aprobat anterior elaborării prezentului Plan Urbanistic General.

Se recomandă a nu se depăși **CUT maxim = 3,5 mp.ADC/mp.teren.**

#### Pentru C2c

Conform PUZ ce se va întocmi dar nu mai mult de **CUT maxim = 4,0 mp.ADC/mp.teren**



## **M - ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE**

### **Mc – Subzonă mixtă aflată în limita zonei centrale – Locuințe și dotări compatibile cu funcțiunea de locuire**

#### *GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI*

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

#### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### *ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE*

Sunt admise următoarele utilizări funcționale:

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

##### *ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI*

În cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuințe colective, acestea vor fi considerate funcțional și urbanistic similar zonei Li și se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă.

##### *ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE*

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

- dispunerea de piloneți zăbreliți pe terase;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- depozitarea en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozități de materiale refolosibile;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

### SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR *ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)*

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

Se admite extinderea pe orizontală a parterului clădirilor, în vederea refuncționalizării, cu cel mult 3.0 metri spre domeniul public (trotuar), fără a încălca însă domeniul public.

### *ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT*

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

### *ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR*

Clădirile se vor retrage față de la limitele laterale și posterioare ale terenului aferent cu o distanță de cel puțin 3 m. Pentru construcțiile mai mari de P+2E se va întocmi studiu de însorire.

### *ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ*

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



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

### *ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE*

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

### *ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR*

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

### *ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR*

Înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamentele străzii. Poate fi adăugat suplimentar un nivel în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestuia cu minimum 3.0 metri.

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

În toate cazurile regimul maxim de înălțime pentru noile construcții sau pentru extinderile și supraetajările de clădiri existente, nu va depăși P+10 niveluri.

### *ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR*

Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate iar pentru frontul clădirilor aflat în zona centrală pe străzile Ștefan cel Mare, Ana Ipătescu și Nicolae Bălcescu se va întocmi o documentație de urbanism pentru refacere fațade la frontul construit.

Se va asigura tratarea similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

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

- Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc., cu excepția celor care respecta Regulamentul local de publicitate privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate 185/20 aprobat prin HCL nr. 26/2014

### *ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ*

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

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se va face pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.



### *ARTICOLUL 13 - 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 30.0 mp.

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

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

### *ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI*

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

## SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### *ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)*

**POT maxim = 70 %.**

### *ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)*

**CUT maxim = 3,5 mp.ADC/mp.teren.**

## **Mi – Subzonă mixtă grefată pe sistemul de locuire individuală, aflată în limita Zonei Centrale**

### *GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI*

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

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### *ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE*

Sunt admise următoarele utilizări funcționale:

- locuințe individuale;
- locuințe cu partiu special având incluse spații pentru profesii liberale;
- funcțiuni de interes general:
  - servicii de informare;
  - biblioteci, librării;
  - edituri;
  - expoziții;
  - agenții diverse (imobiliare, de turism etc.);
  - servicii financiar-bancare și de asigurări;



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

- cofetării, cafenele;
- magazine, mici galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă.

### *ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI*

### *ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE*

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

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

## SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### *ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)*

Se păstrează parcellarul existent.

### *ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT*

Clădirile vor respecta retragerea de la aliniament a imobilelor învecinate.

### *ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR*

Clădirile se vor retrage de la limitele laterale ale terenului aferent cu o distanță de minim 2.0 metri cu condiția ca pe una dintre celelalte laturi să fie asigurat un acces de minim 3.0 metri.

Față de limita posterioară a lotului, clădirile se vor retrage cu o distanță egală



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

cu jumătate din înălțimea lor la cornișă, dar nu mai puțin de 3.0 metri.

Clădirile anexe se vor amplasa față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil.

### *ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAJĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ*

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

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

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

### *ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE*

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

### *ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR*

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

### *ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR*

Regimul de înălțime reglementat este cel al zonei Li, respectiv P+2. Poate fi adăugat suplimentar un nivel în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestuia de la planul fațadei cu minim 3.0 metri.

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

### *ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR*

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

Se va asigura tratarea similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor





## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

perceptibile de pe clădirile înalte.

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

### *ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ*

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

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se va face pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

### *ARTICOLUL 13 - 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 30.0 mp.

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

### *ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI*

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

## SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### *ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)*

**POT maxim = 50 %**

### *ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)*

**CUT maxim = 1,5 mp.ADC/mp.teren.**



## **SUBZONE MIXTE AFLATE ÎN AFARA ZONEI CENTRALE (M1-M4)**

***M1 - Subzonă mixtă aferentă locuințelor colective înalte;***

***M2 - Subzona mixtă aferenă locuințelor individuale sau colective cu înălțime medie;***

***M3 - Subzonă mixtă cu regim maxim de înălțime de P+2, dezvoltată în zone preponderent rezidențiale sau în lungul unor artere importante de circulație;***

***M4 - Subzonă mixtă dezvoltată în foste zone industriale sau în noile extinderi pentru depozitare, producție și mari centre comerciale.***

### ***GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI***

Zona mixtă cuprinde funcțiuni de interes general și public, diverse categorii de activități comerciale, servicii și de mică producție, în lungul principalelor artere de circulație. Zona este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, restaurante, recreere), mici activități productive manufacturiere și locuințe.

Din punct de vedere funcțional zona se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale.

Zona mixtă poate fi atât de formă liniară în plan dacă este dispusă în lungul principalelor artere de circulație, cât și de formă areală (centre de cartier, platforme industriale în conversie ca zone mixte, noi grupări funcționale etc.).

Strategia generală propusă prin P.U.G. și R.L.U. aferent urmărește:

1. Conturarea zonei mixte ca o zonă de dezvoltare direcționată a orașului în lungul unor artere principale, valorificând mai bine în acest scop infrastructura și creând un potențial de dezvoltare pentru localitate

2. Înlocuirea zonelor cu incompatibilități funcționale și transformarea lor în zone funcționale mixte, dinamice și capabile să asigure rapid conversia către o zonă bine organizată atât funcțional cât și morfo-structural.

3. Stabilirea unei configurații urbanistice bine definite și conturate prin înlocuirea configurației haotice actuale a zonelor respective.

## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### ***ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE***

Sunt admise următoarele utilizări:

Pentru M1, M2 și M3:

- instituții, servicii și dotări publice (școli, grădinițe, after-school-uri, dispensare, cămine culturale, poștă, etc);



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul, supermarketuri, piețe agro-alimentare și de suveniruri;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, moteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol;
- spații libere pietonale;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- grupări de funcțiuni admise alcătuind centre de cartier;
- spații și piețe pietonale;

### Pentru M4

- instituții, servicii și sedii de birouri;
- show-room pentru diferite produse de larg consum;
- hipermarket-uri/supermarketuri;
- comerț cu amănuntul, comerț de gros;
- spații pentru alimentație publică;
- depozite en-gros, depozitare mic-gros;
- activități industriale și productive nepoluante;
- activități manufacturiere;
- IMM desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- parcaje la sol; tir-parking-uri, servicii pentru transportatori
- conversii funcționale către alte funcțiuni corespunzătoare noilor caracteristici de zonă mixtă;
- servicii;
- funcțiuni complementare admise ale zonei sunt:
  - activități nepoluante;
  - spații verzi amenajate;
  - accese pietonale și carosabile;
  - rețele tehnico-edilitare.



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

#### Pentru M1, M2, M3 și M4

Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

Clădirile care au funcțiune comercială vor avea parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale.

Se recomandă ca fronturile incintelor care adăpostesc activități care permit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific să fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea.

În zonele construite care au acces la circulații principale se recomandă conversia locuințelor în alte funcțiuni, locuirea putând rămâne în partea din spate a parcelei.

În cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuințe colective, acestea vor fi considerate funcțional și urbanistic similar zonei L1a și se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă.

Se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 20% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 30 metri.

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

#### Pentru M1, M2, M3

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto
- curățătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- 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;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

#### Pentru M4

- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

- amplasarea la circulația principală a activităților care prin natură loc au un aspect dezagrabil (depozite de deșeuri metalice, depozite de combustibili solizi, etc.); astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale de acces în oraș și vor fi mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

### SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR *ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)*

#### Pentru M1, M2, M3 și M4

Pentru zona mixtă se recomandă amplasarea construcțiilor pe parcele în regim izolat.

În cazul construcțiilor publice dispuse izolat sau cuplat, terenul trebuie să aibă o suprafață de minim 1000 mp, cu un front la stradă de minim 20.0 metri.

Pentru celelalte categorii de funcțiuni, lotizarea terenului în parcele având minim 300 mp și un front la stradă de minim 12.0 metri; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente.

#### Pentru M1, M2

În cazul unor repuneri în posesie în zonele aferente locuințe colective, posibilitatea construirii pe astfel de parcele poate fi realizată numai în cazul în care suprafața parcelor rezultate este de peste 300 mp., nu afectează rețelele, circulațiile, parcajele și localizările prevăzute în planul ansamblului pentru echipamente publice și pentru spații plantate publice.

#### Pentru M4

Pentru activitățile productive, parcelele vor avea o suprafață minimă de 2000 mp. și un front minim la stradă de 20.0 m. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu pot fi utilizate pentru activități productive.

### *ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT*

#### Pentru M1, M2, M3 și M4

În preajma unor construcții cu funcțiuni publice importante, se recomandă o retragere mai mare față de aliniament pentru facilitarea creării unor piețe sau degajamente amenajate.

### *ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR*

Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, iar retragerile față de limitele



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

laterale vor fi de minim 3.00 metri.

Pentru construcțiile cu regim maxim de înălțime de P+2 niveluri, amplasate în regim izolat, retragerile față de limitele laterale ale terenului vor fi de minim 2.0 metri cu condiția ca pe una dintre celelalte laturi să fie asigurat un acces de minim 3.0 metri.

Pentru construcțiile mai mari de P+2E se va realiza studiu de însorire pentru a se demonstra că acestea nu vor afecta vecinătățile.

Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic). Retragera față de limita laterală opusă va fi de minim 3.0 metri.

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre două zone funcționale distincte, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei de minim 3.0 metri.

În cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

Retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.0 metri pentru construcții de până la P+2E și de minim 5.0 metri pentru construcțiile mai mari de P+2E.

Clădirile anexe se vor amplasa față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil.

### *ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ*

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3.0 metri.

### *ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE*

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită.

Pentru clădirile publice accesul va fi asigurat direct dintr-o circulație publică, recomandându-se evitarea servituților.

Se vor prevedea accese pietonale pentru toate dotările publice, spațiile



comerciale și locuințe.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

#### *ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR*

Spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare sau concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv în zona adiacentă la o distanță de maxim 150 metri în capacitate de maxim 50% din totalul necesar

Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

Platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice și vor avea rol mixt (spațiu verde și staționare auto).

Se va asigura numărul de parcaje conform prezentului Regulament la capitolul II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, pc. 7 REGULI REFERITOARE LA AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, art. 7.13. Parcaje.

#### *ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR*

Pentru **UTR M1** - regimul maxim de înălțime pentru noile construcții sau pentru extinderile și supraetajările de clădiri existente, nu va depăși P+10 niveluri;

Pentru **UTR M2** - regimul maxim de înălțime pentru noile construcții sau pentru extinderile și supraetajările de clădiri existente, nu va depăși P+4 niveluri;

Pentru **UTR M3** - regimul maxim de înălțime pentru noile construcții sau pentru extinderile și supraetajările de clădiri existente, nu va depăși P+2 niveluri;

Pentru **UTR M4** - regimul maxim de înălțime pentru noile construcții sau pentru extinderile și supraetajările de clădiri existente, nu va depăși P+4 niveluri.

Pentru **UTR M1, M2, M3 și M4**

În cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de 4.00 metri;

Pentru construcțiile amplasate la intersecția unor străzi importante, se admite depășirea cu maxim două niveluri a regimului de înălțime, numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la acesta, la 45 grade;

Toate aceste derogări de la regimul de înălțime se vor face în baza unor



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

documentații de urbanism aprobate conform legii, documentații ce vor conține ilustrare volumetrică pentru argumentarea compoziției urbane propuse.

Se admite mansardarea clădirilor existente cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

### *ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR*

Noile construcții se vor înscrie în specificul zonei și vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze calitatea spațiului public, caracterul general al zonei și al arhitecturii clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Pentru frontul de clădiri aflat în zona centrală pe străzile Ștefan cel Mare, Ana Ipătescu și Nicolae Bălcescu se va realiza o documentație de urbanism pentru refacere fațade la frontul construit.

Volumetria va fi simplă, fără elemente decorative abundente.

Amplasarea noilor construcții nu va obtura vizibilitatea sau accesul către elementele valorase construite sau de peisaj.

Nu se admit culorile stridente, se vor utiliza culori pastelate în conformitate cu tradițiile locale și cu clădirile vecine.

### ***Reguli particulare pentru comerț***

Cererile de autorizare a construirii de imobile care au vitrine la stradă, ca și cele de autorizare a modificărilor imobilelor existente pentru a primi vitrine la stradă vor fi emise doar în baza unui studiu de încadrare în frontul stradal, cu argumentarea compoziției de arhitectură și a relației acestuia cu contextul în care urmează a se integra. Acesta se va supune avizării comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism a Municipiului Suceava.

Este admisă și recomandată conversia funcțiunilor de la parterul clădirilor cu front la domeniul public în funcțiuni cu acces public și deschiderea de vitrine spre domeniul public cu condiția tratării integrale a parterului unui imobil sau a unui grup de imobile adiacente.

Ocuparea căii publice va fi limitată prin regulile în vigoare. Singurele ce pot fi autorizate sunt amenajările temporare reduse la simple etalaje mobile în măsura în care ele nu incomodează circulația pietonală.

Sistemele de protecție împotriva furtului și de închidere, trebuie să fie complet ascunse atunci când magazinul este deschis.

### *ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ*

Toate clădirile cu funcțiune publică vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare

Este obligatorie racordarea tuturor clădirilor la rețelele electrice.

Toate clădirile noi vor fi dotate cu instalații sanitare.





## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții pe trotuare.

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană.

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 markeri 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.

### *ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE*

În cazul în care echipamentele publice dispun de grădină de fațadă, minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte.

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

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

În interiorul parcelei, se va prevedea un procent de minim 25% pentru spațiile verzi.

### *ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI*

Se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 1.80 metri înălțime din care 0.3 metri soclu opac, dublate de gard viu.

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

În fața fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat față de domeniul public va putea fi realizată prin diferențierea pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative.



SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru M1

- **POT maxim = 70%**

Pentru M2

- **POT maxim = 60%**

Pentru M3

- **POT maxim = 50%**

Pentru M4

- **POT maxim = 50%**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru M1

**CUT maxim = 3,5 mp.ADC/mp.teren**

Pentru M2

**CUT maxim = 3,0 mp.ADC/mp.teren**

Pentru M3

**CUT maxim = 1,5 mp.ADC/mp.teren**

Pentru M4

**CUT maxim = 2,5 mp.ADC/mp.teren**



## **L – ZONĂ REZIDENȚIALĂ**

### *GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI*

Zona de locuit se compune din subzone (tipuri de țesut urban), diferențiate după criteriile:

- funcțional
- caracterul locuințelor: permanente sau temporare (case de vacanță)
- caracterul țesutului:
  - omogen rezidențial,
  - neconstruit, în formare
  - mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, mică producție agricolă de subzistență, dotări turistice și de agrement
- morfologic:
- tipul parcelarului:
  - rezultat din evoluția localității în timp,
  - creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);
- configurația în raport cu spațiul străzii:
  - diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe)
- volumetria; regim de construire: discontinuu, continuu, înălțime mică (P - P+2 niveluri), mod de terminare al volumelor în șarpantă;
- vechime: locuințe vechi și locuințe noi;
- calitatea construcției: definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico-edilitară a clădirilor.

Prevederile regulamentului susțin evoluția ipotetică a orașului prin:

- menținerea zonelor bine constituie în cazul intervențiilor punctuale;
- reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și reparcelare;



---

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

---

- extinderea pe terenuri neconstruite, intra și extravilane, de noi locuințe individuale pe baza unor operațiuni de reparcelare.

Zona de locuit se compune din următoarele unități de referință:

**Li – Subzona locuințelor individuale pe lot situate în Zona Centrală, cu următoarea unitate de referință:**

**Lc – Subzona locuințelor colective de înălțime mica (P+1-2), medie (P+3-6) sau mare (peste P+6), în regim de construire discontinuu situate în Zona Centrală, cu următoarea unitate de referință:**

**L1 – Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri aflate în afara zonei centrale, cu următoarele unități de referință:**

*L1a – Locuințe cu regim redus de înălțime (P-P+2) situate în țesut urban constituit;*

*L1b – Locuințe cu regim redus de înălțime (P-P+2) situate în enclave neconstituite sau lipsite de rețele tehnic-edilitare;*

*L1c – Locuințe cu regim redus de înălțime (P-P+2) situate în noile extinderi;*

**L2 – Subzona locuințelor colective medii (P+3-P+4) situate în ansambluri predominant rezidențiale;**

**L3 – Subzona locuințelor colective înalte (P+5-P+10) situate în ansambluri predominant rezidențiale;**

**L4 – Subzona locuințelor colective înalte (cu regim de înălțime mai mare de P+10) situate în ansambluri predominant rezidențiale.**

**Li – Subzona locuințelor individuale pe lot situate în Zona Centrală**

---

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

*ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE*

Locuințe individuale, izolate sau cuplate.

*ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI*

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

*ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE*

Se interzic orice alte funcțiuni sau utilizări.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

*ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)*

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



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

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

### *ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT*

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

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

### *ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR*

Clădirile în regim înșiruit se vor alipi ambelor limite laterale ale parcelei.

În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță de minim 3.0 metri;

Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pe o distanță de maxim 20.0 metri;

Pentru construcțiile amplasate în regim izolat, retragerile față de la limitele laterale ale terenului vor fi de minim 2.0 metri cu condiția ca pe una dintre celelalte laturi să fie asigurat un acces de minim 3.0 metri.

Față de limita posterioară, clădirile se vor retrage la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3.0 metri.

Clădirile anexe se vor amplasa față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil

### *ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ*

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

### *ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE*

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



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

una din proprietățile învecinate.

În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare 30.0 metri de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.

### *ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR*

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

### *ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR*

Regimul de înălțime reglementat este P+2 etaje.

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

### *ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR*

Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, iar pentru frontul de clădiri aflat în zona centrală pe străzile Ștefan cel Mare, Ana Ipătescu și Nicolae Bălcescu se recomandă întocmirea unei documentații de urbanism pentru refacerea fațadelor frontului construit.

Se va asigura tratarea similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

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

### *ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ*

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

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se va face pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

### *ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE*

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

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

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

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



---

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

---

**ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la alinament vor fi transparente, cu înălțimea maximă de 2.0 metri, eventual cu un soclu opac de cca. 0,6 metri și vor putea fi dublate de gard viu. Gardurile dintre proprietăți vor fi opace și vor avea înălțimea recomandabilă de 2.0 metri.

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

Porțile se vor deschide spre incintă.

**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

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

**ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Coeficientul de utilizare a terenului **CUT maxim = 1 mp.ADC/mp.teren.**

**Lc – Subzona locuințelor colective de înălțime mica (P+1-2), medie (P+3-6) sau mare (peste P+6), în regim de construire discontinuu situate în Zona Centrală**

---

**SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- locuințe colective tip bloc;
- locuințe cu partiu special având incluse spații pentru profesii libere.

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

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

În cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuințe colective, acestea vor fi considerate funcțional și urbanistic similar zonei Li și se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă.

**ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

Se interzic orice alte funcțiuni sau utilizări.

**SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

În zonele fără parcelar, rezultate din "urbanismul liber" din deceniile 7-9 ale secolului XX, construibilitatea terenului se determină în funcție de POT și de distanțele



minime obligatorii dintre clădiri.

**ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAJĂ DE ALINIAMENT**

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

**ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAJĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Clădirile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță de cel puțin 3 metri.

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

Clădirile anexe se vor amplasa față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil

**ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAJĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

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

**ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

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

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

**ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

Se va asigura minimum un loc de parcare pentru fiecare apartament.

**ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamentele străzii. Poate fi adăugat suplimentar un nivel în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestuia cu minimum 3.0 metri de la planul fațadei.

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





## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

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

În toate cazurile regimul maxim de înălțime pentru noile construcții sau pentru extinderile și supraetajările de clădiri existente, nu va depăși P+10 niveluri.

### *ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR*

Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, iar pentru frontul de clădiri aflat în zona centrală pe străzile Ștefan cel Mare, Ana Ipătescu și Nicolae Bălcescu se recomandă întocmirea unei documentații de urbanism pentru refacerea fațadelor frontului construit.

Se va asigura tratarea similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

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

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

### *ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

### *ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE*

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

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

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

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

### *ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI*

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

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

## SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### *ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)*



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

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

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

Pentru clădirile cu mai mult de 7 niveluri (P+7E și mai mult): **POT maxim = 20%**,

### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru clădirile între 2 și 3 niveluri (P+1-2E): **CUT maxim = 1,5 mp.ADC/mp.teren.**

Pentru clădirile între 4 și 7 niveluri (P+3-6E): **CUT maxim = 2 mp.ADC/mp.teren.**

Pentru clădirile cu mai mult de 7 niveluri (P+7E și mai mult): **CUT maxim = 2,5 mp.ADC/mp.teren.**

## L1 - Subzona locuințelor individuale și colective cu regim redus de înălțime (P-P+2)

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din următoarele unități de referință:

**L1a - Locuințe cu regim redus de înălțime (P-P+2) situate în țesut urban constituit;**

**L1b - Locuințe cu regim redus de înălțime (P-P+2) situate în enclave neconstituite sau lipsite de rețele tehnic-edilitare;**

**L1c - Locuințe cu regim redus de înălțime (P-P+2) situate în noile extinderi;**

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Pentru L1a, L1b și L1c

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale (mic comerț de proximitate, învățământ, cultură și culte, sănătate);
- amenajări sport (spații deschise), agrement și loisir;
- circulații carosabile și pietonale
- parcaje publice la sol de maxim 30 locuri
- parcaje publice subterane /supraterane supraetajate
- parcuri, grădini, scuaruri publice.

### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Pentru L1a, L1b și L1c



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

- se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale de proximitate și servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250 metri;

### Pentru L1c

Pentru zonele de extindere nereglementate de o documentație de urbanism aprobată anterior intrării în vigoare a prezentului regulament, se condiționează realizarea locuințelor de existența unui P.U.Z. aprobat conform legii care să reglementeze: noua trasa stradală, operațiunile de parcelare/ reparcelare – acolo unde este cazul, echiparea edilitară, asigurarea cu echipamente și dotări publice.

### *ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE*

Pentru L1a, L1b și L1c se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- stații de betoane;
- autobaze, stații de întreținere auto
- spălătorii chimice;
- 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;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

### SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

#### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

##### Pentru L1a

Se păstrează caracteristicile țesutului existent cu condiția respectării condițiilor de construibilitate ale parcelelor.

##### Pentru L1b și L1c

Noile parcelari se vor realiza cu respectarea următoarelor condiții cumulate:

- suprafața minimă de 150 mp și un front de minim 8,0 metri pentru construcțiile înșiruite;
- suprafața minimă de 200 mp și un front de minim 10,0 metri pentru construcțiile cuplate;
- suprafața minimă de 250 mp și un front de 12,0 metri pentru construcțiile izolate;
- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

În funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

##### Pentru L1a, L1b și L1c

La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a.

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri pe străzi de categoria III și 5.0 metri pe străzi de categoria II și I.

În cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

#### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

##### Pentru L1a, L1b și L1c

Clădirile în regim înșiruit se vor alipi ambelor limite laterale ale parcelei.

În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță de minim 3.0 metri;

Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

ale parcelor pe o distanță de maxim 20.0 metri;

Pentru construcțiile amplasate în regim izolat, retragerile față de la limitele laterale ale terenului vor fi de minim 2.0 metri cu condiția ca pe una dintre celelalte laturi să fie asigurat un acces de minim 3.0 metri.

Față de limita posterioară, clădirile se vor retrage la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3.0 metri.

Clădirile anexe se vor amplasa față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre două zone funcționale distincte, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin 3,0 metri.

### *ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ*

Pentru L1a, L1b și L1c

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte.

Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,0 m.

### *ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE*

Pentru L1a, L1b și L1c

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită.

Se vor prevedea accese pietonale pentru toate dotările publice, spațiile comerciale și locuințe

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

### *ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR*

Pentru L1a, L1b și L1c

Spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice

Platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice și vor avea rol mixt (spațiu verde și staționare auto).

Se va asigura numărul de parcaje conform Anexei nr.5 din RGU și a articolului



### 7.13 Parcaje.

#### *ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR*

##### Pentru L1a, L1b și L1c

Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 niveluri (10 metri la cornișă);

Se admit depășiri de 1-3 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire continuu;

În cazul amplasării unor accente verticale, care pot afecta perspectivele spre obiectivele culturale reprezentative ale orasului, se va obține avizul Direcției de Cultură și Patrimoniu Suceava chiar dacă amplasamentul se află în afara limitei zonei construite protejate.

##### Pentru L1a și L1b

Se admite mansardarea clădirilor existente cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

În intersecțiile importante se admite un nivel suplimentar pentru obținerea unor perspective directe (sau indirecte) susținute;

#### *ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR*

##### Pentru L1a, L1b și L1c

Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Amplasarea noilor construcții nu va obtura vizibilitatea sau accesul către elementele valorase construite sau de peisaj.

În cazul intervențiilor în fronturi existente, este obligatorie prezentarea relației între clădirea propusă și cele învecinate prin desfășurate de front, din care să reiasă înălțimile, golurile etc.

#### *ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ*

##### Pentru L1a, L1b și L1c

Este obligatorie racordarea tuturor clădirilor la rețeaua electrică.

Toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții pe trotuare.



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană.

Se interzice montarea supratrană, 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 markeri 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.

### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

#### Pentru L1a, L1b și L1c

Spațiile libere din interiorul parcelei vizibile din circulațiile publice vor fi tratate peisagistic;

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

În zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției trebuie să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; - minimum 25% din suprafața parcelei trebuie să fie amenajată ca spațiu verde.

### ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

#### Pentru L1a, L1b și L1c

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.0 metri din care un soclu opac de maxim 0.6 metri și o parte transparentă;

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor avea înălțimi de maxim 2.5 metri.

## SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

#### Pentru L1a și L1b

**POT maxim = 45%**

#### Pentru L1c

**POT maxim = 35%**



**ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Pentru L1a și L1b

**CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0.9 mp ADC/mp teren**

**CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1.3 mp ADC/mp teren**

Pentru L1c

**CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0.7 mp ADC/mp teren**

**CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1.0 mp ADC/mp teren**

**L2 - Subzona locuințelor colective medii (P+3-P+4) situate în ansambluri predominant rezidențiale**

**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Pentru ansamblurile existente, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective pentru care va fi necesar să se elaboreze PUZ-uri parțiale având următoarele obiective:

- (1) clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fâșii de teren aferent rețelelor edilitare publice etc.) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociațiile de locatari, sau diverse societăți economice mixte;
- (2) eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluărilor care nemulțumesc locuitorii;
- (3) refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate, a locurilor de joacă pentru copii și a parcajelor;
- (4) extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;
- (5) ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;
- (6) diminuarea insecurității și infraționalității prin delimitarea și marcarea / îngrădirea spațiilor aferente locuințelor colective pe grupări de blocuri;
- (7) introducerea unor rezolvări alternative civilizate la proliferarea abuzivă a garajelor individuale;
- (8) adecvarea la situația de localizare în zona de protecție a monumentelor de arhitectură.

**Autorizarea executării noilor construcții va fi condiționată de elaborarea unei documentații de urbanism de tip PUZ sau PUD**

**SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe în proprietate privată;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;





## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi

### *ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI*

Locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat;

Locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;

Se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții :

- cabinetele medicale de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp;
- se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică, numai la intersecții de străzi și numai în limitele unei raze de servire de 250 metri;
- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.

În cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuințe colective, acestea vor fi considerate funcțional și urbanistic similar zonei L1a și se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă.

### *ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE*

Se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixtate cu alte funcțiuni.

Se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite, alimentație publică și alte activități de natură să incomodeze locuințele;

Se interzic următoarele lucrări:

- construcții pentru activități productive;
- curățătorii chimice;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

- autobaze;
- stații de întreținere auto;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

### SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

#### *ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)*

Cădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

În cazul unor repuneri în posesie, posibilitatea construirii pe astfel de parcele poate fi realizată numai în cazul în care suprafața parcelor rezultate este de peste 300 mp., nu afectează rețelele, circulațiile, parcajele și localizările prevăzute în planul ansamblului pentru echipamente publice și pentru spații plantate publice.

#### *ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT*

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri pe străzi de categoria III și 6.0 metri pe străzi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;

#### *ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR*

Cu următoarele condiționări pentru zonele de extindere:

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 15.0 metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

parcelor cu excepția parcelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

### *ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ*

Între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

### *ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE*

Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

### *ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR*

Staționarea autovehicolelor va fi asigurată în afara spațiilor publice, deci în interiorul incintei.

### *ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR*

Regimul maxim de înălțime nu va depăși P+4 niveluri.

În cartierele George Enescu, Zamca și Burdujeni este interzisă depășirea regimului actual de înălțime al locuințelor colective existente prin operațiuni de mansardare sau supraetajare.

În cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de 4.0 metri;

Pentru construcțiile amplasate la intersecția unor străzi importante, se admite depășirea cu maxim două niveluri a regimului de înălțime, numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la acesta, la 45 grade;

În cazul enclavelor de lotizări existente menținute, aflate în interiorul unor ansamblurilor de locuințe colective, înălțimea clădirilor va fi de maxim P+2 niveluri (H = 10 m.)

### *ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR*

Arhitectura noilor clădiri se va armoniza cu vecinătățile imediate;



#### *ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ*

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locurile vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

#### *ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE*

Terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

Terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă, decorative, va reprezenta cel puțin 50% din suprafața liberă rămasă a terenului;

În orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp, se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun.

#### *ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI*

În cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.2 metri din care soclu opac de maxim 0.4 metri, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea înălțimea de maxim 2.2 metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii.

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### *ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)*

**POT maxim = 40%**

#### *ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)*

**CUT maxim = 2,0 mp.ADC/mp.teren**

### **L3 - Subzona locuințelor colective înalte (P+5-P+10) situate în ansambluri predominant rezidențiale**

#### *GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI*

Noile cerințe ale locuitorilor, disfuncționalitățile existente și costurile mai ridicate de întreținere a acestor locuințe vor impune intervenții corective pentru care va fi necesar să se elaboreze PUZ-uri parțiale având următoarele obiective:

- (1) ridicarea acestei categorii de locuințe la un standard ridicat sau chiar de lux;
- (2) clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fâșii de teren aferent rețelelor edilitare publice, etc.) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociațiile de locatari, sau diverse societăți



economice mixte;

(3) eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluărilor care nemulțumesc locuitorii;

(4) refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate și de joacă pentru copii;

(5) extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;

(6) ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;

(7) diminuarea insecurității prin delimitarea și marcarea/îngrădirea spațiilor aferente locuințelor colective pe grupări de blocuri sau blocuri izolate;

(8) introducerea unor rezolvări alternative civilizate la proliferarea abuzivă a garajelor individuale;

(9) adecvarea la situația de localizare în zona de protecție a monumentelor de arhitectură.

***Autorizarea executării noilor construcții va fi condiționată de elaborarea unei documentații de urbanism de tip PUZ sau PUD***

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

*ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE*

Clădirile înalte situate în zonele de protecție se mențin în situația actuală. Se consideră inoportun ca în viitor să se mai dispună blocuri înalte de locuit în zonele protejate.

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe colective;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje semiîngropate și subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și loisir, construcții pentru echiparea tehnică, împrejmuiuri;

*ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI*

Se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții :

- cabinetele medicale de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp;
- se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică, numai la intersecții de străzi și numai în limitele unei raze de servire de 250 metri;
- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului /



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

portarului angajat permanent.

În cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuințe colective, acestea vor fi considerate funcțional și urbanistic similar zonei L1a și se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă.

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzice conversia locuințelor în alte funcțiuni;

Se interzice dispunerea locuințelor sociale în clădiri înalte;

Se interzic următoarele lucrări:

- activități productive;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- stații de întreținere auto;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private;

În cazul unor repuneri în posesie, posibilitatea construirii pe astfel de parcele poate fi realizată numai în cazul în care suprafața parcelelor rezultate este de peste 300 mp., nu afectează rețelele, circulațiile, parcajele și localizările prevăzute în planul ansamblului pentru echipamente publice și pentru spații plantate publice.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor respecta aliniamentul zonei, prin raportare la vecinătățile directe.



#### *ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR*

Clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren; această distanță se poate reduce la jumătate dacă segmentele de fațadă care se opun nu au ferestre ale camerelor de locuit.

Clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 15.0 metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;

Clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

#### *ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ*

Între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării;

#### *ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE*

Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

#### *ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR*

Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice.

#### *ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR*

Regimul maxim de înălțime nu va depăși P+10 niveluri.

În cartierele George Enescu, Zamca și Burdujeni este interzisă depășirea regimului actual de înălțime al locuințelor colective existente prin operațiuni de mansardare sau supraetajare.

În cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de 4.0 metri;

Pentru construcțiile amplasate la intersecția unor străzi importante, se admite depășirea cu maxim două niveluri a regimului de înălțime, numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la acesta, la 45 grade;

În cazul enclavelor de lotizări existente menținute, aflate în interiorul unor ansamblurilor de locuințe colective, înălțimea clădirilor va fi de maxim P+2 niveluri (H = 10 m.)

### *ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR*

Arhitectura noilor cladiri se va armoniza cu vecinătățile imediate;

### *ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ*

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

### *ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE*

Terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

Terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă, decorative, va reprezenta cel puțin 50% din suprafața liberă rămasă a terenului;

În orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp, se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun.

### *ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI*

În cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.2 metri din care soclu opac de maxim 0.4 metri, fiind dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea maxim 2.2 metri și vor fi opace sau transparente, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți.

## SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### *ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)*

**POT maxim = 40%**

### *ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)*





***CUT maxim = 3,0 mp.ADC/mp.teren***

**L4 - Subzona locuințelor colective înalte (cu regim de înălțime mai mare de P+10) situate în ansambluri predominant rezidențiale**

***GENERALITĂȚI***

Se vor respecta prevederile Planurilor Urbanistice Zonale, care au fost aprobate pentru aceste terenuri anterior elaborării prezentului Plan Urbanistic General.

Orice derogare de la prevederile documentațiilor de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale), aprobate pentru aceste terenuri anterior elaborării prezentului Plan Urbanistic General, se va putea realiza doar prin intermediul unui alt Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legislației în vigoare. Noile prevederi nu pot depăși parametrii urbanistici (procent de ocupare al terenului, coeficientul de utilizare al terenului și regimul de înălțime), aprobați prin prezentul PUG.

**SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

***ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE***

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe colective;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje semiîngropate și subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și loisir, construcții pentru echiparea tehnică, împrejmuiri;
- comerț / servicii.

***ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI***

Se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții:

- cabinetele medicale de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp;
- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.

***ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE***

Se interzice dispunerea locuințelor sociale în clădiri înalte;

Se interzic următoarele lucrări:

- activități productive;



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- stații de întreținere auto;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### *ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)*

Se vor respecta prevederile PUZ.

Pentru intervențiile care modifică prevederile PUZ:

- clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesul asigurat din circulația publică prin intermediul unor circulații private;

### *ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT*

Se vor respecta prevederile PUZ.

Pentru intervențiile care modifică prevederile PUZ:

- clădirile se vor dispune izolat și se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri pe străzile de categoria III și 6.0 metri pe cele de categoria II sau I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;

### *ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR*

Se vor respecta prevederile PUZ.

Pentru intervențiile care modifică prevederile PUZ:

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren; această distanță se poate reduce la jumătate dacă segmentele de fațadă care se opun nu au ferestre ale camerelor de locuit.

- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 15.0 metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

### *ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ*

Se vor respecta prevederile PUZ.

Pentru intervențiile care modifică prevederile PUZ:

- între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării;

### *ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE*

Se vor respecta prevederile PUZ.

Pentru intervențiile care modifică prevederile PUZ:

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

### *ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR*

Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice.

### *ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR*

Se vor respecta prevederile Planului Urbanistic Zonal, care a fost aprobat pentru aceste terenuri anterior elaborării prezentului Plan Urbanistic General.

Pentru intervențiile care modifică prevederile PUZ:

- regimul maxim de înălțime nu va depăși P+10E



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

- pentru construcțiile amplasate la intersecția unor străzi importante, se admite depășirea cu maxim două niveluri a regimului de înălțime, numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la acesta, la 45 grade;

### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se vor respecta prevederile PUZ.

Pentru intervențiile care modifică prevederile PUZ:

- arhitectura noilor cladiri se va armoniza cu vecinătățile imediate;

### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor respecta prevederile PUZ.

Pentru intervențiile care modifică prevederile PUZ:

- terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă, decorative, va reprezenta cel puțin 50% din suprafața liberă rămasă a terenului;
- în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp, se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun.

### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile PUZ.

Pentru intervențiile care modifică prevederile PUZ:

- în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.2 metri și minim 1.8 metri din care soclu opac de maxim 0.4 metri, fiind dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea maxim 2.2 metri și vor fi opace sau transparente, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți.

## SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se vor respecta prevederile Planurilor Urbanistice Zonale, care a fost aprobat pentru aceste terenuri anterior elaborării prezentului Plan Urbanistic General. Se



recomandă a nu se depăși **POT maxim = 40%**.

#### *ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)*

Se vor respecta prevederile Planurilor Urbanistice Zonale, care a fost aprobat pentru aceste terenuri anterior elaborării prezentului Plan Urbanistic General. Se recomandă a nu se depăși **CUT maxim = 3,5**.

## **A - ZONĂ DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE**

### *GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI*

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție "concretă" incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, cele care se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

Zona este formată din subzona:

#### **A1 - Subzona activităților agrozootehnice**

#### **A2 - Subzona activităților industriale și depozitare**

Pentru acest UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/sau este necesară schimbarea destinației, se cere P.U.Z. (reparcelare/reconfigurare).

Pentru întreprinderile care pot polua factorii de mediu sau pot produce zgomot și vibrații se instituie zone de protecție sanitară (proces industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare).

În cazul obiectivelor existente care se mențin, se va urmări diminuarea efectelor negative prin propunerea de realizare a unor perdele de protecție, fâșii puternic plantate cu lățimi variabile, în funcție de terenurile libere existente.

## **SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

### *ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE*

Sunt admise următoarele utilizări funcționale:



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

- activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- parcaje;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;
- comerț, alimentație publică și servicii profesionale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;
- accese pietonale și carosabile;
- perdele de protecție vegetale;
- rețele tehnico-edilitare.

### *ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI*

Activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani.

Extinderea activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.

Se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:

- producție manufacturieră;
- depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

În cazul conversiei funcționale este obligatorie reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate; de asemenea, este obligatorie identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

### *ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE*

Sunt interzise următoarele utilizări funcționale:

- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ, a serviciilor publice sau a celor de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu;
- amplasarea pe drumul național a activităților care prin natura loc au un aspect



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

dezagrabil (depozite de deșeuri metalice, depozite de combustibili solizi, etc.); astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale de acces în oraș și vor fi mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie.

### SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

#### *ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)*

Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3000 mp. și un front minim la stradă de 30.0 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive.

- Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).

#### *ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT*

Noile clădiri se vor retrage de la aliniament cu minim 5.0 metri.

Pentru zonele neconstruite situate de-a lungul drumului național se va asigura o retragere de 50,0 metri din axul drumului național conform OG nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.

#### *ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR*

Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic).

În toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.0 metri.

Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.0 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

Se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei dacă aceasta este zona de demarcație dintre UTR A și alte zone.

Se va respecta o retragere de minimum 6.0 metri față de această limită, în care se vor realiza perdele vegetale pentru protejarea zonei vecine.

#### *ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ*

Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.0 metri.

Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

### *ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE*

Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau obținută printr-o servitute de trecere, legal instituită.

### *ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR*

Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

În spațiul de retragere față de aliniament, maximum 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,2 metri.

II. REGULILOR DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, pc. 7  
REGULI REFERITOARE LA AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, art. 7.13. Parcaje

### *ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISĂ A CLĂDIRILOR*

Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 16.0 metri (P+4).

Excepție fac coșurile sau instalațiile tehnice necesare funcționării.

Înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente.

Pentru înălțimi mai mari documentația de urbanism de tip PUZ va fi însoțită în mod obligatoriu de un studiu de amplasament cu tratarea perspectivelor de pe principalele căi de comunicație.

### *ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR*

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

Toate fațadele vor fi tratate la același nivel arhitectural.

### *ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ*

Este obligatorie racordarea tuturor clădirilor la rețelele electrice.

Toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.





## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

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 markeri 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.

### *ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE*

Se vor prevedea plantații de talie medie în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

Fâșia de teren rezultată din retragerea de la aliniament va fi plantată cu vegetație de talie medie și înaltă în procent de minim 40%.

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 200 mp.

Pentru UTR A2 se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.

### *ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI*

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2,0 metri din care un soclu opac de maxim 0,6 metri și o parte transparentă dublată cu gard viu.

Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

## SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### *ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)*

**POT maxim = 60%**

### *ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI*



**CUT maxim = 2**

## **F - ZONĂ DOTĂRI CULTE**

### *GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI*

Zona se compune dintr-o unică unitate teritorială de referință care conține lăcașurile de cult și clădirile cu funcțiuni legate de culte.

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### *ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE*

Sunt admise următoarele utilizări:

- lăcașuri de cult;
- chilii, case egumenești, muzee.
- turnuri-clopotniță.
- servicii pentru culte;
- activități sociale ale asociațiilor religioase;
- activități complementare pentru bisericile parohiale din ansamblurile rezidențiale formate din locuințe colective necesare pentru ritualuri religioase care nu pot avea loc în apartamentele blocurilor (de exemplu capele pentru priveghi la ritul ortodox);

#### *ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI*

Pentru lăcașurile de cult ortodoxe se va asigura spațiul necesar înconjurării bisericii de către procesiunile de credincioși.

La celelalte culte se vor respecta cerințele specifice acestora.

#### *ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE*

Orice tipuri de activități care nu sunt legate de culte.



## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### *ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)*

Parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică.

Suprafața minimă construibilă este de 400 mp. cu excepția mănăstirilor a căror suprafață minimă va fi de 2000 mp.

Frontul minim la stradă este de 15.0 metri.

### *ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT*

Pentru bisericile ortodoxe se va asigura o retragere de minim 6.0 metri de la aliniament.

Lăcașurile pentru celelalte culte sau activitățile complementare vor respecta regulamentul de pe unitățile de referință adiacente.

### *ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR*

Bisericile ortodoxe vor fi retrase cu 10.0 metri de la limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

Celelalte lăcașuri de cult ca și oricare dintre activitățile complementare pot fi dispuse în regim de construire continuu sau discontinuu, respectând o retragere de la limita laterală a proprietății egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe a volumului dominant dar nu mai puțin de 5.0 metri în cazul învecinării cu o clădire retrasă de la limita parcelei.

Este obligatoriu ca noua clădire să se alipească de calcanele clădirilor dispuse pe una sau pe ambele limite laterale ale parcelei.

Clădirile se vor retrage fata de limita posterioară la o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea volumului principal dar nu cu mai puțin de 5.0 metri.

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

### *ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ*

Clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6.0 metri; distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi în care se desfășoară activități care necesită lumina naturală.



#### *ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE*

Toate parcelele vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică.

#### *ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR*

Vor fi asigurate parcajele necesare în afara circulațiilor publice.

#### *ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR*

Înălțimea clădirilor de cult nu se limitează.

Înălțimea clădirilor complementare situate în regim de construire continuu dispuse pe aliniament va respecta înălțimea fronturilor în care acestea se înscriu și regula ca înălțimea clădirii să nu depășească distanța dintre aliniamente;

#### *ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR*

Aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul zonei și va ține seama de vecinătăți.

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

Aspectul clădirilor din zonele protejate se va aviza conform legii și pe baza unor justificări suplimentare privind modul de înscriere în limitele de 100 metri față de monumentele de arhitectura existente și propuse cu care se află în relații de covizibilitate.

#### *ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ*

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitară.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se va face, de regulă, pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

#### *ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE*

Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și amenajat în proporție de minim 40% cu spațiu verde.

Terenul neocupat cu clădiri, trotuare de gardă și accese va fi înierbat și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

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

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

#### *ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI*

Clădirile vor fi înconjurate spre stradă cu un gard transparent, decorativ, cu un



---

## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

---

soclu opac de maxim 0.4 metri având înălțimea totală de maxim 2.2 metri, dublat de un gard viu.

Pe limitele laterale și posterioare ale parcelei gardurile vor avea înălțimea de minim 2.2 metri și vor fi transparente sau semi - opace în cazul învecinării cu spații plantate, locuințe colective medii și mari sau circulații pietonale. Acestea vor fi opace în cazul învecinării cu locuințe individuale și colective mici sau cu activități cu care se pot stânjeni reciproc.

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

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### *ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)*

Conform caracteristicilor specifice fiecărui cult, dar nu mai mult de 50%.

**POT maxim = 50%**

#### *ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)*

Conform caracteristicilor specifice fiecărui cult, dar nu mai mult de 1,5

**CUT maxim = 1,5 mp.ADC/mp.teren**



## **S – ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ**

### *GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI*

Subzona cu destinație specială cu caracter urban este formată din:

- unități militare;
- unități aparținând serviciilor speciale;
- penitenciare;
- unități de protecție civilă și de pază contra incendiilor;
- unități de poliție.

Eliberarea autorizațiilor de construire se face cu respectarea normelor specifice și cu avizele ministerelor tutelare conform legilor în vigoare.

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### *ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE*

Sunt admise următoarele utilizări:

- servicii specializate și conexe activității de bază;
- activități de formare profesională;
- locuințe de serviciu;
- spații comerciale, alimentație publică;
- servicii personale;
- facilități pentru angajați și clienți;
- parcaje.

#### *ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI*

Nu este cazul.

#### *ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE*

Se interzic orice utilizări care contravin activității de bază.

Se interzice amplasarea activităților poluante și a celor care prezintă risc tehnologic.

### SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

#### *ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)*

Se menține situația existentă.

#### *ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT*

Se menține situația existentă.

În cazul unor intervenții, retragerile față de aliniament vor fi stabilite prin



documentație de urbanism de tip PUZ.

*ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR*

Se menține situația existentă.

În cazul unor intervenții, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei vor fi stabilite prin documentație de urbanism de tip PUD / PUZ.

*ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ*

Se menține situația existentă.

În cazul unor intervenții, retragerile față de celelalte construcții vor fi stabilite prin documentație de urbanism de tip PUD.

*ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE*

Se menține situația existentă.

În cazul unor intervenții de restructurare a zonei, sistemul de circulație va fi reglementat prin intermediul unei documentații de urbanism de tip PUZ.

*ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR*

Vor fi asigurate parcajele necesare în afara circulațiilor publice.

*ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR*

Se menține situația existentă.

În cazul unor intervenții care depășesc regimul de înălțime actual, avizarea acestora va fi condiționată de elaborarea unei documentații de urbanism de tip PUZ.

*ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR*

Aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul zonei și va ține seama de vecinătăți.

*ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ*

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitară.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se va face, de regulă, pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

*ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE*

Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic.

Terenul neocupat cu clădiri, trotuare de gardă și accese va fi înierbat și plantat



---

## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

---

cu un arbore la fiecare 100 mp.

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

### *ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI*

Din considerente urbanistice se recomandă ca unitățile care necesită o protecție specială în privința vizibilității incintei să fie împrejmuite spre stradă cu un gard transparent cu înălțimea de maxim 2.2 metri și minim 1.8 metri din care un soclu opac de 0.4 metri, dublat spre interior la circa 2.5 metri de un al doilea gard de înălțimea și opacitatea necesară, între cele două garduri fiind dispuse plantații dense de arbori și arbuști.

#### *PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)*

Se menține situația existentă.

POT maxim conform normelor specifice – recomandabil 50 %.

**POT maxim = 50%**

#### *COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)*

Se menține situația existentă.

CUT conform normelor specifice - recomandabil 1.80 mp ADC / mp.teren

**CUT maxim = 1,80 mp.ADC/mp.teren**





## **V - ZONA SPAȚIILOR VERZI**

### *GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI*

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat, spații plantate de protecție, precum și păduri și plantații forestiere.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

#### **V1 – Subzona spațiilor verzi publice, cu următoarele unități de referință:**

*V1a - Spații verzi publice (parcuri, grădini publice, scuaruri);*

*V1b - Spații verzi protejate;*

#### **V2 - Subzona spațiilor verzi aflate în proximitatea infrastructurii și a oglinzilor de apă, cu următoarele unități de referință:**

*V2a - Culoare de protecție față de căile de comunicație majore;*

*V2b - Spații verzi amenajate pentru protecția cursurilor de apă;*

*V2c - Amenajări pentru agrement în proximitatea cursurilor și oglinzilor de apă;*

#### **V3 - Subzona spațiilor pentru agrement și sport;**

#### **V4 - Subzona păduri de agrement aflate în intravilan.**

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

Sunt admise următoarele utilizări funcționale:

##### Pentru V1a

Sunt admise numai funcțiunile specifice spațiilor plantate publice constând în :

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și oglinzilor de apă;
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- cișmele publice
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.

##### Pentru V1b

Se mențin funcțiunile și amenajările specifice în zonele verzi protejate.

Nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul spațiului plantat protejat sau modificarea proiectului inițial.



Pentru V3

Sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate.

Pentru V2 și V4

Conform legilor și normelor în vigoare.

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Intervențiile asupra acestor zone se vor face respectând Ordonanța de urgență nr. 195 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului.

Pentru V1a

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

Pentru V1b

Orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

**ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

Pentru V1, V2, V3 și V4

Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

Pentru V1

Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate.

Se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale.

Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente trotuarelor.

Pentru V1b

Nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei protejate;

Este interzisă în perimetrul de protecție amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor.

Pentru V2

Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor.

Pentru V1, V2, V3 și V4

Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

### SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

#### *ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)*

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

#### *ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT*

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

#### *ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR*

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

#### *ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ*

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

#### *ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE*

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii; se va asigura accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.

#### *ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR*

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

#### *ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR*

Cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși un nivel – parter.

#### *ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR*

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

#### *ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ*

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Pentru V1 și V3

Se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate.

Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele V1b

### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Conform normelor specifice existente.

Se recomandă în intravilan împrejmuiri transparente de maxim 2.0 metri înălțime din care un soclu opac de maxim 0.6 metri dublate de gard viu;

#### Pentru V1a

Spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.6 metri înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0.5 metri terenul va fi coborât cu minim 0.1 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

## SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

#### Pentru V1 și V2c

**POT cu construcții, circulații, platforme = maxim 15 %** cu excepția spațiilor plantate protejate (V1b) care se mențin conform proiectului inițial.

#### Pentru V3

**POT cu construcții, circulații, platforme = maxim 30%**

#### Pentru V2a și V2b

Fără obiect.

#### Pentru V4

Conform normelor specifice în vigoare și PUZ avizat conform legii

### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

#### Pentru V1 și V2c

**CUT maxim 0.2 mp. ADC/ mp. teren**, cu excepția spațiilor plantate protejate (V1b) care se mențin conform proiectului inițial.

#### Pentru V3

**CUT maxim 0.35 mp. ADC/ mp. teren** sau conform normelor specifice în



---

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA**

vigoare și PUZ avizat conform legii.

Pentru V2a și V2b

Fără obiect.

Pentru V4

Conform normelor specifice în vigoare și PUZ avizat conform legii.



## **G - ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

### *GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI*

Zona „G” reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură echipare edilitară, cimitirele, serviciile de salubritate, transportul în comun, piețele comerciale.

Delimitarea acestor zone se va face ținând seama de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a surselor, rețelelor, stația de epurare, stații de pompare, etc.) se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajarea teritoriului aprobate conform legii.

Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei „G” trebuie să țină seama de distanța minimă de protecție sanitară. Aceste distanțe pot fi modificate pe baza unui studiu de impact avizat de instituțiile specializate.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

**G1 - Subzona gospodărire comunala (cimitire)**

**G2 - Subzona gospodărire comunala instalații, echipamente**

## SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### *ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE*

Sunt admise următoarele utilizări funcționale:

#### Pentru G1

- cimitire și clădiri anexe;
- capelă mortuară;
- mausoleu;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.
- circulații carosabile;
- circulații pietonale;
- parcaje;
- plantații;

#### Pentru G2

- construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală;
- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban, piețe comerciale, salubritate, întreținerea spațiilor plantate;



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

- drumuri interne și platforme;
- parcaje;
- plantații;

### *ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI*

Pentru G1 - se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție sanitară de 50.0 metri.

Pentru G2 - se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme în vigoare.

### *ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE*

Pentru G1 – fără obiect

Pentru G2 - pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### *ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)*

Pentru G1 – fără obiect

Pentru G2 - Conform documentațiilor de urbanism, a studiilor de specialitate și a studiilor de mediu.

### *ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT*

Pentru G1 – fără obiect

Pentru G2

Amplasarea clădirilor noi sau reconstruite pentru birouri va respecta retragerile specifice străzii pe care se amplasează.

În cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10.00 metri.

### *ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR*

Pentru G1 – fără obiect

Pentru G2 - distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.0 metri.

Se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit.



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

În cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

### *ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAJĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ*

Pentru G2 – fără obiect

Pentru G1 - distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.0 metri.

Distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.

În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

### *ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE*

Pentru G1 și G2 - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.

### *ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR*

Pentru G1 și G2 - staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice.

Locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice.

În spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maximum 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

### *ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR*

Pentru G1 – fără obiect

Pentru G2 - înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor; pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de 10.0 metri.

### *ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR*

Pentru G1 - se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

Pentru G2 - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

### *ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ*





## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Pentru G1 - se vor asigura puncte de apă.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri.

Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice.

Pentru G2 - toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Piețele comerciale vor fi dotate cu servicii sanitare conform normelor și legislației în vigoare.

### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pentru G1 - se vor asigura în cadrul cimitirelor zone verzi amenajate în suprafața de min. 20% din total. Spațiul verde va cuprinde aliniamente de arbori și garduri vii de-a lungul căilor de circulație.

Pentru G2

În cazul în care echipamentele dispun de grădină de fațadă, minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte.

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 200 mp.

### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Pentru G1 - împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maximum 2,0 metri;

Se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

Pentru G2 - împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.6 metri, și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.5 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2.5 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.

Pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

## SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIMUM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

**Pentru G1 - se menține situația actuală**

**Pentru G2 - POT maxim = 50%**



*ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)*

***Pentru G1 - se menține situația actuală***

***Pentru G2 - CUT maxim = 1,8 mp ADC / mp teren***



## **T - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE**

Zona este compusă din terenuri pentru căile de comunicație rutieră (T1) și feroviară (T2).

### **T1 - Subzona transporturilor rutiere**

#### *GENERALITATI: CARACTERUL 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. Se vor respecta propunerile din planșa de Reglementări Circulații și profilurile propuse.

#### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### *ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE*

Sunt admise următoarele utilizări funcționale:

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente;
- autogări;
- unități de întreținere și depozitare aferente traficului rutier, garaje;
- 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 transportatorii în tranzit (birouri, telecomunicații, restaurante);
- lucrări de terasamente.

##### *ARTICOLUL 2 - 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.

Garajele și parcajele publice vor fi înconjurate de gard viu de minimum 1,20 metri înălțime.

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țigări, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului, funcție de categoria acestuia:
  - drumuri naționale - 22.0 metri;
  - drumuri județene - 20.0 metri.

### ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează 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 pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră: 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.

În zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:

- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împieteză 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.

## SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru noi incinte și pentru extinderi ale acestora se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu conform normelor specifice.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile noi destinate birourilor vor fi amplasate la aliniament sau retrase cu o distanță de minim 6,0 m, în funcție de caracteristicile frontului străzii.

Noile construcții din cadrul incintelor tehnice vor fi retrase de la aliniament la



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

minim 10.0 metri pe străzile de categoria I și II și la minim 8.0 metri pe străzile de categoria III.

### *ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARA*

Distanțele față de limitele parcelei vor fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,0 metri.

### *ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ*

În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

### *ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE*

Se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică.

### *ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR*

Staționarea vehiculelor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

### *ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ*

Înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.

### *ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR*

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

### *ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ*

Se interzice montarea supraterrană, 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 markeri distinctivi.

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de



---

## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

---

distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

### *ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE*

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcajele și platformele funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

Se vor prevedea plantații înalte în lungul drumurilor cu condiția de a nu împiedica vizibilitatea.

### *ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI*

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,0 metri, din care un soclu opac de maxim 0.6 metri și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare, se recomandă dublarea spre interior, la 2,5 metri distanță, cu un al doilea gard transparent, sau de opacitatea necesară, de 2,2 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști.

## SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

**POT maxim = 50%**

**CUT maxim = 2,4 mp.ADC/mp.teren**

## **T2 - Subzona transporturilor feroviare (CF)**

---

### *GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI*

Subzona de căi ferate cuprinde infrastructura feroviară, construcțiile și instalațiile aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată. Autorizarea construcțiilor din zona căilor ferate se emite în temeiul OUG nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române. Pentru lucrări în zona căilor ferate și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate. Zona este constituită din clădiri de interes public, platforme și liniile de cale ferată.

## SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### *ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE*

Se pot amplasa cu avizul organelor publice specializate:

- construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
- construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- instalații fixe pentru tracțiune electrică;



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

- instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora;
- amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură;
- spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar;
- lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.);
- spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor;
- parcaje pentru salariați și pentru călători.

### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul **Companiei Naționale de Căi Ferate "CFR"**. Prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 metri măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate (conform RGU).

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, **se vor autoriza cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "CFR" și al Ministerul Transporturilor, și anume:**

- căi ferate industriale;
- lucrări hidrotehnice;
- traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologie și canale libere.

### ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzice construirea de orice fel în zona de siguranță a căii ferate. În prezentul regulament prin zona de siguranță a căii ferate se înțelege fâșia de teren de 20.00 m de o parte și de alta din axul căii ferate de-a lungul acesteia.

În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

- amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

infrastructurii căilor ferate precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.

Se interzice amplasarea reclamelor luminoase care să deranjeze vizibilitatea semnalelor C.F.

Depozitarea sau manipularea unor substanțe sau deșeuri de felul celor de la articolul 3.c) este permisă numai cu respectarea condițiilor stabilite de Compania Națională de Căi Ferate C.F.R. – S.A. amenajările și instalațiile de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurile menționate mai sus se pot realiza pe bază de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate pe baza avizului organelor publice specializate.

## SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### *ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)*

Pentru noi incinte și pentru extinderi ale acestora se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu conform normelor specifice.

### *ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT*

Construcțiile noi destinate birourilor vor fi amplasate la aliniament sau retrase cu o distanță de minim 6.0 metri în funcție de caracteristicile frontului străzii.

Noile construcții din cadrul incintelor tehnice vor fi retrase de la aliniament la minim 10.0 metri pe străzile de categoria I și II și la minim 8.0 metri pe străzile de categoria III.

### *ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARA*

Distanțele față de limitele parcelei vor fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.0 metri.

### *ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ*

În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

### *ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE*

Se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică.

### *ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR*





Cu următoarele condiționări:

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament se pot prevedea parcaje cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1.2 metri, dar fără să obtureze vizibilitatea de-a lungul liniilor ferate și a semnalelor CF.

#### *ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISĂ*

Înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.

#### *ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR*

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

#### *ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ*

Toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

#### *ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE*

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

Se vor prevedea plantații înalte cu condiția de a nu împiedica vizibilitatea liniilor și a semnalelor CF în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

#### *ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI*

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de maxim 2.0 metri din care un soclu de maxim 0.6 metri, și vor fi dublate cu un gard viu.



---

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

***POT maxim = 70%***

***CUT maxim = 2,5 mp.ADC/mp.teren***

Întocmit,

Urb. Nicolae Adrian CIOANGHER

Urb. Dana APOSTOL



### III. ANEXE

#### ANEXA 1 - CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism este elaborat în conformitate cu următoarele acte normative specifice sau complementare domeniului urbanismului:

- Lege nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul - MO nr. 373 din 10.07.2001
- Completat de:
  - Lege nr. 162 din 11.07.2011 - MO nr. 503 din 14.07.2011
  - Ordonanța de urgență nr. 7 din 02.02.2011 - MO nr. 111 din 11.02.2011
  - Lege nr. 242 din 23.06.2009 - MO nr. 460 din 03.07.2009
  - Ordonanța nr. 27 din 27.08.2008 - MO nr. 628 din 29.08.2008
  - Lege nr. 289 din 07.07.2006 - MO nr. 606 din 13.07.2006
  - Ordonanța nr. 69 din 13.08.2004 - MO nr. 773 din 24.08.2004
- Modificat de:
  - Lege nr. 345 din 11.11.2009 - MO nr. 778 din 13.11.2009
  - Lege nr. 168 din 12.06.2007 - MO nr. 406 din 18.06.2007

*Elemente legislative conexe:*

- Lege nr. 287 din 17.07.2009 privind Codul civil - MO nr. 511 din 24.07.2009
- Completat și modificat de:
  - Lege nr. 71 din 03.06.2011 - MO nr. 409 din 10.06.2011
  - *Completat și modificat de:*
    - Ordonanța de urgență nr. 79 din 28.09.2011  
<http://www.macrolex.ro/act.php?id=243406> - MO nr. 696 din 30.09.2011
  - *Rectificat de:*
    - Rectificare din 08.07.2011 - MO nr. 489 din 08.07.2011
  - Rectificat de:
    - Rectificare din 08.07.2011 - MO nr. 489 din 08.07.2011
    - Rectificare din 17.06.2011 - MO nr. 427 din 17.06.2011
  - Republicat în baza:
    - Lege nr. 287 din 17.07.2009 - MO nr. 505 din 15.07.2011
  - Hotărâre nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism - MO nr. 149 din 16.07.1996
- Completat de:
  - Hotărâre nr. 490 din 11.05.2011 - MO nr. 361 din 24.05.2011
  - Hotărâre nr. 960 din 18.11.1999 - MO nr. 567 din 19.11.1999



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

- Modificat de:
  - Hotărâre nr. 273 din 31.03.2010 - MO nr. 242 din 15.04.2010
  - Hotărâre nr. 855 din 30.08.2001 - MO nr. 576 din 14.09.2001
  - Hotărâre nr. 59 din 04.02.1999 - MO nr. 55 din 08.02.1999
  - Hotărâre nr. 789 din 02.12.1997 - MO nr. 356 din 15.12.1997
- Rectificat de:
  - Rectificare din 26.08.1996 - MO nr. 199 din 26.08.1996
- Republicat în baza:
  - Hotărâre nr. 525 din 27.06.1996 - MO nr. 856 din 27.11.2002
  - Lege nr. 50 din 29.07.1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor - MO nr. 163 din 07.08.1991
- Completat de:
  - Lege nr. 125 din 16.10.1996 - MO nr. 259 din 24.10.1996
- Modificat de:
  - Lege nr. 114 din 11.10.1996 - MO nr. 254 din 21.10.1996
  - Lege nr. 114 din 11.10.1996 - MO nr. 393 din 31.12.1997
  - Ordin nr. 30 din 02.11.1995 - MO nr. 283 din 07.12.1995
  - Lege nr. 82 din 20.07.1995 - MO nr. 160 din 25.07.1995
  - Ordonanța nr. 4 din 14.01.1994 - MO nr. 18 din 24.01.1994
- Rectificat de:
  - Rectificare din 12.09.1991 - MO nr. 183 din 12.09.1991
- Republicat în baza:
  - Lege nr. 50 din 29.07.1991 - MO nr. 933 din 13.10.2004
- Completat de:
  - Lege nr. 261 din 07.07.2009 - MO nr. 493 din 17.07.2009
  - Ordonanța de urgență nr. 214 din 04.12.2008 - MO nr. 847 din 16.12.2008
  - Lege nr. 101 din 09.05.2008 - MO nr. 371 din 15.05.2008
  - Lege nr. 376 din 05.10.2006 - MO nr. 846 din 13.10.2006
  - Lege nr. 52 din 08.03.2006 - MO nr. 238 din 16.03.2006
  - Lege nr. 119 din 05.05.2005 - MO nr. 412 din 16.05.2005
- Modificat de:
  - Ordonanța de urgență nr. 85 din 05.10.2011 - MO nr. 716 din 11.10.2011
  - Ordonanța de urgență nr. 228 din 30.12.2008 - MO nr. 3 din 05.01.2009
  - Lege nr. 117 din 02.05.2007 - MO nr. 303 din 07.05.2007
  - Ordonanța de urgență nr. 122 din 24.11.2004 - MO nr. 1152 din 06.12.2004
- Republicat în baza:
  - Lege nr. 199 din 25.05.2004 - MO nr. 487 din 31.05.2004
  - Lege nr. 50 din 29.07.1991 - MO nr. 3 din 13.01.1997
  - Lege nr. 18 din 19.02.1991 a fondului funciar - MO nr. 37 din 20.02.1991



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

- Completat de:
  - Lege nr. 169 din 27.10.1997 - MO nr. 299 din 04.11.1997
- Modificat de:
  - Ordonanța nr. 57 din 28.08.1997 - MO nr. 225 din 30.08.1997
  - Lege nr. 47 din 04.04.1997 - MO nr. 58 din 08.04.1997
  - Ordonanța de urgență nr. 5 din 31.08.1996 - MO nr. 207 din 02.09.1996
  - Ordonanța nr. 20 din 04.08.1995 - MO nr. 184 din 15.08.1995
  - Ordonanța nr. 46 din 12.08.1994 - MO nr. 241 din 29.08.1994
  - Ordonanța nr. 23 din 21.08.1992 - MO nr. 213 din 28.08.1992
  - Lege nr. 29 din 21.03.1991 - MO nr. 59 din 22.03.1991
- Republicat în baza:
  - Lege nr. 18 din 19.02.1991 - MO nr. 1 din 05.01.1998
- Completat de:
  - Lege nr. 47 din 13.03.2007 - MO nr. 194 din 21.03.2007
  - Ordonanța de urgență nr. 209 din 22.12.2005 - MO nr. 1194 din 30.12.2005
  - Lege nr. 247 din 19.07.2005 - MO nr. 653 din 22.07.2005
  - Lege nr. 545 din 17.10.2001 - MO nr. 659 din 19.10.2001
  - Ordonanța de urgență nr. 102 din 27.06.2001 - MO nr. 350 din 29.06.2001
- Modificat de:
  - Lege nr. 158 din 12.07.2010 - MO nr. 496 din 19.07.2010
  - Lege nr. 71 din 16.04.2010 - MO nr. 258 din 21.04.2010
  - Lege nr. 67 din 31.03.2010 - MO nr. 215 din 06.04.2010
  - Lege nr. 340 din 03.12.2007 - MO nr. 846 din 10.12.2007
  - Lege nr. 341 din 17.07.2006 - MO nr. 626 din 20.07.2006
  - Lege nr. 263 din 27.06.2006 - MO nr. 572 din 03.07.2006
  - Lege nr. 358 din 06.12.2005 - MO nr. 1106 din 07.12.2005
  - Lege nr. 400 din 17.06.2002 - MO nr. 492 din 09.07.2002
  - Lege nr. 218 din 25.11.1998 - MO nr. 453 din 26.11.1998
  - Ordonanța nr. 90 din 26.08.1998 - MO nr. 316 din 27.08.1998
  - Lege nr. 54 din 02.03.1998 - MO nr. 102 din 04.03.1998
  - Ordonanța de urgență nr. 1 din 23.01.1998 - MO nr. 26 din 26.01.1998
- Republicat în baza:
  - Lege nr. 169 din 27.10.1997 - MO nr. 299 din 04.11.1997
  - Lege nr. 33 din 27.05.1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică - MO nr. 139 din 02.06.1994
- Modificat de:
  - Lege nr. 71 din 03.06.2011 - MO nr. 409 din 10.06.2011
- Completat și modificat de:
  - Ordonanța de urgență nr. 79 - MO nr. 696 din 30.09.2011



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

- *Rectificat de:*
  - Rectificare din 08.07.2011 - MO nr. 489 din 08.07.2011
  - Lege nr. 255 din 14.12.2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local - MO nr. 853 din 20.12.2010
- *Completat și modificat de:*
  - Lege nr. 90 din 06.06.2011 - MO nr. 407 din 09.06.2011
  - Lege nr. 89 din 25.05.1999 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române - MO nr. 247 din 01.06.1999
  - Lege nr. 7 din 13.03.1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare - MO nr. 61 din 26.03.1996
- *Completat de:*
  - Lege nr. 247 din 19.07.2005 - MO nr. 653 din 22.07.2005
  - Ordonanța de urgență nr. 41 din 27.05.2004 - MO nr. 509 din 07.06.2004
  - Lege nr. 78 din 26.02.2002 - MO nr. 154 din 04.03.2002
  - Ordonanța de urgență nr. 70 din 17.05.2001 - MO nr. 266 din 23.05.2001
- *Modificat de:*
  - Lege nr. 499 din 12.11.2004 - MO nr. 1069 din 17.11.2004
  - Ordonanța de urgență nr. 291 din 29.12.2000 - MO nr. 706 din 29.12.2000
- *Republicat în baza:*
  - Lege nr. 7 din 13.03.1996 - MO nr. 201 din 03.03.2006
- *Completat de:*
  - Lege nr. 71 din 03.06.2011 - MO nr. 409 din 10.06.2011
  - Lege nr. 170 din 16.07.2010 - MO nr. 507 din 21.07.2010
  - Ordonanța de urgență nr. 64 din 30.06.2010 - MO nr. 451 din 02.07.2010
- *Modificat de:*
  - Ordonanța de urgență nr. 81 din 28.09.2011 - MO nr. 704 din 05.10.2011
  - Lege nr. 329 din 05.11.2009 - MO nr. 761 din 09.11.2009
- *Republicat în baza:*
  - Lege nr. 247 din 19.07.2005 - MO nr. 653 din 22.07.2005
  - Lege nr. 10 din 18.01.1995 privind calitatea în construcții - MO nr. 12 din 24.01.1995
- *Modificat de:*
  - Lege nr. 123 din 05.05.2007 - MO nr. 307 din 09.05.2007
  - Lege nr. 587 din 29.10.2002 - MO nr. 817 din 12.11.2002
  - Hotărâre nr. 498 din 24.05.2001 - MO nr. 295 din 05.06.2001
  - Ordonanța de urgență nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului - MO nr. 1196 din 30.12.2005



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

- Completat de:
  - Ordonanța de urgență nr. 164 din 19.11.2008 - MO nr. 808 din 03.12.2008
  - Ordonanța de urgență nr. 114 din 17.10.2007 - MO nr. 713 din 22.10.2007
  - Lege nr. 265 din 29.06.2006 - MO nr. 586 din 06.07.2006
- Modificat de:
  - Ordonanța de urgență nr. 71 din 31.08.2011 - MO nr. 637 din 06.09.2011
  - Ordonanța de urgență nr. 57 din 20.06.2007 - MO nr. 442 din 29.06.2007
- Completat de:
  - Lege nr. 49 din 07.04.2011 - MO nr. 262 din 13.04.2011
  - Ordonanța de urgență nr. 154 din 12.11.2008 - MO nr. 787 din 25.11.2008
- Modificat de:
  - Lege nr. 329 din 05.11.2009 - MO nr. 637 din 06.09.2011
- Rectificat de:
  - Rectificare din 31.01.2006 - MO nr. 88 din 31.01.2006
  - Ordonanța de urgență nr. 59 din 20.06.2007 privind instituirea Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități - MO nr. 441 din 29.06.2007
- Modificat de:
  - Lege nr. 49 din 19.03.2008 - MO nr. 225 din 24.03.2008
  - Lege nr. 343 din 03.12.2007 - MO nr. 846 din 10.12.2007
  - Ordonanța de urgență nr. 108 din 10.10.2007 - MO nr. 698 din 16.10.2007
  - Lege nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane - MO nr. 36 din 18.01.2007
- Completat și modificat de:
  - Lege nr. 313 din 12.10.2009 - MO nr. 694 din 15.10.2009
- Republicat în baza:
  - Lege nr. 24 din 15.01.2007 - MO nr. 764 din 10.11.2009
  - Lege nr. 451 din 08.07.2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000 - MO nr. 536 din 23.07.2002
  - Lege nr. 289 din 15.05.2002 privind perdelele forestiere de protecție - MO nr. 338 din 21.05.2002
  - Ordin nr. 6 din 07.01.2003, Ordin nr. 139 din 03.02.2003 privind măsuri pentru respectarea disciplinei în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului în scopul asigurării fluidizării traficului și a siguranței circulației pe drumurile publice de interes național și județean - MO nr. 122 din 26.02.2003
  - Lege nr. 82 din 15.04.1998 privind regimul juridic al drumurilor - MO nr. 158 din 22.04.1998
  - Ordin nr. 50 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale - MO nr. 138 bis din



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

06.04.1998

- Ordin nr. 46 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice - MO nr. 138 bis din 06.04.1998
- Ordin nr. 45 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor - MO nr. 138 bis din 06.04.1998
- Ordonanța nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul drumurilor - MO nr. 221 din 29.08.1997
- Modificări și completări:  
Lege nr. 82 din 15.04.1998 - MO nr. 158 din 22.04.1998
- Republicat în baza:  
• Ordonanța nr. 43 din 28.08.1997 - MO nr. 237 din 29.06.1998
- *Completat și modificat de:*  
• Lege nr. 161 din 11.07.2011 - MO nr. 503 din 14.07.2011
- Ordonanța de urgență nr. 8 din 02.02.2011 - MO nr. 109 din 11.02.2011
- Ordonanța nr. 5 din 26.01.2011 - MO nr. 80 din 31.01.2011
- Ordonanța nr. 7 din 29.01.2010 - MO nr. 70 din 30.01.2010
- Lege nr. 130 din 08.05.2007 - MO nr. 315 din 11.05.2007
- Lege nr. 10 din 09.01.2007 - MO nr. 28 din 16.01.2007
- Ordonanța nr. 38 din 09.08.2006 - MO nr. 692 din 14.08.2006
- Lege nr. 98 din 03.05.2005 - MO nr. 387 din 09.05.2005
- Ordonanța nr. 21 din 27.01.2005 - MO nr. 102 din 31.01.2005
- Lege nr. 47 din 17.03.2004 - MO nr. 257 din 23.03.2004
- Lege nr. 227 din 23.05.2003 - MO nr. 365 din 29.05.2003
- Ordonanța nr. 26 din 30.01.2003 - MO nr. 66 din 02.02.2003
- Ordin nr. 1959 din 05.12.2002 - MO nr. 923 din 17.12.2002
- Lege nr. 413 din 26.06.2002 - MO nr. 490 din 09.07.2002
- Lege nr. 189 din 16.04.2002 - MO nr. 490 din 09.07.2002
- Ordonanța nr. 79 din 30.08.2001 - MO nr. 541 din 01.09.2001
- Ordonanța de urgență nr. 295 din 30.12.2000 - MO nr. 707 din 30.12.2000
- Ordonanța nr. 132 din 31.08.2000 - MO nr. 434 din 03.09.2000
- Lege nr. 107 din 25.09.1996 a apelor - MO nr. 244 din 08.10.1996
- Completat de:  
• Ordonanța de urgență nr. 64 din 29.06.2011 - MO nr. 461 din 30.06.2011
- Lege nr. 146 din 12.07.2010 - MO nr. 497 din 19.07.2010
- Ordonanța de urgență nr. 3 din 05.02.2010 - MO nr. 114 din 19.02.2010
- Ordonanța de urgență nr. 12 din 28.02.2007 - MO nr. 153 din 02.03.2007
- Lege nr. 112 din 04.05.2006 - MO nr. 413 din 12.05.2006
- Lege nr. 310 din 28.06.2004 - MO nr. 584 din 30.06.2004





## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

- Modificat de:
  - Lege nr. 317 din 13.10.2009 - MO nr. 708 din 21.10.2009
  - Lege nr. 404 din 07.10.2003 - MO nr. 713 din 13.10.2003
  - Ordonanța de urgență nr. 107 din 05.09.2002 - MO nr. 691 din 20.09.2002
  - Hotărâre nr. 948 din 15.11.1999 - MO nr. 568 din 22.11.1999
  - Ordin nr. 662 din 28.06.2006 privind aprobarea Procedurii și a competențelor de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor - MO nr. 661 din 01.08.2006
  - Hotărâre nr. 62 din 07.02.1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General - MO nr. 32 din 15.02.1996
  - Ordonanța de urgență nr. 57 din 20.06.2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice - MO nr. 442 din 29.06.2007
- Completat de:
  - Lege nr. 49 din 07.04.2011 - MO nr. 262 din 13.04.2011
  - Ordonanța de urgență nr. 154 din 12.11.2008 - MO nr. 787 din 25.11.2008
- Modificat de:
  - Lege nr. 329 din 05.11.2009 - MO nr. 761 din 09.11.2009
  - Lege nr. 422 din 18.07.2001 privind protejarea monumentelor istorice - MO nr. 407 din 24.07.2001
  - Ordonanța nr. 43 din 30.01.2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național - MO nr. 45 din 31.01.2000
- Completat și modificat de:
  - Lege nr. 462 din 12.11.2003 - MO nr. 820 din 19.11.2003
  - Lege nr. 378 din 10.07.2001 - MO nr. 394 din 18.07.2001
- Republicat în baza:
  - Ordonanța nr. 43 din 30.01.2000 - MO nr. 352 din 26.04.2005
- *Completat și modificat de:*
  - Lege nr. 258 din 23.06.2006 - MO nr. 603 din 12.07.2006
  - Lege nr. 213 din 17.11.1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia - MO nr. 448 din 24.11.1998
- Completat de:
  - Ordonanța de urgență nr. 206 din 15.11.2000 - MO nr. 594 din 22.11.2000
  - Ordonanța de urgență nr. 30 din 14.04.2000 - MO nr. 160 din 17.04.2000
- Modificat de:
  - Lege nr. 71 din 03.06.2011 - MO nr. 409 din 10.06.2011
  - Hotărâre nr. 482 din 19.05.2010 - MO nr. 369 din 04.06.2010



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

- Hotărâre nr. 210 din 17.03.2010 - MO nr. 200 din 30.03.2010
- Hotărâre nr. 1026 din 03.09.2008 - MO nr. 658 din 18.09.2008
- Lege nr. 47 din 17.03.2004 - MO nr. 257 din 23.03.2004
- Lege nr. 241 din 06.06.2003 - MO nr. 415 din 13.06.2003
- Lege nr. 113 din 14.03.2002 - MO nr. 189 din 20.03.2002
- Lege nr. 713 din 03.12.2001 - MO nr. 803 din 14.12.2001
- Lege nr. 363 din 21.09.2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Rețele de transport - MO nr. 806 din 26.09.2006
- Lege nr. 171 din 04.11.1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a Apa - MO nr. 325 din 24.11.1997
- Lege nr. 5 din 06.03.2000 privind aprobarea Planului de Amenajare Teritoriului Național - Secțiunea a III-a - zonele protejate - MO nr. 152 din 12.04.2000
- Lege nr. 351 din 06.07.2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a Rețeaua de localități - MO nr. 408 din 24.07.2001
- Completat și modificat de:
  - Lege nr. 106 din 03.06.2010 - MO nr. 375 din 07.06.2010
  - Lege nr. 100 din 19.04.2007 - MO nr. 284 din 27.04.2007
  - Lege nr. 308 din 12.07.2006 - MO nr. 634 din 24.07.2006
  - Lege nr. 543 din 25.11.2004 - MO nr. 1149 din 06.12.2004
  - Lege nr. 190 din 26.05.2009 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național Secțiunea a VIII-a - zone cu resurse turistice - MO nr. 387 din 09.06.2009
  - Lege nr. 315 din 28.06.2004 privind dezvoltarea regională în România - MO nr. 577 din 29.06.2004
  - Lege nr. 215 din 23.04.2001 a administrației publice locale - MO nr. 204 din 23.04.2001
- Completat de:
  - Lege nr. 286 din 06.07.2006 - MO nr. 621 din 18.07.2006
  - Lege nr. 141 din 30.04.2004 - MO nr. 396 din 04.05.2004
  - Lege nr. 738 din 04.12.2001 - MO nr. 802 din 14.12.2001
  - Ordonanța de urgență nr. 74 din 24.05.2001 - MO nr. 271 din 25.05.2001
- Modificat de:
  - Lege nr. 393 din 28.09.2004 - MO nr. 912 din 07.10.2004
  - Lege nr. 340 din 12.07.2004 - MO nr. 658 din 21.07.2004
  - Lege nr. 161 din 19.04.2003 - MO nr. 279 din 21.04.2003
  - Lege nr. 216 din 23.04.2002 - MO nr. 288 din 29.04.2002
- Rectificat de:
  - Rectificare din 13.09.2006 - MO nr. 776 din 13.09.2006
  - Rectificare din 07.05.2004 - MO nr. 410 din 07.05.2004
- Republicat în baza:



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

- Lege nr. 215 din 23.04.2001 - MO nr. 123 din 20.02.2007
- Ordonanța de urgență nr. 34 din 19.04.2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii - MO nr. 418 din 15.05.2006
- Completat și modificat de:
- Lege nr. 278 din 24.12.2010 - MO nr. 898 din 31.12.2010
- Ordonanța de urgență nr. 76 din 30.06.2010 - MO nr. 453 din 02.07.2010
- Ordonanța de urgență nr. 72 din 17.06.2009 - MO nr. 426 din 23.06.2009
- Ordonanța de urgență nr. 19 din 07.03.2009 - MO nr. 156 din 12.03.2009
- Ordonanța de urgență nr. 228 din 30.12.2008 - MO nr. 3 din 05.01.2009
- Ordonanța de urgență nr. 143 din 28.10.2008 - MO nr. 805 din 02.12.2008
- Ordonanța de urgență nr. 94 din 26.09.2007 - MO nr. 676 din 04.10.2007
- Lege nr. 128 din 05.05.2007 - MO nr. 309 din 09.05.2007
- Lege nr. 337 din 17.07.2006 - MO nr. 625 din 20.07.2006
- Rectificat de:
- Rectificare din 01.08.2006 - MO nr. 662 din 01.08.2006
- Ordin nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism - MO nr. 47 din 19.01.2011
- Ordin nr. 13 din 10.03.1999 N/pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic general", indicativ GP038/99 - MO nr. 187 din 30.04.1999
- Ordin nr. 30 din 02.11.1995, Ordin nr. 34 din 07.11.1995, Ordin nr. 3422 din 01.08.1995, Ordin nr. 4221 din 08.08.1995 (30/1995 – MAPN, 34/N/95 – MLPAT, 3422/1995 – MAI, 4221/1995 – SRI) pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor - MO nr. 283 din 07.12.1995
- Ordin nr. 536 din 23.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației - MO nr. 140 din 03.07.1997
- Modificat de:
- Ordin nr. 1136 din 27.06.2007 - MO nr. 484 din 19.07.2007
- Modificat de:
- Ordin nr. 1507 din 04.09.2007 - MO nr. 626 din 12.09.2007
- Ordin nr. 443 din 09.04.2008 - MO nr. 334 din 30.04.2008
- Ordin nr. 18 din 14.01.2008 - MO nr. 334 din 30.04.2008
- Lege nr. 289 din 11.10.2005 privind unele măsuri pentru prevenirea și combaterea fenomenului infracțional în domeniul transportului pe calea ferată - MO nr. 922 din 17.10.2005
- Lege nr. 101 din 25.04.2006 serviciului de salubritate a localităților - MO nr. 393



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

din 08.05.2006

- Completat și modificat de:

- Lege nr. 224 din 28.10.2008 - MO nr. 743 din 03.11.2008

- Ordonanța de urgență nr. 92 din 26.09.2007 - MO nr. 671 din 01.10.2007

- Hotărâre nr. 349 din 21.04.2005 privind depozitarea deșeurilor - MO nr. 394 din 10.05.2005

- Completat și modificat de:

- Hotărâre nr. 1292 din 15.12.2010U - MO nr. 862 din 22.12.2010

- Hotărâre nr. 210 din 28.02.2007 - MO nr. 187 din 19.03.2007

- Ordonanța nr. 21 din 30.01.2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale - MO nr. 86 din 01.02.2002

- Norma metodologică din 02.04.2003 privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale - MO nr. 263 din 16.04.2003

- Ordin nr. 62 din 31.07.1998, Ordin nr. 288 din 31.07.1998, Ordin nr. 1955 din 31.07.1998 (ORDIN nr.62/N/19.o/288/1.955 din 1998) privind delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale - MO nr. 354 din 16.09.1998

- Ordin nr. 3 din 06.01.2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind securitatea la incendiu și protecția civilă - MO nr. 36 din 14.01.2011

- Ordin nr. 49 din 29.11.2007 pentru modificarea și completarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - revizia I, aprobată prin Ordinul președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei nr. 4/2007 - MO nr. 865 din 18.12.2007

- Ordin nr. 47 din 21.07.2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale - MO nr. 611 din 29.08.2003

- Lege nr. 46 din 19.03.2008 privind Codul Silvic - MO nr. 238 din 27.03.2008

- Completat și modificat de:

- Lege nr. 156 din 12.07.2010 - MO nr. 496 din 19.07.2010

- Lege nr. 95 din 21.05.2010 - MO nr. 350 din 27.05.2010

- Ordonanța de urgență nr. 16 din 03.03.2010 - MO nr. 147 din 05.03.2010

- Lege nr. 193 din 27.05.2009 - MO nr. 365 din 01.06.2009

- Lege nr. 204 din 24.10.2008 privind protejarea exploatațiilor agricole - MO nr. 734 din 30.10.2008

- Ordin nr. 897 din 07.09.2005, Ordin nr. 798 din 16.09.2005 pentru aprobarea Regulamentului privind conținutul documentațiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol - MO nr. 847 din 19.09.2005



---

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

- Lege nr. 138 din 27.04.2004 îmbunătățirilor funciare - MO nr. 369 din 28.04.2004
- Completat și modificat de:
- Lege nr. 167 din 02.10.2008 - MO nr. 699 din 14.10.2008
- Ordonanța de urgență nr. 39 din 16.05.2007 - MO nr. 335 din 17.05.2007
- Lege nr. 290 din 07.07.2006 - MO nr. 598 din 11.07.2006
- Lege nr. 233 din 13.07.2005 - MO nr. 648 din 21.07.2005
- Ordonanța nr. 94 din 26.08.2004 - MO nr. 803 din 31.08.2004
- Republicat în baza:
- Lege nr. 138 din 27.04.2004 - MO nr. 369 din 28.04.2004
- Completat și modificat de:
- Ordonanța de urgență nr. 82 din 29.09.2011 - MO nr. 694 din 30.09.2011
- Ordonanța de urgență nr. 65 din 29.06.2011 - MO nr. 457 din 30.06.2011
- Ordonanța de urgență nr. 39 din 22.04.2009 - MO nr. 281 din 29.04.2009
- Ordonanța nr. 58 din 21.08.1998 privind organizarea și desfășurarea activității de turism în România - MO nr. 309 din 26.08.1998
- Lege nr. 347 din 14.07.2004 muntelui - MO nr. 670 din 26.07.2004
- Modificat de:
- Ordonanța de urgență nr. 21 din 27.02.2008 - MO nr. 173 din 06.03.2008
- Republicat în baza:
- Lege nr. 347 din 14.07.2004 - MO nr. 448 din 30.06.2009
  
- Lege nr. 153 din 05.07.2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor - MO nr. 493 din 11.07.2011



## **ANEXA 2- CLĂDIRI ȘI ANSAMBLURI PROPUSE PENTRU INTRODUCEREA ÎN LISTA MONUMENTELOR ISTORICE**

### **1. Casa de Cultură**

**CASA DE CULTURĂ (A SINDICATELOR) SUCEAVA (1966-1969)**

Lucrarea arhitecților Nicolae Porumbescu și Maria Porumbescu-Vaida, situată în noua piață a orașului, datorită poziției sale urbanistice și prestanței expresiei sale plastice, a devenit edificiul cel mai reprezentativ al orașului. Soluționării interioarelor în ideea continuității spațiale îi corespunde o plastică de exterior la care concură trei elemente: tehnica contemporană a betonului armat, tectonica tradițională ca expresie a sistemului stâlp-grindă, la care se adaugă reminiscențe formale ale contraforților și zidurilor pictate ale arhitecturii moldovenești și procedeul mestegăresc al prelucrării manuale a tencuielilor de ciment alb. Autorii creează un ordin de beton armat, rezultatul transfigurării arhitecturii populare de lemn.

(*"Istoria arhitecturii în România"* – Gheorghe Curinschi Vorona)

### **2. Hotel Continental/Arcasu (1968-1970 – arh. Leon Strulovici)**

Proiectantul a realizat o compoziție volumetrică extrem de apreciată punând în valoare și creând o incintă pentru prezența izolată a Bisericii Sf. Nicolae (restaurată de arh. N. Diaconu) și beneficiind de un spațiu verde și o zonă de percepție extrem de generoasă. Arhitectura hotelului este caracterizată de un modernism funcțional, sobru și inspirat.

**3. Universitatea "Stefan cel Mare" (Institutul Pedagogic – 1968-1969 – arh. Miculescu Sandu și Marius Smigelsci)**

Lucrare care a adoptat o soluție de ansamblu cu un „patio” deosebit de bine dimensionat care rezolvă inspirat funcționalitatea obiectivului executat cu o deosebită acuratețe. Detaliile atent concepute pun în valoare ansamblul. Soluția a permis extinderile ulterioare care se integrează într-un campus universitar unitar desi cuprinde multiple funcțiuni și specialități.

### **4. Planetariu și Observator Astronomic (1978-1980 – arh. Calin Irimescu)**

Obiectiv special care propune adaptarea unei forme circulare expresive pentru o funcțiune foarte complexă. O prezență originală bine amplasată și integrată zonei.

### **5. Casa de oaspeți (1966, arh. Nicolae Porumbescu)**

Fosta reședință a lui Nicolae Ceaușescu din Suceava, situată într-un cadru natural deosebit la circa un kilometru de centru orașului și în vecinătatea Cetății de Scaun a lui Ștefan cel Mare.

Într-o clădire de dimensiuni medii sunt reluate procedee și detalii ce au consacrat stilul promovat de arhitect. De remarcat integrarea în natură fiind create (terase și încăperi vitrate) din care percepi exteriorul și volumetria arhitecturală lipsită de monumentalitate.

### **6. Uzina Electrică (1910)**

Punerea în funcțiune a Uzinei electrice a avut loc la 12 octombrie 1908.



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Construcția a fost realizată pe malul Pârâului Cetății de către firma „Societatea Unificată de Electricitate Viena”, în urma contractului semnat pe 3 mai 1907. A fost astfel introdus iluminatul public electric, cu becuri incandescente.

Clădirea a suferit pagube însemnate în timpul primului război mondial, fiind refăcută în perioada următoare.

### **7. Rezervorul de Apa (1912)**

Clădirea a fost realizată în perioada de ocupație austriacă. În această clădire era pompată apa dinspre Uzina de Apa de pe strada Apeductului.

**8. Casa administratorului și stația de pompe (1912)** din cadrul ansamblului Uzina de Apa, declarată deja monument istoric

### **9. Turnul fostului abator Burdujeni**

În anul 1911 s-a înființat în Burdujeni „Abator Export” fabrică de mezeluri și „bacon”.

Din 1933, timp de 10 ani a fost preluată de firma „Uniunea Anglo-Română pentru Industria Baconului, SAR Burdujeni-România, Abator de export al Statului”. Silueta sa este o prezenta remarcabilă fiind un simbol al orașului.

### **10. Depou Gara SUCEAVA (Burdujeni)**

Clădirea aparține de complexul gării Suceava Nord, a cărei clădire principală este monument istoric, dar nu are o utilizare în acest moment, fiind supusă degradării.

Valorificarea printr-o refuncționalizare ar putea face din acesta „bijuterie” de cărămidă o dotare urbană remarcabilă.

### **11. Școala Jean Bart**

Clădirea a fost construită în jurul anilor 1850 aici funcționând prima școală mixtă din Burdujeni. Corpul B al școlii a fost construit în anul 1902, fiind destinat să găzduiască orele de curs pentru cei 300 de elevi cât număra atunci târgul.

Până în 1912 în Burdujeni a existat o singură școală care funcționa cu șase clase de băieți. Fetele învățau într-o sală din localul primăriei.

### **12. Fosta Primărie Burdujeni**

În anul 1902 se ridică un nou sediu al primăriei comunei Burdujeni. Clădirea a fost construită după proiectul inginerului V. Em. Halaceanu. Planul în formă de U formează o curte în partea de spate a clădirii spre care dau încăperile principale.

### **13. Școala nr.6**

Corpul A al Școlii Generale nr. 6 din Burdujeni a fost construit în 1912. În același an s-a ridicat o clădire lângă școală ce a servit drept locuință a directorului, iar acum servește drept magazie a școlii.

Din 1912 și până astăzi, trecerea timpului pare să nu-și fi pus pecetea prea mult asupra clădirii, dar nici nu a determinat autoritățile locale să întreprindă măsuri de reabilitare.

### **14. Clădire auxiliara Gara Suceava Nord (Ițcani)**

Clădirea aparține de complexul gării Suceava Nord a cărei clădire principală este monument istoric

Deși într-o stare foarte degradată prin utilizare ca locuință de serviciu mai



prezinta elemente de finisaje ( pardoseli,tavane ) care sunt din aceeași familie cu decoratiile cladirii principale a garii.

### **ZONE CONSTRUITE PROTEJATE PROPUSE**

#### **ZCP.1. Zona construită protejată - PIAȚA CENTRALĂ**

Zonă delimitată de aleea Ion Grămadă, strada Ana Ipătescu, incinta blocurilor de pe pietonalul Str. Ștefan cel Mare, strada Meseriașilor, strada Ciprian Porumbescu, strada Vasile Bumbac, incinta clădirii Enel și tranversează strada Ștefan cel Mare spre aleea Ion Grămadă

PIAȚA CENTRALĂ (1962-1963)

Concept urbanistic proiectat de arh. Horia Constantinescu și Eusebie Latiș. Piața de factură clasică are un concept vertical reprezentat de blocul turn (P+M+10E), deschis spre Cetatea de Scaun a Sucevei. Blocul de locuințe P+4 cu spații comerciale la parter (și mezanin) prezintă pe latura de sud un portic, bine integrat volumetric și funcțional urbanistic.

Latura de vest a fost ulterior completată cu prezența impozantă a Casei de Cultură și frontul de sud se continuă cu sediul al I.R.E. (arh. Dan Sergiu Hanganu, 1968)

#### **ZCP.2. Zona construită protejată – CURTEA DOMNEASCĂ**

Zonă delimitată de strada Curtea Domnească, alea ce delimitează Biserica Sfântul Dumitru pe latura de vest, strada Petru Rareș, strada Ana Ipătescu, laturile de nord și est a curții Bisericii Nașterea Sfântului Ioan Botezătorul (Domnițelor), strada Ștefăniță Vodă, laturile de sud și est a Curții Domnești.

Prezinta caracteristicile unui ansamblu de factura medievala, unitar si continuu realizat de bisericile incluse in ansamblu, turnurile clopotnita si ruinele Curtii Domnesti legate de spatiile verzi dintre ele.

#### **ZCP.3. Zona construită protejată - STR. PETRU RAREȘ**

Zonă delimitată de strada Petru Rareș, strada Ștefan Ștefurea, laturile din spate (nord-est) ale parcelelor aflate pe partea dreaptă a strazii Petru Rareș de la nr. 54 la nr.44 și strada Avram Iancu

Front stradal caracteristic pentru țesutul urban istoric, construit la sfârșitul secolului al XIX-lea și începutul secolului al XX-lea

Acest fragment de front stradal reprezintă o rămășiță a întregii zone comerciale demolate în anii '80.

#### **ZCP.4. Zona construită protejată - STR. MIHAI VITEAZUL**

Zonă delimitată de strada Mihai Viteazul și limitele parcelelor aflate de-a lungul străzii Mihai Viteazul de la nr. 44 la nr. 26

Clădirile ilustrează o anumită tipologie de clădire de locuit, reprezentativă pentru la sfârșitul secolului al XIX-lea și începutul secolului al XX-lea





#### **ZCP.5. Zona construită protejată - PIAȚA ARENI**

Zonă delimitată de conturul exterior al blocurilor aflate pe străzile Mihai Viteazul nr.56, strada Mărășești nr. 12, bulevardul 1 Mai numărul 5,3,1 și Policlinica Suceava

Este un exemplu de arhitectură și urbanism socialist de factură modernă, umanizate de decorațiunile stilizate realizate în mozaicuri pe calcanele laterale ale locuințelor colective.

#### **ZCP.6. Zona construită protejată - STR. AUREL VLAICU, IȚCANI**

Zonă delimitată de limitele parcelelor aflate de-a lungul străzii Aurel Vlaicu cu numere impare de la nr. 11 la nr. 55

Case construite în stilul arhitectonic austriac de la sfârșitul secolului al XIX-lea și începutul secolului al XX-lea.

#### **CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURAL-AMBIENTALĂ**

1. Spitalul Județean Suceava
2. Inspectoratul Județean de Poliție Suceava
3. Direcția Silvică
4. Biserica Catolică
5. Clădire pe str. Vasile Bumbac nr.8
6. Clădire Ion Grămadă nr. 3 actuala Casa Prieteniei
7. Front strada Ștefan cel Mare (casa Schorr, sediul al I.R.E.)
8. Casă strada Cireșilor nr.1
9. Casă strada Mirauți nr.12
10. Casă strada Mirauți nr.3
11. Sinagoga Gah, strada Dimitrie Onciul
12. Imobil strada Gării nr. 9 actuala secție de Poliție din cartierul Ițcani.
13. Imobil strada Gării nr. 11. Școala veche din Strada Gării.
14. Biserica romano-catolică Sfânta Elisabeta, strada Gării nr. 13
15. Casa Strada Gheorghe Doja nr.3
16. Fostul Pichet de grăniceri din Ițcani strada Gheorghe Doja nr. 51.
17. Grup de clădiri aparținând Gării Burdujeni de pe str. Jean Bart și str. Nicolae Iorga



### **ANEXA 3 - DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI SUCEAVA**

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în "Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism", aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996, sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

- ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.
- ALINIERIA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este *non aedificandi*, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.
- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,8 metri, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;  
În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.
- COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixta și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.
- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.
- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care



---

## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

---

depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

- **SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE** = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se refera la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zona rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.
- **SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE)** = societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.