

ANEXA NR. 1 LA CERTIFICATUL DE URBANISM Nr. 242 / 03.03.2020

PUZ – zona centrala - institutii si servicii publice – ISP

REGIM TEHNIC

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

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- o Funcțiuni de interes general:
 - instituții de învățământ (grădinițe, școli);
 - instituții de sănătate (spitale);
 - sedii de companii și firme în clădiri specializate pentru birouri;
 - servicii financiar-bancare și de asigurări;
 - servicii tehnice și profesionale autonome;
 - servicii de informare;
 - servicii pentru transporturi;
 - biblioteci;
 - poștă și telecomunicații;
 - edituri;
 - activități recreative diverse;
 - hoteluri;
 - expoziții, centre și galerii de artă;
 - agenții diverse (imobiliare, de turism etc.);
 - restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase;
 - centre comerciale, galerii comerciale;
 - centre de recreere, sport și fitness în spații acoperite;
 - mici unități productive manufacturiere și de depozitare mic-gros legate de funcționarea zonei centrale;
 - parcaje multietajate, pentru descongestionarea circulației în zona centrală.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

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

UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

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

aliniament, noua clădire va fi dispusă retrasă de la aliniament, dar se va racorda la clădirea dispusă pe aliniament, pentru a nu lăsa vizibil un calcan;

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

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa izolat.

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

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

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

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

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

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

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE REȚELELE TEHNICO – EDILITARE

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

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

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

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

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Se va asigura locurile de parcare astfel:

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

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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Se va asigura tratarea similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

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

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

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

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

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile neconstruite și neocupate de 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.

ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA III. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

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

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

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

- dacă obiectivul este **monument istoric** sau **în zona de protecție a unui monument istoric** aceasta se supune regimului de avizare instituit prin Legea nr. 422/2001;
- dacă nu este monument istoric, dar **se situează într-o zonă construită protejată** instituită prin PUZ beneficiază de un regim de protecție până la declanșarea cf. Legii 422 / 2001 a procedurii de clasare ca sit urban protejat (zonă construită protejată) și:
 - înălțimea maximă nu va depăși nivelul de înălțime reglementat în zona protejată;
 - se va putea interveni fără restricții la amenajările interioare, inclusiv la creșterea confortului locuirii prin recompartimentări și instalări de camere de baie sau alte facilități
- amplasarea într-o zonă pentru care s-a instituit o **servitute arheologică** impune obținerea avizului MCC și descărcare arheologică. În acest caz nu sunt restricții din punct de vedere al volumului construit.

PUZ zona centrala - zona drumurilor si amenajarilor pentru circulatia publica – D

DESCRIERE

Zona cuprinde profilul transversal si amenajarile aferente strazilor de categoria II, III si IV, precum si locurile de parcare amenajate

SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCTIONALA :

UTILIZARI ADMISE

- circulatia rutiera (pe carosabil) si pietonala (pe trotuare) ;
- circulatia biciclistilor ;
- plantatii de aliniament, amenajari de spatii verzi.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI :

- servicii publice care sa nu stanjeneasca functionalitatea si vizibilitatea pe caile rutiere ;
- in zonele de protectie a monumentelor istorice se vor lua masuri de limitare a vitezei de deplasare si a greutatii admise pe osie la autovehicule (pe baza unor studii specifice de caz).

UTILIZARI INTERZISE:

Se interzic :

- constructii cu caracter temporar ;
- depozitarea de materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea pe caile rutiere ;
- lucrari care, prin natura lor, ar putea provoca alunecari de teren, suprari sau afectarea stabilitatii solului (inclusiv prin taierea copacilor sau arbustilor) ;

- depozitarea necorespunzatoare de materiale, substante sau deseuri care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii rutiere.

SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Prin P.U.Z. s-au delimitat zonele destinate parcajelor pentru locatarii locuintelor colective

2. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Nu e cazul

3. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu e cazul

4. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Nu e cazul

CIRCULATII SI ACCESE

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

Asigurarea accesului autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor este obligatorie la curtile interioare, inchise pe toate laturile, daca au aria mai mare de 600 mp si diferenta de nivel fata de drumul public mai mica de 0,5 m. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,8 m latime si 4,2 m inaltime.

Se vor asigura alei semicarosabile in interiorul zonelor parcelate; aleile cu o lungime sub 25 m vor avea latimea de min. 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute supralargiri de depasire si spatiu de intoarcere.

In cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locala (fundaturi); aleile cu o lungime de pana la 30 m vor avea o singura banda de 3,5 m latime; cele cu lungimea de 30-100 m vor avea 2 benzi (7 m latime), cu trotuar cel putin pe o latura si supralargiri pentru manevrele de intoarcere la capat.

In cazul incintelor tehnice, se va asigura accesul direct dintr-o circulatie publica.

Accesele pietonale sunt caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale sau orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau cutumei (obiceiului). Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se va asigura in afara circulatiilor publice, pe parcelele proprii, pe locurile de parcare amenajate sau in parcari publice amenajate supraterran sau subteran (parcari care fac parte din zona functionala D)

Se recomanda ca primaria sa introduca stationarea cu timp limitat, cu sistem de taxare, pentru descurajarea stationarii pe timp nelimitat.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Rețelele edilitare publice se amplaseaza sub caile de circulatie rutiera, de preferinta sub trotuare (nu sub carosabil). Constructia, repararea si intretinerea acestor rețele se fac cu aprobarea administratorului drumului. Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare este conforma cu art. 20 din Regulamentul General de Urbanism. Rețelele de apa, canalizare, drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a orasului sau judetului, daca legea nu

dispune astfel: fac exceptie retelele edilitare si drumurile situate pe parcele proprietate privata a unor persoane fizice sau juridice, aflate in serviciul exclusiv al acestora si daca sunt finantate in totalitate de investitori privati, iar autoritatea administratiei publice locale stabileste ca nu se justifica utilizarea publica.

Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, conform contractelor incheiate cu consiliile locale.

Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta de catre investitor sau beneficiar.

Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice.

La autorizarea lucrarilor de investitii se vor solicita avizele administratorilor retelelor tehnico-edilitare.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Orice parte a terenurilor incintelor, vizibila din circulatiile publice, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.

Suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minimum 40%, formand o perdea vegetala pe tot frontul incintei.

Suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp si tratate peisagistic.

IMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre spatiile publice vor fi transparente, cu inaltime de max. 2 m si pot fi dublate cu gard viu. Portile de intrare in incinte vor fi tratate similar cu imprejmuirea.

III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

In sens urbanistic, ocuparea terenului cu amenajari la sol si instalatii subterane este 0%. La fel si coeficientul de utilizare a terenului.

IV. CONDITII DE AVIZARE

Constructiile si amenajarile amplasate in zona aferenta drumului national administrat de CNADNR se vor autoriza numai cu avizul CNADNR, conform legislatiei in vigoare.

ANEXA NR. 2 LA CERTIFICATUL DE URBANISM NR. 242/03.03.2020
Privind informarea si consultarea publicului conform prevederilor Metodologiei de
informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de
amenajare a teritoriului si de urbanism anexa la Ordinul nr. 2701 din 30.12.2010
publicat in M.O. nr. 47/19.01.2011

Pentru PLANUL URBANISTIC ZONAL (PUZ) și regulamentul local aferent
acestuia

1. Implicarea publicului în etapa pregătitoare

În cazul în care inițiatorul planului este un investitor privat, persoană fizică sau juridică, obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului se vor transmite inițiatorului prin certificatul de urbanism și avizul prealabil de oportunitate.

Informarea cu privire la intenția de elaborare a PUZ-urile titulari persoane fizice sau juridice se va realiza prin :

- anunț cu vizibilitate imediată publicat pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Suceava

2. Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor

Informarea și consultarea publicului cu privire la propunerile de PUZ se fac înainte de transmiterea documentației pe circuitul tehnic de avizare, astfel:

Dupa emiterea avizului de oportunitate autoritățile administrației publice locale informează publicul prin cel puțin următoarele activități:

1. publică pe propria pagină de internet a Primăriei municipiului Suceava anunțul cu privire la posibilitatea, modul și perioada, locul și orarul în care se pot consulta documentele și transmit observații la sediul autorității publice competente pentru aprobarea PUZ în termen de maximum 25 de zile calendaristice de la data anunțului, precum și obiectivele, data, locul de desfășurare, ora de începere și durata estimată pentru consultare;

2. identifică și notifică proprietarii ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ; *Elaboratorii PUZ-urilor care sunt persoane autorizate de către R.U.R. (Registrul Urbanistilor din Romania) au obligatia de a prezenta la documentatia depusa pentru emiterea avizului de oportunitate, pe proprie raspundere, lista cu toti proprietarii a caror proprietati vor fi afectate de propunerile prevazute in PUZ. – Identificarea proprietarilor se va face pe baza unui extras de plan cadastral vizat OCPI. Extrasul de plan cadastral va fi in format analogic, la o scara convenabila, avand ca suport ortofotoplanul, pe care se vor prezenta imobilele tratate in PUZ cu numarul cadastral aferent si numele tuturor proprietarilor, persoane fizice sau juridice)*

3. la sediul Primăriei municipiului Suceava se pune la dispoziția publicului spre consultare documentele aferente propunerilor PUZ, inclusiv materiale explicative scrise și desenate, într-un limbaj nontehnic, precum și documentele ce au stat la baza primei variante a propunerilor, după caz: certificatul de urbanism, avizul prealabil de oportunitate;

4. Pentru PUZ –urile elaborate pe terenuri ce apartin unor investitori privati, inițiatorii PUZ-urilor afișează anunțul pe panouri rezistente la intemperii, conform modelelor de panouri prezentate in Metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism anexa la Ordinul nr. 2701 din 30.12.2010. Panourile vor fi afisate în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ;

Inițiatorul PUZ are obligatia sa prezinte la documentatia depusa pentru obtinerea avizului de oportunitate si fotografii cu panoul model afisat la teritoriul zonei studiate.

Autoritatea administrației publice responsabila cu aprobarea planului are următoarele obligații:

1.informează publicul cu privire la rezultatele informării și consultării, cel puțin prin publicarea pe propria pagină de internet și la sediul propriu a observațiilor și sugestiilor publicului și a răspunsului la acestea, în termen de 15 zile de la încheierea perioadei de consultare a publicului;

2.informează în scris proprietarii ale căror imobile sunt direct afectate de propunerile PUZ și care au trimis opinii, cu privire la observațiile primite și răspunsul argumentat la acestea.

În vederea aprobării PUZ în scopul fundamentării deciziei consiliului local, structura de specialitate asigură elaborarea raportului consultării publicului referitor la opiniile colectate, răspunsurile date și argumentarea lor.

Raportul consultării însoțit de punctul de vedere al structurii de specialitate din cadrul autorității publice locale se prezintă pentru analiza si avizare Comisiei tehnice de urbanism, amenajarea teritoriului.

3. Implicarea publicului în etapa aprobării PUZ

Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării PUZ se face cu respectarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica cu completarile ulterioare si conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public, cu modificarile si completarile ulterioare.