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

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

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

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

PRIMAR _____ Viceprimar _____ Secretar General _____

Arhitect-şef _____ Director executiv _____

Şef serviciu _____ Întocmit _____

Data prelungirii valabilităţii

Achitat taxa de lei, conform chitanţei nr. din .

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

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

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 986 din 8/28/2025 11:49:34 AM

În scopul:

Obtinerea autorizatiei de construire pentru obiectivul de investitii "Amenajarea unui drum de acces din Aleea Jupiter in Aleea Lalelelor si amenajare locuri de parcare"

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL SUCEAVA prin SERVICIUL INVESTITII, ENERGETIC si de UTILITATI PUBLICE** cu sediul în judeţul **Suceava**, codul poştal _____, oraşul Suceava, str. **B-dul 1 MAI**, nr. **5A**, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, tel. , email , înregistrată la nr. 40170 din 14.08.2025
pentru imobilul - teren si/sau constructii, - situat în judeţul Suceava, UAT **Suceava**, mun.**Suceava**, **aleea Jupiter**, nr. **fn**, sau identificat prin CF Suceava nr. 56349, nr. cad. 56349, suprafaţa 25303 mp | CF Suceava nr. 60827, nr. cad. 60827, suprafaţa 14436 mp
în temeiul reglementărilor Documentaţiei de urbanism - faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Suceava / Hotărârea Guvernului României nr. 518 / 26.05.2023.
în conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările anterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Terenul situat in intravilanul municipiului Suceava, str. Aleea Jupiter, in suprafata de 25.303 mp identic cu p.c. nr. 56349, inscris in C.F. 56349, este proprietatea Municipiului Suceava - domeniul public.

Terenul situat in intravilanul municipiului Suceava, str. Aleea Jupiter, in suprafata masurata de 14.694 mp identic cu p.c. nr. 60827, inscris in C.F. 60827, este proprietatea Municipiului Suceava - domeniul public.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinţa actuală conform extrasului de carte funciară/ plan amplasament şi delimitare imobil: drum

Destinaţia stabilită prin *H.G.R. nr.518/26.05.2023:* L – ZONĂ REZIDENŢIALĂ - L2 - Subzona locuinţelor colective medii (P+3-P+4) situate în ansambluri predominant rezidenţiale T - ZONĂ CĂI DE COMUNICAŢIE - T1 - Subzona transporturilor rutiere L – ZONĂ REZIDENŢIALĂ - L3 - Subzona locuinţelor colective înalte (P+5-P+10) situate în ansambluri predominant rezidenţiale; M - ZONA CU FUNCŢIUNI MIXTE - SUBZONE MIXTE AFLATE ÎN AFARA ZONEI CENTRALE - M1 - Subzonă mixtă aferentă locuinţelor colective înalte;

3.1. REGIMUL TEHNIC:

Conform Planului Urbanistic General aprobat prin HG nr. 518/2023, terenul/urile se află în zona funcțională: L – ZONĂ REZIDENȚIALĂ - L2 - Subzona locuinţelor colective medii (P+3-P+4) situate în ansambluri predominant rezidențiale, T - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE - T1 - Subzona transporturilor rutiere, L – ZONĂ REZIDENȚIALĂ - L3 - Subzona locuinţelor colective înalte (P+5-P+10) situate în ansambluri predominant rezidențiale;, M - ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE - SUBZONE MIXTE AFLATE ÎN AFARA ZONEI CENTRALE - M1 - Subzonă mixtă aferentă locuinţelor colective înalte;

Amplasamentul **se află în culuarul IV Vest** de protecție aeronautică. Proiectantul va preciza în DATC dacă construcția propusă prezintă/nu prezintă obstacol pentru zona de protecție AACR, unde se prevede că este necesar avizul pentru construcții cu înălțime de +30 m față de cota aerodromului 0,00.(cota aerodromului = 412,00 m fata de cota Marii Negre).

Amplasamentul se află în suprafața de limitare a obstacolelor APAPI panta -7.58%, Suprafața de apropiere/urcare la decolare panta 4.5% - categoria A

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

Conform PUG aprobat prin HG nr. 518/2023: Zonă cu instabilitate crescută a terenului

Imobil protejat sau în zonă de protecție: Zonă de protecție sanitară

Lucrarile propuse vor fi executate in conformitate cu o documentatie tehnica de specialitate D.T.A.C., intocmita conform legislatiei in vigoare. Documentatia tehnica va fi intocmita conform Anexei 1- Continutul cadru al documentatiei tehnice DT din Legea 50/1991, republicata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si va contine toate piesele scrise si desenate descrise cu detalii in aceasta anexa.

La realizarea lucrarilor se vor utiliza materiale agrementate conform reglementarilor nationale armonizate cu legislatia U.E. Se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii. Documentatia tehnica care va sta la baza emiterii Autorizatiei de Construire va respecta prevederie Legii 82/1998 pentru aprobarea OG 431997 privind regimul juridic al drumurilor si Normele tehnice privind proiectarea, construirea, intretinerea, repararea, admnistrarea si exploatarea drumurilor publice, elaborate si aprobate prin Ordin al Ministerului Transporturilor. Se va tine cont de categoria functionala a strazii, de traficul rutier, de siguranta circulatiei, de factorii economici, sociali, precum si de normele tehnice in vigoare, pentru adaptarea drumului la cerintele persoanelor cu handicap si ale celor de varsta a treia.

Conform Ordinului nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sănătate publică privind mediul de viaţă al populatiei , art. 4, alin c) “ spaţii amenajate pentru gararea si parcarea autovehiculelor populaţiei din zona respectivă, situate la distanţe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spaţii este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum şi realizarea activităţilor de reparaţii şi întreţinere auto.”

Condițiile de amplasare şi conformare în parcelă sunt prezentate în **Anexa nr. 1 (Regim tehnic)** la prezentul certificat de urbanism.

3.2. REGIMUL DE ACTUALIZARE, MODIFICARE SAU DETALIERE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM

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

Obtinerea autorizatiei de construire pentru obiectivul de investitii "Amenajarea unui drum de acces din Aleea Jupiter in Aleea Lalelelor si amenajare locuri de parcare"

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire / desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii

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

Agentia pentru protectia mediului Suceava

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

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

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

a) certificatul de urbanism (copie)

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

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

☑ D.T.A.C. ☐ D.T.A.D. ☐ D.T.O.E.

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

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

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

Alte avize / acorduri

-aviz retele alimentare cu apa şi canalizare A.C.E.T. S.A. Suceava;
-aviz retele alimentare cu energie electrica DELGAZ GRID S.A.;
-aviz retele alimentare gaze naturale DELGAZ GRID S.A.;
-aviz THERMONET SRL Suceava - pentru retele de termoficare;
-retele telefonizare Orange Romania Communications S.A.;-aviz salubritate de la Primaria mun. Suceava - Serviciul salubrizare municipala;
-aviz salubritate de la Primaria mun. Suceava - Serviciul salubrizare municipala;
-aviz edilitar de la Serviciul Investitii, energetic si de utilitati publice - Primaria Mun. Suceava (pentru bransamente/racorduri);
-acord prealabil pentru sapatura - Primaria mun. Suceava - Serviciul de reparatii strazi si sistematizare rutiera (pentru bransamente/racorduri;)

Dupa obtinerea autorizatiei administratorului drumului se vor solicita:

- **avizul de sapatura de la Serviciul de reparatii strazi si sistematizare rutiera din cadrul Primariei Mun. Suceava;**
- **avizul de instituire a restrictiilor de circulatie temporara de la Politia Rutiera (acolo unde se impune).**

d.2) Avize şi acorduri privind:

☑ securitatea la incendiu ☐ protecție civila ☐ sănătatea populației

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

-aviz Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta "Bucovina";
-aviz Directia de Sanatate Publica Judeteana Suceava;
-aviz Politia Rutiera Suceava;

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

-dovada de luare in evidenta a proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania;
-dovada (copie legalizata) a titlului asupra imobilului (teren si/sau constructie);
-extras de carte funciara pentru informare actualizat la zi;
-extras de plan cadastral actualizat la zi, vizat OCPI; se va avea ca suport ortofotoplanul pe care se vor reprezenta, prin suprapunere, imobilul in cauza precum si cele vecine;
-plan de amplasament si delimitare a imobilului, vizat OCPI;
-plan cu reprezentarea reliefului, vizat de OCPI, pe care se vor reprezenta toate elementele descrise in continutul cadru al DTAC, cap. A, sect. II, piese desenate, alin.1.2 din Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de construire, republicare;
-studiu geotehnic verificat la cerinte Af (rezistenta si stabilitatea terenului de fundare a constructiilor si a masivelor de pamant);

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

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

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR **ec. Vasile Rîmbu**	Viceprimar **Ioan-Dan Cușnir**	Secretar General **jrs. Gheorghe Alexandru Moldovan**
Arhitect-şef **arh. Ioan Lungu**		Director executiv **ing. Cerasela-Manuela Bejenar**
Şef serviciu **ing. Xenia Voda**		Întocmit **ing. Sergiu Breaban**

Achitat taxa de lei, conform Chitanţei/Ordin de plata nr. ..... din ...../...../.....
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de __.___._____

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

Anexa nr. 1 (Regim tehnic) la certificatul de urbanism Nr.986 din 8/28/2025 11:49:34 AM

GENERALITATI

- **Caracteristicile zonei:**

L – ZONĂ REZIDENŢIALĂ

Zona de locuit se compune din subzone (tipuri de ţesut urban), diferenţiate după criteriile:

- funcţional
- caracterul locuinţelor: permanente sau temporare (case de vacanţă)
- caracterul ţesutului:
- omogen rezidenţial,
- neconstruit, în formare
- mixat in proporţii şi modalităţi diferite cu alte funcţiuni - comerciale, servicii, mică producţie manufacturieră, mică producţie agricolă de subzistenţă, dotări turistice şi de agrement
- morfologic:
- tipul parcelarului:
- rezultat din evoluţia localităţii în timp,
- creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localităţii pe terenuri agricole (prin operaţiuni simple de topometrie sau prin operaţiuni urbanistice);
- configuraţia în raport cu spaţiul străzii:
- diferenţiată sau nu în raport cu distanţa faţă de stradă a clădirilor de pe o parcela (construcţii principale – construcţii secundare – anexe)
- volumetria; regim de construire: discontinuu, continuu, înălţime mică (P - P+2 niveluri), mod de terminare al volumelor în şarpantă;
- vechime: locuinţe vechi şi locuinţe noi;
- calitatea construcţiei: definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistenţa, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico-edilitară a clădirilor.

Prevederile regulamentului susţin evoluţia ipotetică a oraşului prin:

- menţinerea zonelor bine constituie în cazul intervenţiilor punctuale;
- reconstrucţia zonelor insalubre prin operaţiuni de comasare şi reparcelare;

extinderea pe terenuri neconstruite, intra şi extravilane, de noi locuinţe individuale pe baza unor operaţiuni de reparcelare.

L2 - Subzona locuinţelor colective medii (P+3-P+4) situate în ansambluri predominant rezidenţiale

Pentru ansamblurile existente, noile cerinţe ale locuitorilor şi disfuncţionalităţile cauzate de nerespectarea proiectelor iniţiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit şi amenajat vor impune intervenţii corective pentru care va fi necesar să se elaboreze PUZ-uri parţiale având urmatoarele obiective:

(1) clarificarea diferenţierii apartenenţei terenurilor publice (circulaţii publice, echipamente publice, spaţii plantate publice, fâşii de teren aferent reţelelor edilitare publice etc.) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociaţiile de locatari, sau diverse societăţi economice mixte;
(2) eliminarea cauzelor disfuncţionalităţilor şi poluărilor care nemulţumesc locuitorii;
(3) refacerea amenajărilor exterioare şi în special a spaţiilor plantate, a locurilor de joacă pentru copii şi a parcajelor;
(4) extinderea şi completarea echipamentelor publice deficitare;
(5) ameliorarea aspectului clădirilor şi amenajărilor;
(6) diminuarea insecurităţii şi infracţionalităţii prin delimitarea şi marcarea / îngrădirea spaţiilor aferente locuinţelor colective pe grupări de blocuri;
(7) introducerea unor rezolvări alternative civilizate la prolifererea abuzivă a garajelor individuale;
(8) adecvarea la situaţia de localizare în zona de protecţie a monumentelor de arhitectură.

Autorizarea executarii noilor construcţii va fi condiţionata de elaborarea unei documentaţii de urbanism de tip PUZ sau PUD

T - ZONĂ CĂI DE COMUNICAŢIE

T1 - Subzona transporturilor rutiere

Autorizarea construcţiilor din zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordonanţei nr.43 din 28 august 1997 privind regimul juridic al drumurilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice şi în vecinătatea zonei de protecţie a acestora, solicitantul autorizaţiei de construire trebuie să obţină avizul organelor publice locale specializate. Se vor respecta propunerile din planşa de Reglementări Circulaţii şi profilurile propuse.

L – ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Zona de locuit se compune din subzone (tipuri de ţesut urban), diferenţiate după criteriile:

- funcţional
- caracterul locuinţelor: permanente sau temporare (case de vacanţă)
- caracterul ţesutului:
- omogen rezidenţial,
- neconstruit, în formare
- mixat in proporţii şi modalităţi diferite cu alte funcţiuni - comerciale, servicii, mică producţie manufacturieră, mică producţie agricolă de subzistenţă, dotări turistice şi de agrement
- morfologic:
- tipul parcelarului:
- rezultat din evoluţia localităţii în timp,
- creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localităţii pe terenuri agricole (prin operaţiuni simple de topometrie sau prin operaţiuni urbanistice);
- configuraţia în raport cu spaţiul străzii:
- diferenţiată sau nu în raport cu distanţa faţă de stradă a clădirilor de pe o parcela (construcţii principale – construcţii secundare – anexe)
- volumetria; regim de construire: discontinuu, continuu, înălţime mică (P - P+2 niveluri), mod de terminare al volumelor în şarpantă;
- vechime: locuinţe vechi şi locuinţe noi;
- calitatea construcţiei: definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistenţa, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico-edilitară a clădirilor.

Prevederile regulamentului susţin evoluţia ipotetică a oraşului prin:

- menţinerea zonelor bine constituie în cazul intervenţiilor punctuale;
- reconstrucţia zonelor insalubre prin operaţiuni de comasare şi reparcelare;

extinderea pe terenuri neconstruite, intra şi extravilane, de noi locuinţe individuale pe baza unor operaţiuni de reparcelare.

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

Noile cerinţe ale locuitorilor, disfuncţionalităţile existente şi costurile mai ridicate de întreţinere a acestor locuinţe vor impune intervenţii corective pentru care va fi necesar să se elaboreze PUZ-uri parţiale având următoarele obiective:
(1) ridicarea acestei categorii de locuinţe la un standard ridicat sau chiar de lux;
clarificarea diferenţierii apartenenţei terenurilor publice (circulaţii publice, echipamente publice, spaţii plantate publice, fâşii de teren aferent reţelelor edilitare publice, etc.) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociaţiile de locatari, sau diverse societăţi economice mixte;
(2) eliminarea cauzelor disfuncţionalităţilor şi poluărilor care nemulţumesc locuitorii;
(3) refacerea amenajărilor exterioare şi în special a spaţiilor plantate şi de joacă pentru copii;
(4) extinderea şi completarea echipamentelor publice deficitare;
(5) ameliorarea aspectului clădirilor si amenajarilor;
(7) diminuarea insecurităţii prin delimitarea şi marcarea/îngrădirea spaţiilor aferente locuinţelor colective pe grupări de blocuri sau blocuri izolate;
(8) introducerea unor rezolvări alternative civilizate la prolifererea abuzivă a garajelor individuale;
(9) adecvarea la situaţia de localizare în zona de protecţie a monumentelor de arhitectură.

Autorizarea executării noilor construcţii va fi condiţionată de elaborarea unei documentaţii de urbanism de tip PUZ sau PUD.

M - ZONA CU FUNCȚIUNI MIXT
SUBZONE MIXTE AFLATE ÎN AFARA ZONEI CENTRALE (M1-M4)

Zona mixtă cuprinde funcţiuni de interes general şi public, diverse categorii de activităţi comerciale, servicii şi de mică producţie, în lungul principalelelor artere de circulaţie. Zona este constituită din instituţii, servicii şi echipamente publice, servicii de interes general (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective şi personale, comerţ, restaurante, recreere), mici activităţi productive manufacturiere şi locuinţe.

Din punct de vedere funcţional zona se caracterizeaza printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcţiuni de interes general şi public, formând în mod continuu linearităţi comerciale şi de servicii de-a lungul arterelor principale.
Zona mixtă poate fi atât de formă liniară in plan dacă este dispusa în lungul principalelor artere de circulaţie, cât şi de formă areală (centre de cartier, platforme industriale în conversie ca zone mixte, noi grupări funcţionale etc.).
Strategia generală propusă prin P.U.G. şi R.L.U. aferent urmăreşte:
1. Conturarea zonei mixte ca o zonă de dezvoltare direcţionată a oraşului în lungul unor artere principale, valorificând mai bine în acest scop infrastructura şi creând un potenţial de dezvoltare pentru localitate
2. Înlocuirea zonelor cu incompatibilităţi funcţionale şi transformarea lor în zone funcţionale mixte, dinamice şi capabile să asigure rapid conversia către o zonă bine organizată atât funcţional cât şi morfo-structural.
3. Stabilirea unei configuraţii urbanistice bine definite şi conturate prin înlocuirea configuraţiei haotice actuale a zonelor respective.

SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA

- **ART. 1 - Utilizari admise:**

Pentru L2:

Sunt admise următoarele utilizări:
- locuinţe în proprietate privată;
- construcţii aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuinţelor: căi de acces carosabile şi pietonale private, parcaje, garaje, spaţii plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejmuiri

Pentru T1:

Sunt admise următoarele utilizări funcţionale:
- căi de comunicaţie rutieră şi construcţiile aferente;
- autogări;
- unităţi de întreţinere şi depozitare aferente traficului rutier, garaje;
- spaţii alveolare carosabile pentru transportul în comun;
- refugii şi treceri de pietoni;
- reţele tehnico-edilitare;
- spaţii verzi amenajate;
- parcaje pentru salariaţi şi pentru călători;
- servicii pentru transportatorii în tranzit (birouri, telecomunicaţii, restaurante);
- lucrări de terasamente.

Pentru L3:

Clădirile înalte situate în zonele de protecţie se menţin în situaţia actuală. Se consideră inoportun ca în viitor să se mai dispună blocuri înalte de locuit în zonele protejate.
Sunt admise următoarele utilizări:
- locuinţe colective;
- amenajări aferente locuinţelor: căi de acces carosabile şi pietonale private, parcaje, garaje semiîngropate şi subterane, spaţii plantate, locuri de joacă pentru copii, spaţii pentru sport şi loisir, construcţii pentru echiparea tehnică, împrejmuiri;

Pentru M1, M2 şi M3:
- instituţii, servicii şi dotări publice (şcoli, grădiniţe, after-school-uri, dispensare, cămine culturale, poştă, etc);
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective şi personale;
- sedii ale unor organizaţii politice, profesionale etc.;
- lăcaşuri de cult;
- comerţ cu amănuntul, supermarketuri, pieţe agro-alimentare şi de suveniruri;
- activităţi manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, moteluri, pensiuni, agenţii de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport şi recreere în spaţii acoperite;
- parcaje la sol;
- spaţii libere pietonale;
- locuinţe cu partiu obişnuit;
- locuinţe cu partiu special care includ spaţii pentru profesiuni liberale;
- grupări de funcţiuni admise alcătuind centre de cartier;
- spaţii şi pieţe pietonale;

- **Art. 2 - Utilizari admise cu conditionari:**

Pentru L2:

Locuinţele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat; Locuinţele sociale nu vor depăşi 20%-30% din numărul total al locuinţelor dintr- o operaţiune urbanistică şi nu vor distona în nici o privinţă în raport cu locuinţele în proprietate privată;
Se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiţii :
- cabinetele medicale de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- creşele şi grădiniţele vor avea un acces separat de cel al locatarilor şi vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafaţă minimă de teren de 100 mp;
- se admite conversia locuinţelor de la parter în spaţii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică, numai la intersecţii de străzi şi numai în limitele unei raze de servire de 250 metri;
- se admit spaţii pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuinţa administratorului / portarului angajat permanent.

În cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuinţe colective, acestea vor fi considerate funcţional şi urbanistic similar zonei L1a şi se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă.

Pentru T1:

Incintele unităţilor de transport şi garajele publice vor obţine avizul de mediu şi se vor încadra în normele admisibile de poluare şi de asigurare împotriva riscului de incendiu şi explozie.
Garajele şi parcajele publice vor fi înconjurate de gard viu de minimum 1,20 metri înălţime.
Lucrările, construcţiile, amenajările amplasate în zonele de protecţie ale drumurilor publice trebuie:
- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare şi surse de poluare (sisteme de transport gaze, ţiţei, produse petroliere, energie electrică şi alte lucrări de acelaşi gen);
- să nu afecteze desfăşurarea optimă a circulaţiei (capacitate, fluenţă, siguranţă);
- să respecte în extravilan următoarele distanţe minime de protecţie de la axul drumului, funcţie de categoria acestuia:
- drumuri naţionale - 22.0 metri;
- drumuri judeţene - 20.0 metri.

Pentru L3:

Se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiţii :
- cabinetele medicale de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- creşele şi grădiniţele vor avea un acces separat de cel al locatarilor şi vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafaţă minimă de teren de 100 mp;
- se admite conversia locuinţelor de la parter în spaţii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică, numai la intersecţii de străzi şi numai în limitele unei raze de servire de 250 metri;
- se admit spaţii pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuinţa administratorului.

În cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuinţe colective, acestea vor fi considerate funcţional şi urbanistic similar zonei L1a şi se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă.

Pentru M1, M2, M3 şi M4:

Pentru orice utilizări se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonare seismică. Clădirile care au funcţiune comercială vor avea parterul orientat spre stradă şi
spre traseele pietonale. Se recomandă ca fronturile incintelor care adăpostesc activităţi care permit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcţionare specific să fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea. În zonele construite care au acces la circulaţii principale se recomandă conversia locuinţelor în alte funcţiuni, locuirea putând rămâne în partea din spate a parcelei.
În cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuinţe colective, acestea vor fi considerate funcţional şi urbanistic similar zonei L1a şi se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă. Se recomandă ca activităţile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 20% din lungimea străzii incluse în zona mixtă şi să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 30 metri.

- **Art. 3 - Utilizari interzise:**

Pentru L2:

Se interzice conversia locuinţelor existente din clădirile colective în alte funcţiuni sau construirea unor locuinţe colective mixtate cu alte funcţiuni.
Se interzice utilizarea spaţiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite, alimentaţie publică şi alte activităţi de natură să incomodeze locuinţele;
Se interzic următoarele lucrări:

- construcţii pentru activităţi productive;
- curăţătorii chimice;
- construcţii provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- staţii de întreţinere auto;
- staţii de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care impiedică evacuarea şi colectarea acestora.

Pentru T1:

Se interzic orice utilizări care afectează buna funcţionare şi diminuează posibilităţile ulterioare de modernizare sau extindere.
Se interzic orice construcţii sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

- lărgirea unor străzi sau realizarea unor noi străzi;
- modernizarea intersecţiilor;
- realizarea spaţiilor de parcare;

Se interzic pe terenurile vizibile din circulaţia publică rutieră: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de şantier abandonate, platforme cu suprafeţe deteriorate, construcţii degradate, terenuri lipsite de vegetaţie, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deşeuri etc.
În zona de siguranţă şi protecţie aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:

- construcţii, instalaţii, plantaţii sau amenajări care prin amplasare, configuratie sau exploatare împietează asupra bunei desfăşurari, organizări şi dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- panouri independente de reclamă publicitară;
- cuplarea clădirilor de locuit cu construcţii aferente circulaţiei rutiere;
- amplasarea în incinta unităţilor de transporturi şi a garajelor publice a unor construcţii care prin natura activităţilor desfăşurate pot produce poluare peste normele admisibile şi / sau prezintă risc de incendiu /explozie.

Pentru L3:
Se interzice conversia locuinţelor în alte funcţiuni;
Se interzice dispunerea locuinţelor sociale în clădiri înalte; Se interzic următoarele lucrări:

- activităţi productive;
- construcţii provizorii de orice natură;
- depozitare en gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabilesau toxice;
- autobaze;
- staţii de întreţinere auto;
- staţii de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care impiedică evacuarea şi colectarea acestora.

Pentru M1, M2, M3:

- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficulgenerat;
- depozitare en-gros;
- staţii de întreţinere auto
- curăţătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sautoxice;
- activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

- **ART. 4 - Caracteristici ale parcelelor:**

Pentru L2:

Cădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulaţie publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulaţia publică prin intermediul unor circulaţii private.
În cazul unor repuneri în posesie, posibilitatea construirii pe astfel de parcele poate fi realizată numai în cazul în care suprafaţa parcelelor rezultate este de peste 300 mp., nu afectează reţelele, circulaţiile, parcajele şi localizările prevăzute în planul ansamblului pentru echipamente publice şi pentru spaţii plantate publice.

Pentru T1:

Pentru noi incinte şi pentru extinderi ale acestora se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu conform normelor specifice.

Pentru L3:

Clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulaţie publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulaţia publică prin intermediul unor circulaţii private;
În cazul unor repuneri în posesie, posibilitatea construirii pe astfel de parcele poate fi realizată numai în cazul în care suprafaţa parcelelor rezultate este de peste 300 mp., nu afectează reţelele, circulaţiile, parcajele şi localizările prevăzute în planul ansamblului pentru echipamente publice şi pentru spaţii plantate publice.

Pentru M1, M2, M3 şi M4:

Pentru zona mixtă se recomandă amplasarea construcţiilor pe parcele în regim izolat.

În cazul construcţiilor publice dispuse izolat sau cuplat, terenul trebuie să aibă osuprafaţă de minim 1000 mp, cu un front la stradă de minim 20.0 metri.
Pentru celelalte categorii de funcţiuni, lotizarea terenului în parcele având minim 300 mp şi un front la stradă de minim 12.0 metri; în funcţie de necesităţi vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente.

Pentru M1, M2:

În cazul unor repuneri în posesie în zonele aferente locuinte colective, posibilitatea construirii pe astfel de parcele poate fi realizată numai în cazul în care suprafaţa parcelelor rezultate este de peste 300 mp., nu afectează reţelele, circulaţiile, parcajele şi localizările prevăzute în planul ansamblului pentru echipamente publice şi pentru spaţii plantate publice.

- **Art. 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament:**

Pentru L2:

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri pe străzi de categoria III şi 6.0 metri pe străzi de categoria II şi I, dar nu cu mai puţin decât diferenţa dintre înalţimea construcţiilor si distanţa dintre aliniamente;

Pentru T1:

Construcţiile noi destinate birourilor vor fi amplasate la aliniament sau retrase cu o distanţă de minim 6,0 m, în funcţie de caracteristicile frontului străzii. Noile construcţii din cadrul incintelor tehnice vor fi retrase de la aliniament la minim 10.0 metri pe străzile de categoria I şi II şi la minim 8.0 metri pe străzile de categoria III.

Pentru L3:

Clădirile se vor respecta aliniamentul zonei, prin raportare la vecinătăţile directe.

Pentru M1, M2, M3 şi M4:

În preajma unor construcţii cu funcţiuni publice importante, se recomandă o retragere mai mare faţă de aliniament pentru facilitarea creării unor pieţe sau degajamente amenajate.

- **Art. 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:**

Pentru L2:

Cu următoarele condiţionări pentru zonele de extindere:

- clădirile izolate vor avea faţade laterale şi se vor retrage de la limitele parcelei la o distanţă cel puţin egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt faţă 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 faţă de cealaltă limită laterală cu o distanţă cel puţin egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt faţă 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 excepţia parcelelor de colţ unde se va întoarce faţada în condiţiile de aliniere ale străzii laterale;

- retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi cel puţin egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu mai puţin de 5.0 metri.

Pentru T1:

Distanţele faţă de limitele parcelei vor fi de minim jumătate din înălţimea clădirii, dar nu mai puţin de 6,0 metri.

Pentru L3:

Clădirile izolate vor avea faţade laterale şi se vor retrage de la limitele parcelei la o distanţă cel puţin egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren; această distanţă se poate reduce la jumătate dacă segmentele de faţadă 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 faţă de cealaltă limită laterală cu o distanţă cel puţin egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt faţă 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 excepţia parcelelor de colţ unde se va întoarce faţada în condiţiile de aliniere ale străzii laterale;
Retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi cel puţin egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu mai puţin de 5.0 metri.

Pentru M1, M2, M3, M4:

Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, iar retragerile faţă de limitele 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 la limitele laterale ale terenului vor fi de minim 2.0 metri cu condiția ca pe una dintre celelalte laturi sa 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 construcţiile de pe parcelele alăturate cu funcţiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilităţi (trepidaţii, risc tehnologic). Retragerea faţă de limita laterală opusă va fi de minim 3.0 metri.
Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separaţie dintre două zone funcţionale distincte, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere faţă de limitele laterale ale parcelei de minim 3.0 metri.
În cazul clădirilor comerciale şi de producţie se admite regimul compact de construire cu condiţia respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.
Retragerea faţă de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 3.0 metri pentru construcţii de până la P+2E şi de minim 5.0metri pentru construcţiile mai mari de P+2E.
Clădirile anexe se vor amplasa față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil.

- **Art. 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:**

Pentru L2:

Între faţadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanţa va fi egală cu înalţimea clădirii celei mai înalte; distanţa se poate reduce la jumătate în cazul în care pe faţadele opuse sunt numai ferestre ale dependinţelor şi ale casei scării.

Pentru T1:

În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

Pentru L3:

Între faţadele spre care sunt orientate camere de locuit distanţa va fi egală cu înalţimea clădirii celei mai înalte; distanţa se poate reduce la jumătate în cazul în care pe faţadele opuse sunt numai ferestre ale dependinţelor şi ale casei scării;

Pentru M1, M2, M3, M4:

Clădirile vor respecta între ele distanţe egale cu jumătate din înălţimea celei mai înalte; distanţa se poate reduce la jumătate din înălţime, dar nu mai puţin de 5.0 metri.
Fac excepţie situaţiile în care ambele clădiri prezintă spre interspaţiul dintre ele exclusiv spaţii anexe sau spaţii de circulaţie internă, când distanţa minimă se poate reduce la 3/4 din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 3.0 metri.

- **Art. 8 - Circulatii si accese:**

Pentru L2:
Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulaţie publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

Pentru T1:
Se va asigura accesul direct dintr-o circulaţie publică.

Pentru L3:
Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulaţie publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

Pentru M1, M2, M3, M4:
Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulaţie publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită.
Pentru clădiriile publice accesul va fi asigurat direct dintr-o circulaţie publică, recomandându-se evitarea servituţilor.
Se vor prevedea accese pietonale pentru toate dotările publice, spaţiile comerciale şi locuinţe.
În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăţi de deplasare.

- **Art. 9 - Stationarea autovehiculelor:**

Pentru L2:
Staţionarea autovehicolelor va fi asigurată în afara spaţiilor publice, deci in interiorul incintei.

Pentru T1:
Staţionarea vehiculelor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spaţii de circulaţie, încărcare şi întoarcere.

Pentru L3:
Staţionarea autovehicolelor va fi asigurată în afara spaţiilor publice.

Pentru M1, M2, M3, M4:
Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulaţie publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită.
Pentru clădiriile publice accesul va fi asigurat direct dintr-o circulaţie publică, recomandându-se evitarea servituţilor.
Se vor prevedea accese pietonale pentru toate dotările publice, spaţiile comerciale şi locuinţe.
În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăţi de deplasare.

- **Art. 10 - Inaltime maxim admisibila a cladirilor:**

Pentru L2:

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 înălţimea depăşeşte distanţa dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanţă egală cu diferenţa dintre acestea, dar nu mai puţin de 4.0 metri;
Pentru construcţiile amplasate la intersecţia unor străzi importante, se admite depăşirea cu maxim două niveluri a regimului de înălţime, numai cu condiţia ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc şi a tangentei la acesta, la 45 grade;
În cazul enclavelor de lotizări existente menţinute, aflate în interiorul unor ansamblurilor de locuinte colective, înălţimea clădirilor va fi de maxim P+2 niveluri (H= 10 m.)

Pentru T1:

Înălţimea clădirilor în planul faţadei nu va depăşi distanţa dintre aliniamente şi nici înălţimea maximă admisă în unităţile de referinţă adiacente, cu excepţia instalaţiilor tehnice.

Pentru L3:

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 înălţimea depăşeşte distanţa dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanţă egală cu diferenţa dintre acestea, dar nu mai
puţin de 4.0 metri;
Pentru construcţiile amplasate la intersecţia unor străzi importante, se admite depăşirea cu maxim două niveluri a regimului de înălţime, numai cu condiţia ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc şi a tangentei la acesta, la 45 grade;
În cazul enclavelor de lotizări existente menţinute, aflate în interiorul unor ansamblurilor de locuinte colective, înălţimea clădirilor va fi de maxim P+2 niveluri (H = 10 m.)

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 M1, M2, M3 și M4:
În cazul în care înălţimea depăşeşte distanţa dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanţă egală cu diferenţa dintre acestea, dar nu mai puţin de 4.00 metri;
Pentru construcţiile amplasate la intersecţia unor străzi importante, se admite depăşirea cu maxim două niveluri a regimului de înălţime, numai cu condiţia ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc şi a tangentei la acesta, la 45 grade;
Toate aceste derogări de la regimul de înălţime se vor face în baza unor documentaţii de urbanism aprobate conform legii, documentaţii ce vor conţine ilustrare volumetrică pentru argumentarea compoziţiei urbane propuse.
Se admite mansardarea clădirilor existente cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafeţe desfăşurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

- **Art. 11 - Aspectul exterior al cladirilor:**

Pentru L2:
Arhitectura noilor clădiri se va armoniza cu vecinătăţile imediate;

Pentru T1:
Volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate.
Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principala.

Pentru L3:
Arhitectura noilor cladiri se va armoniza cu vecinătăţile imediate;

Pentru M1, M2, M3, M4:
Noile construcţii se vor înscrie în specificul zonei şi vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze calitatea spatiului public, caracterul general al zonei şi al arhitecturii clădirilor din vecinătate cu care se află în relaţii de co-vizibilitate.
Pentru frontul de clădiri aflat în zona centrală pe străzile Ştefan cel Mare, Ana Ipătescu şi Nicolae Bălcescu se va realiza o

documentatie de urbanism pentru refacere fatade la frontul construit. Volumetria va fi simpla, fără elemente decorative abundente. Amplasarea noilor construcţii 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 tradiţiile locale şi cu clădirile vecine.
Reguli particulare pentru comerţ: Cererile de autorizare a construirii de imobile care au vitrine la stradă, ca şi 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 compoziţiei de arhitectură şi a relaţiei acestuia cu contextul în care urmează a se integra. Acesta se va supune avizarii comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si de urbanism a Municipiului Suceava.
Este admisa şi recomandată conversia funcţiunilor de la parterul clădirilor cu front la domeniul public în funcţiuni cu acces public şi deschiderea de vitrine spre domeniul public cu condiţia 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 circulaţia pietonală.
Sistemele de protecţie împotriva furtului şi de închidere, trebuie să fie complet ascunse atunci când magazinul este deschis.

- **Art. 12 - Conditii de echipare edilitara:**

Pentru L2:

Toate construcţiile vor fi racordate la reţelele edilitare publice;
Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locurile vizibile din circulaţiile publice şi dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

Pentru T1:

Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicaţii, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră şi altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nişele construcţiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcţiilor. Reţelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.
Se interzice amplasarea reţelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public şi de distribuţie a curentului electric, pe plantaţii de aliniament, pe elemente de faţadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Pentru L3:

Toate construcţiile vor fi racordate la reţelele edilitare publice;
Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice şi dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

Pentru M1, M2, M3, M4:

Toate clădirile cu funcţiune publică vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare Este obligatorie racordarea tuturor clădirilor la reţelele electrice.
Toate clădirile noi vor fi dotate cu instalaţii sanitare.
Se va asigura evacuarea rapidă şi captarea apelor pluviale din spaţiile rezervate pietonilor şi de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheţii pe trotuare.
Lucrările de construcţii pentru realizarea/extinderea reţelelor 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 telecomunicaţii, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră şi altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nişele construcţiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcţiilor. Reţelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.
Se interzice amplasarea reţelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public şi de distribuţie a curentului electric, pe plantaţii de aliniament, pe elemente de faţadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

- **Art. 13 - Spatii libere si spatii plantate:**

Pentru L2:

Terenul liber rămas în afara circulaţiilor, parcajelor şi circulaţiilor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
Terenul amenajat ca spaţii de joc, de odihnă şi grădini de faţadă, decorative, va reprezenta cel puţin 50% din suprafaţa liberă rămasă a terenului;
În orice operaţiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp, se va prevedea ca din aceste spaţii minim 10% să fie destinate folosinţei în comun.

Pentru T1:

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulaţie publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul

general al localităţii.
Suprafeţele libere neocupate cu circulaţii, parcajele şi platformele funcţionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.
Se vor prevedea plantaţii înalte în lungul drumurilor cu condiţia de a nu împiedica vizibilitatea.

Pentru L3:

Terenul liber rămas în afara circulaţiilor, parcajelor şi circulaţiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
Terenul amenajat ca spaţii de joc, de odihnă şi grădini de faţadă, decorative, va reprezenta cel puţin 50% din suprafaţa liberă rămasă a terenului;
În orice operaţiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp, se va prevedea ca din aceste spaţii minim 10% să fie destinate folosinţei în comun.

Pentru M1, M2, M3, M4:

În cazul în care echipamentele publice dispun de grădină de faţadă, minim 40% din suprafaţă va fi prevăzută cu plantaţii înalte.
Terenul care nu este acoperit cu construcţii, platforme şi circulaţii va fi acoperit cu gazon şi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.
Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile şi 10% din terasele utilizabile ale construcţiilor să fie amenajate ca spaţii verzi pentru ameliorarea microclimatului şi a imaginii oferite către clădirile învecinate.
Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,2 metri înălţime.
În interiorul parcelei, se va prevedea un procent de minim 25% pentru spaţiile verzi.

- **Art. 14 - Imprejmuiri:**

Pentru L2:
În cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălţimea de maxim 2.2 metri din care soclu opac de maxim 0.4 metri, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică şi dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale şi posterioare ale parcelelor vor avea înălţimea de maxim 2.2 metri şi panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii.

Pentru T1:
Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălţimi de maxim 2,0 metri, din care un soclu opac de maxim 0.6 metri şi vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesităţii unei protecţii suplimentare, se recomandă dublarea spre interior, la 2,5 metri distanţă, cu un al doilea gard transparent, sau de opacitatea necesară, de 2,2 metri înălţime, între cele două garduri fiind plantaţi dens arbori şi arbuşti.

Pentru L3:
În cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înalţimea 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 şi posterioare ale parcelelor vor avea maxim 2.2 metri şi vor fi opace sau transparente, în funcţie de preferinţele de intimitate faţă de vecinătăţi.

Pentru M1, M2, M3, M4:
Se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice şi bisericilor cu garduri transparente de 1.80 metri înălţime din care 0.3 metri soclu opac, dublate de gard viu.
Spaţiile comerciale şi alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
În faţa fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat faţă de domeniul public va putea fi realizată prin diferenţierea pavajelor faţă de trotuare şi prin plantaţii, jardiniere, elemente decorative.

SECTIUNEA III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- **Art. 15 - Procentul maxim de ocupare a terenului (POT):**

Pentru L2: **POT maxim = 40%**

Pentru T1: **POT maxim = 50%**

Pentru L3: **POT maxim = 40%**

Pentru M1: **POT maxim = 70%**

- **Art. 16 - Coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT):**

Pentru L2: **CUT maxim = 2,0 mp.ADC/mp.teren**

Pentru T1: **CUT maxim = 2,4 mp.ADC/mp.teren**

Pentru L3: **CUT maxim = 3,0 mp.ADC/mp.teren**

Pentru M1: **CUT maxim = 3,5 mp.ADC/mp.teren**

ALTE INFORMATII

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

- extindere: de la extremitatea Zonei III până la limita CTR/TMA;
- interesează obstacolele cu înălţimi egale sau mai mari de 45 m faţă de cota aerodromului (0 m);
- referinţă: cota aerodromului

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

- amplasarea construcțiilor se va face pe baza studiilor geotehnice cu calculul stabilității versantului la încărcările suplimentare create de construcții;
- se vor proiecta construcții ușoare;
- nu se vor executa excavații de anvergură pe versant (șan]țri adânci, platforme, taluze verticale, umpluturi etc);
- se vor executa numai săpături locale pentru fundații izolate sau ziduri de sprijin care vor fi betonate imediat ce s-a terminat săpătura;
- se vor lua măsuri pentru a preîntâmpina pătrunderea apei în săpătură;
- se vor dirija apele din precipitații prin rigole bine dimensionate și dirijate astfel încât să nu producă eroziuni;
- se vor planta arbori la o distanță corespunzătoare față de construcțiile ce urmează a se executa.

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

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

- Colectarea eficientă a apelor de suprafaţă prin lucrări agrotehnice şi hidrotehnice;
- realizarea de lucrări hidroameliorative, pedoameliorative (nivelare, terasare) pentru îmbunătăţirea drenajului natural al substratului;
- fixarea alunecărilor prin înfiinţarea unor plantaţii pomicole noi şi extinderea celor vechi, sau împăduriri;
- interceptarea izvoarelor de coastă prin lucrări de captare (puţuri, tubulaturi orizontale), canalizarea la baza versanţilor din podiş;
- stoparea înaintării şi extinderii alunecărilor prin realizarea unor ziduri de sprijin şi contraforturi;
- interzicerea executării arăturilor conform liniei de pantă şi reconsiderareaagrotehnicilor de lucru;
- evitarea suprapăşunatului în zonele ce pot provoca alunecări de teren;

• monitorizarea continuă a suprafeţelor cu risc la alunecări de teren, torenţialitate, ravenare;
• însămânţarea cu specii cu talie mică şi medie, care să compactizeze covorul vegetal ierbos şi să reducă eroziunea în suprafaţă şi eroziunea liniară

PRIMAR
ec. Vasile Rîmbu

Viceprimar
Ioan-Dan Cușnir

Secretar General
jrs. Gheorghe Alexandru Moldovan

Arhitect-șef
arh. Ioan Lungu

Director executiv
ing. Cerasela-Manuela Bejenar

Șef serviciu
ing. Xenia Voda

Întocmit
ing. Sergiu Breaban