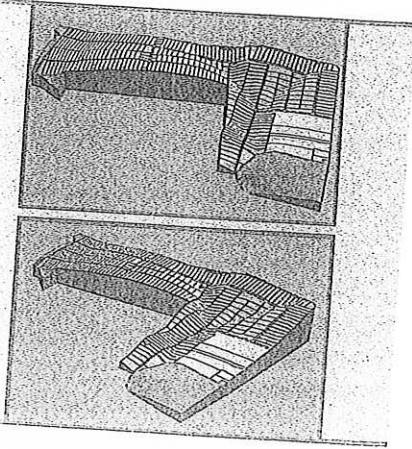
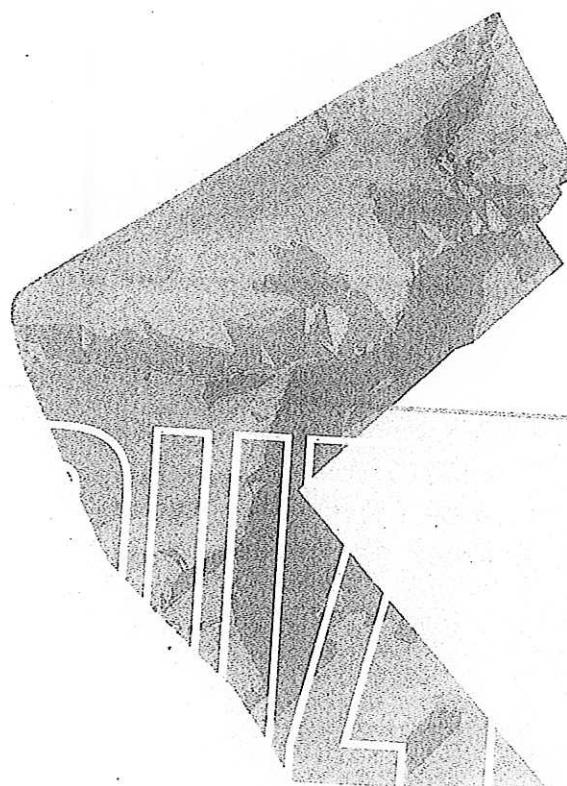




BENEFICIAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA



PUZ E85 - INTRARE E85 în MUNICIPIUL SUCEAVA
PROIECTUL DE REGULAMENTARE LOCALĂ DE URBANISM

July 2005

CUPRINS

1. INTRODUCERE.....	7
1.1. Date de recunoaștere a documentației.....	7
1.2. Obiectul lucrării.....	7
1.2.1. Obiect lucrare.....	7
1.2.2. Continutul prezentului volum (despre Regulamentul Local de Urbanism).....	8
1.2.3. Elemente de identificare	8
1.3. Rolul Regulamentului Local de Urbanism.....	8
1.4. Baza legală.....	9
1.5. Domeniul de aplicare	10
2. STRATEGII DE DEZVOLTARE URBANA.....	13
2.1. Premise, scop	13
2.2. Principii care stau la baza formularii obiectivelor și strategiilor de dezvoltare urbana a zonei	13
2.2.1. Principiul dezvoltării durabile.....	13
2.2.2. Asigurarea unei minime capacitați de adaptare.....	14
2.2.3. Asigurarea unei minime sustenabilități.....	14
2.2.4. Asigurarea unei minime flexibilități structurale	14
2.2.5. Valorificarea statutului de „foyer urban” al municipiului.....	14
2.2.6. Corelarea cu politica vecinătăților și ansamblului.....	14
2.2.7. Asigurarea compatibilității și ierarhiei funcționale	15
2.2.8. Valorificarea potentialurilor zonei	15
2.3. General / Specific	15
2.4. Strategii, obiective, politici	15
3. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	21
3.1. Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.....	21
3.2. Reguli cu privire la siguranța constructiilor și la apărarea interesului public	23
4. PRESCRIPTII GENERALE PRIVIND APPLICAREA RLU	28
4.1. Delimitare ZONA STUDIATA	28
4.2. Structura REGULAMENT (ZONA STUDIATA).....	29
4.3. Prescripții generale pentru ZONA STUDIATA.....	30
ZONA STUDIATA.....	31
CAP. 1. Posibilități de intervenție.....	31
CAP. 2. Procedura de autorizare.....	31
CAP. 3. Activitatea de construire	32
5. PRESCRIPTII GENERALE DE CONSTRUIBILITATE.....	33
5.1. Delimitare ZONA PROXIMITATE	33
5.2. Structura REGULAMENT ZONA PROXIMITATE	33
5.3. Prescripții generale pentru ZONA PROXIMITATE	33
ZONA PROXIMITATE	34
CAP. 1. Generalități	34
CAP. 2. Utilizare funcțională	34
CAP. 3. Condiții de amplasare.....	34
CAP. 4. Condiții de conformare	35
CAP. 5. Condiții de echipare	37
CAP. 6. Amenajari exterioare	38
CAP. 7. Recomandări suplimentare	38
6. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE.....	40

6.1. Delimitare ZONA DE REGULAMENT	40
6.2. Structura REGULAMENT ZONA DE REGULAMENT	40
6.3. Prescripții specifice pentru ZONA DE REGULAMENT	40
Imu1(p) SUBZONA LOCUINTE P+1E CU CARACTER URBAN	41
CAP. 1. Generalități	41
CAP. 2. Utilizare funcțională	41
CAP. 3. Condiții de amplasare	42
CAP. 4. Condiții de conformare	42
CAP. 5. Condiții de echipare	44
CAP. 6. Amenajari exterioare	44
CAP. 7. Recomandari suplimentare	45
Imu2(p) SUBZONA LOCUINTE P+1-2E CU CARACTER URBAN	46
CAP. 1. Generalități	46
CAP. 1. Utilizare funcțională	46
CAP. 2. Condiții de amplasare	47
CAP. 3. Condiții de conformare	47
CAP. 4. Condiții de echipare	49
CAP. 5. Amenajari exterioare	50
CAP. 6. Recomandari suplimentare	50
Imusc(p) SUBZONA LOCUINTE P+1-2E CU CARACTER URBAN + SERVICII ȘI COMERT	51
CAP. 1. Generalități	51
CAP. 2. Utilizare funcțională	51
CAP. 3. Condiții de amplasare	52
CAP. 4. Condiții de conformare	52
CAP. 5. Condiții de echipare	54
CAP. 6. Amenajari exterioare	55
CAP. 7. Recomandari suplimentare	55
ISII(p) SUBZONA UNITATI DE ÎNVĂȚAMÂNT	57
CAP. 1. Generalități	57
CAP. 2. Utilizare funcțională	57
CAP. 3. Condiții de amplasare	57
CAP. 4. Condiții de conformare	58
CAP. 5. Condiții de echipare	59
CAP. 6. Amenajari exterioare	59
CAP. 7. Recomandari suplimentare	60
ISc(p) SUBZONA UNITATI CULTE	61
CAP. 1. Generalități	61
CAP. 2. Utilizare funcțională	61
CAP. 3. Condiții de amplasare	61
CAP. 4. Condiții de conformare	62
CAP. 5. Condiții de echipare	63
CAP. 6. Amenajari exterioare	63
CAP. 7. Recomandari suplimentare	64
IScs(p) SUBZONA UNITATI COMERT ȘI SERVICII	65
CAP. 1. Generalități	65
CAP. 2. Utilizare funcțională	65
CAP. 3. Condiții de amplasare	65
CAP. 4. Condiții de conformare	66
CAP. 5. Condiții de echipare	67
CAP. 6. Amenajari exterioare	68
CAP. 7. Recomandari suplimentare	68
ISSc(p) SUBZONA UNITATI SOCIAL CULTURALE	70
CAP. 1. Generalități	70
CAP. 2. Utilizare funcțională	70
CAP. 3. Condiții de amplasare	70
CAP. 4. Condiții de conformare	71
CAP. 5. Condiții de echipare	72
CAP. 6. Amenajari exterioare	73

CAP. 7. Recomandari suplimentare	73
IDmp(p) SUBZONA UNITATI MICI PRODUCIE NEPOLUANTE SI SERVICII	75
CAP. 1. Generalitati	75
CAP. 2. Utilizare functionala.....	75
CAP. 3. Conditii de amplasare.....	75
CAP. 4. Conditii de conformare.....	76
CAP. 5. Conditii de echipare	77
CAP. 6. Amenajari exterioare	77
CAP. 7. Recomandari suplimentare	78
CCa(p) SUBZONA CAI DE COMUNICATIE	79
CAP. 1. Generalitati	79
CAP. 2. Utilizare functionala.....	79
CAP. 3. Conformare artere trafic	79
CAP. 4. Recomandari suplimentare	80
CCs(p) SUBZONA CIRCULATIE STATIONARA	81
CAP. 1. Generalitati	81
CAP. 2. Utilizare funcționala.....	81
CAP. 3. Conformare circulatii stationare.....	81
CAP. 4. Recomandari suplimentare	82
Pps(p) SUBZONA PARCURI, SCUARURI	83
CAP. 1. Generalitati	83
CAP. 2. Utilizare functionala.....	83
CAP. 3. Organizare spatii plantate	84
CAP. 4. Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor.....	84
CAP. 5. Recomandari suplimentare	85
Pts(p) SUBZONA TEREN SPORT.....	86
CAP. 1. Generalitati	86
CAP. 2. Functiunea dominanta.....	86
CAP. 3. Utilizare functionala.....	86
CAP. 4. Conditii de amplasare.....	86
CAP. 5. Conditii de conformare	87
CAP. 6. Conditii de echipare	88
CAP. 7. Amenajari exterioare	88
CAP. 8. Recomandari suplimentare	89
Pij(p) SUBZONA LOCURI DE JOACA	90
CAP. 1. Generalitati	90
CAP. 2. Utilizare functionala.....	90
CAP. 3. Organizare locuri de joaca	90
CAP. 4. Organizare spatii plantate	91
CAP. 5. Recomandari suplimentare	91
Hr(e),Nb(p) SUBZONE TERENURI SUB APE	93
CAP. 1. Generalitati	93
CAP. 2. Utilizare functionala.....	93
CAP. 3. Servituti	93
PPna(p) SUBZONA PERDELE PROTECTIE, ALINIAMENTE	95
CAP. 1. Generalitati	95
CAP. 2. Utilizare functionala.....	95
CAP. 3. Organizare spatii plantate	95
CAP. 4. Conditii de amplasare, conformare si echipare a constructiilor.....	96
CAP. 5. Recomandari suplimentare	96
TEa(p), TEc(p), TEg(p), TEt(p), SUBZONE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA	97
CAP. 1. Generalitati	97
CAP. 2. Utilizare functionala.....	97
CAP. 3. Servituti	97
Rd(p) SUBZONA TERENURI PENTRU DEZVOLTARE ULTERIOARA	99
CAP. 1. Generalitati	99
CAP. 2. Utilizare functionala.....	99

7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA.....	100
7.1. Despre Obiective de Utilitate Publica	100
7.2. Obiective de Utilitate Publica prevazute în Planul Urbanistic Zonal.....	100
8. INVENTAR INTERVENTII.....	103
8.1. Rolul și scopul inventarului de interventii	103
8.2. Precizari privind denumirea și conținutul inventarului de interventii.....	103
8.3. Planșe care guvernează lucrarea	104
8.4. Etape de aplicare / realizare.....	104
8.5. Conținut etape.....	105
8.5.1. Pregătire operatiune	105
8.5.2. Operațiune urbana.....	105
8.5.3. Monitorizare postoperationala.....	105
8.5.4. Postutilizare.....	105
8.6. Inventar Interventii	106
8.7. Breviere de calcul	108
8.7.1. Alimentare cu apă și canalizare.....	108
8.7.2. Alimentare cu gaze	108
8.7.3. Alimentare cu energie electrică	109
8.7.4. Echipare cu retele telefonié	109
8.7.5. Circulații auto și pietonale.....	109
8.8. Standarde, norme și acte normative care trebuie respectate la întocmirea documentațiilor următoare	117
9. ANEXE	119
9.1. Transferul juridic al terenurilor	119
9.1.1. Schimbările de terenuri	119
9.1.2. Exproprierea pentru cauza de utilitate publică	120
10. OBSERVATII	128

Prezentul REGULAMENT LOCAL DE URBANISM este însoțit de următoarele piese desenate (planșe format 594 x 11834mm):

- | | |
|--|--|
| 01 / SC-01 - STUDIU GEOTEHNIC 1 – RAIONARE, | 11 / SE-03 - ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE 2, |
| 02 / SC-01 - STUDIU GEOTEHNIC 2 – PROFILE, | 12 / SE-04 - ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE 3, |
| 03 / SC-02 - ANALIZA CONDIȚIILOR DE MEDIU 1, | 13 / PO-01 - PROPUNERI ORGANIZARE, |
| 04 / SC-03 - ANALIZA CONDIȚIILOR DE MEDIU 2, | 14 / PO-02 - REȚELE TH-ED 1 – ALIMENTARE CU APA și CANALIZARE, |
| 05 / SC-04 - ANALIZA CONDIȚIILOR DE MEDIU 3, | 15 / PO-03 - REȚELE TH-ED 2 – ALIMENTARE CU GAZE, |
| 06 / SC-05 - PERCEPȚIE IMAGINE URBANA, | 16 / PO-04 - REȚELE TH-ED 3 – ENERGIE ELECTRICĂ și TELEFONIE, |
| 07 / SC-06 - SCHEMA ORGANIZARE 1, | 17 / PO-05 - REGIM JURIDIC și OUP, |
| 08 / SC-07 - SCHEMA ORGANIZARE 2, | 18 / PO-06 - ZONE / SUBZONE, |
| 09 / SE-01 - ITL / RELATII URBANE și PERIURBANE, | 19 / PO-07 - PARCELARE - REPARCELARE, |
| 10 / SE-02 - ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE 1, | 20 / PO-08 - PLAN TRASARE. |

Planșa 15 / PO-04 - ZONE / SUBZONE face parte integrantă din prezentul REGULAMENT și este anexată acestuia (la o scara redusă) cu rol de a prezenta grafic zonele / subzonele pentru care au fost formulate prescripții și recomandări.

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAESTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării:

PLAN URBANISTIC ZONAL - INTRARE E85 ÎN MUNICIPIUL SUCEAVA;

Proiectant general:

BIROU PROIECTURĂ PLANURI DE ZOC, SUCCEAVA;

Elaborare:

Arh. Adrian ANTOCI;

Arh. Doina BALUTA;

Arh. Mircea SAVU.

Editare:

SC URBAN SRL Suceava;

Colaboratori:

SC BAHIVAS SRL Suceava,

SC ECO-ERG SRL Suceava,

SC NORD PROJECT SRL Suceava,

OJCCG Suceava,

SC RELIDA SERV SRL Suceava,

SC SIACS SRL Suceava,

SC WARESSO-PROD SRL Suceava,

Prof. Dumitru BISTRICEAN,

Ing. Vasile CRACIUNESCU,

Op. sistem Radu OBADA,

Psiholog Alina SOLTESZ,

Ing. Iustin URSACHI.

Beneficiar:

Primaria Municipiului Suceava - Serviciul de Urbanism;

Data elaborării:

Februarie 2002 - Martie 2004;

Data predării:

15 martie 2004.

1.2. OBIECTUL LUCRARII

1.2.1. Obiect lucrare

Obiectul prezentei documentații se referă la dezvoltarea pentru o perspectivă imediată și medie a unei zone rezidențiale, în condițiile unui nou cadru legislativ (modificarea / completarea sau apariția unor acte normative noi) și a unui Plan Urbanistic General inoperant. Obiectul lucrării îl constituie elaborarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal - Intrare E85 și REGULAMENTUL DE URBANISM aferent pentru o suprafață de teren situată în sud-estul municipiului Suceava, la intrarea drumului european E85 în oraș.

Documentația va urmări identificarea și diagnosticarea disfuncționalităților și formularea recomandărilor și prescripțiilor în scopul valorificării potențialului zonei.

Odată aprobat, Planul Urbanistic Zonal va deveni principalul instrument de lucru și control al Primăriei municipiului Suceava în demararea și derularea în zonă a operațiunilor urbane necesare creării unei zone rezidențiale adiacente E85.

1.2.2. Continutul prezentului volum (despre Regulamentul Local de Urbanism)

Prezentul volum de piese scrise (REGULAMENT LOCAL DE URBANISM) prezintă prevederile referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor în zona delimitată de DN E85, Bulevardul 1 decembrie 1918, Stația de Transformare RENEL și terenurile SCA Suceava.

Dintre piesele desenate, planșa care ilustrează și facilitează aplicarea prevederilor prezentului reglement este:

18 / PO-06 - ZONE / SUBZONE.

1.2.3. Elemente de identificare

1.2.3.a. Poziția geografică

Teritoriul studiat este situat în sud-vestul municipiului Suceava, desfășurându-se în intervalul $26^{\circ}13'48''$ - $26^{\circ}14'52''$ longitudine estică și $47^{\circ}37'12''$ - $47^{\circ}38'12''$ latitudine nordică.

Coordonatele matematice sunt:

E: $26^{\circ}14'52''$

V: $26^{\circ}1'48''$

N: $47^{\circ}38'12''$

S: $47^{\circ}37'12''$.

1.2.3.b. Vecinătăți

Zona pentru care se elaborează documentația Plan Urbanistic Zonal - Intrare DN E85 este localizată în sud-estul municipiului Suceava, adiacenta arterei E85. Limitele care decupează aceasta zona sunt: DN E85, Bulevardul 1 Decembrie 1918, Stația de Transformare RENEL și terenurile SCA Suceava. Vecinătățile sunt următoarele:

- la nord - vest: bulevardul 1 Decembrie 1918, cartierul Obcini;
- la nord - est: SCA Suceava;
- la sud - est: SCA Suceava, RENEL Suceava;
- la sud - vest: DN E85, cartierul Traian Tărănu.

1.2.3.c. Suprafață

Suprafața astfel delimitată acoperă 145,00 ha din care 92,00ha reprezintă scena unor intervenții urbanistice de parcelare / reparcelare și organizare zona rezidențială de standard ridicat. Suprafața de reglement (suprafață de 92ha pentru care se formulează propunerile de organizare) reprezintă 63,45% din cele 145,00ha care fac obiectul de studiu al Planului Urbanistic Zonal - locuințe Intrare E85.

1.3. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Planul Urbanistic Zonal stabilește strategiile, obiectivele, reglementările și servituitele de urbanism necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și construcțiilor în zona delimitată DN E85, Bulevardul 1 Decembrie 1918 și SCA Suceava. Prioritățile, acțiunile, măsurile de dezvoltare ale zonei sunt stabilite, pentru următorii 5 ani, pe baza analizei multicriteriale a situației existente. Propunerile la nivelul Planului Urbanistic Zonal sunt formulate în urma analizei stadiului actual de dezvoltare și a analizei perspective a posibilităților de evoluție a elementelor socio-demografice și economice și vizează eliminarea / ameliorarea disfuncțiilor constataate, respectiv valorificarea potențialurilor. Prescripțiile și recomandările REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM aferent Planul Urbanistic Zonal - Intrare E85 în municipiul Suceava urmăresc asigurarea tuturor condițiilor necesare dezvoltării unei zone rezidențiale în condițiile precizate prin tema de proiectare.

REGULAMENTUL aferent Planul Urbanistic Zonal - Intrare E85 în municipiul Suceava este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor în zona adiacenta DN E85 și Bulevardului 1 Decembrie 1918, avându-se în vedere concilierea interesului privat cu cel public (respectarea interesului individului cu condiția satisfacerii intereselor colectivității). Prezentul REGULAMENT LOCAL DE URBANISM explică și detaliază a conținutul Planului Urbanistic Zonal, sub forma de prescripții și reglementări, în vederea aplicării, urmăririi și monitorizării acțiunilor și intervențiilor urbanistice în cadrul perimetrlui studiat. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM va cuprinde prevederi cu caracter de reglementare specifică,

instituite în ZONA DE REGULAMENT, cu privire la: regimul de aliniere al construcțiilor, regimul de înălțime al construcțiilor, stabilirea accesului la construcții, modul de organizare arhitectural-urbanistică a fronturilor, indicii caracteristici privind utilizarea terenurilor, stabilirea utilizării unor categorii de materiale de construcții și finisaje, modul de organizare a spațiilor publice, posibilitățile de realizare a mobilierului urban, a elementelor de semnalistica urbana, a reclamelor etc. Acestea li se adaugă prevederi cu caracter de reglementare generală, instituite la nivelul ZONEI PROXIMITATE (ZONA STUDIATĂ mai puțin ZONA DE REGULAMENT), care urmăresc asigurarea unor condiții favorabile dezvoltării zonei rezidențiale și fixarea principalelor obiective și strategii de dezvoltare care trebuie aplicate în zona. Suportul spațial convențional pentru care se prescriu reglementări la nivelul acestui REGULAMENT LOCAL DE URBANISM este zona / subzona.

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM este un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 (republicată). REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM aferent Planului Urbanistic Zonal - Intrare E85 în municipiul Suceava este structurat pe titluri, capituloare, articole și aliniate (pentru a putea fi efectiv aplicat, redactarea REGULAMENTULUI trebuie să respecte normele de tehnică legislativă) – atribuirea cu forță juridică acestui act de autoritate al administrației publice locale impunându-se cu necesitate deoarece:

- REGULAMENTUL devine, după aprobare, baza legală pentru eliberarea certificatelor de urbanism și obținerea autorizației de construire în cadrul limitelor evidențiate în planșa 18/PO-06 - ZONE / SUBZONE;

- prevederile, prescripțiile și recomandările prezentului REGULAMENT devin elemente de temă de proiectare obligatorii pentru documentațiile de urbanism ulterioare (Planuri Urbanistice de Detaliu, Planuri de Organizare Locală, Studii de Potențial, Studii de Amplasament și.a.), proiectele de arhitectură (PAC, POE și.a.), precum și pentru toate studiile de prefezabilitate, tehnice, de restructurare etc. care se vor desfășura la nivelul zonei delimitate de DN E85, Bulevardul 1 Decembrie 1918 și terenurile SCA Suceava;

- după aprobare, REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM va deveni principalul instrument al administrației publice locale cu care se poate controla zona din punct de vedere urbanistic;

- în Instanțele de Judecată, prezentul REGULAMENT LOCAL DE URBANISM se bucură de prevalență în fața altor acte legislative cu caracter mai general (de exemplu prevederile și prescripțiile prezentului REGULAMENT LOCAL DE URBANISM, aferent Planului Urbanistic Zonal - Intrare E85 în municipiul Suceava, se bucură de prevalență în fața prevederilor REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM aferent Planului Urbanistic General al municipiului Suceava sau în fața prevederilor REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM).

Modificarea ulterioară a prevederilor prezentului REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM se va face numai în spiritul REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM aferent Planului Urbanistic General al municipiului Suceava elaborat de URBANPROJECT București în 1996. Este obligatoriu, pentru a avea consistență juridică, ca modificările să urmeze aceeași procedură de aprobare ca prezenta documentație. Dacă modificările vor fi încredințate unui colectiv de urbanisti, altul decât cel inițial, se va solicita avizul proiectantului general al Planului Urbanistic Zonal - intrare E85 în municipiul Suceava.

1.4. BAZA LEGALĂ

Prescripțiile și recomandările prezentului REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent Planului Urbanistic Zonal - Intrare E85 în municipiul Suceava sunt formulate în baza:

- actelor normative care reglementează modul de ocupare al terenurilor și modul de realizarea al construcțiilor;
- normelor și standardelor cu caracter tehnic care reglementează stabilitatea, securitatea și siguranța în exploatare a construcțiilor prin precizarea unor exigențe privind amplasarea și conformarea construcțiilor;
- regulilor și principiilor de proiectare specifice urbanismului și amenajării teritoriului privitoare la structurarea spațiului urban, la estetică și compozitie urbană;
- actelor normative internaționale la care a aderat România (ratificate etc.) și care urmăresc implementarea principiilor dezvoltării durabile, protecției mediului, integrării regionale, reciclării fondului construit etc.

Cele mai importante acte normative pe care se sprijină formularea prescripțiilor și recomandările prezentului REGULAMENT LOCAL DE URBANISM sunt:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată în 1997);
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM (cu modificările ulterioare);
- Hotărârea Guvernului României nr. 584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban.

Principalele norme metodologice privind elaborarea și conținutul-cadru a prezentei documentații sunt după cum urmează:

- Ordinul nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice - "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zona" - GM - 010 - 2000;

- Ordinul nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice - "Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism" - GM - 007 - 2000.

De asemenea, la baza elaborării REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM stau următoarele norme juridice:

- Codul Civil;
- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar (republicată);
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 114/1996 - legea locuinței (modificată și completată);
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr.137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 69/1991 privind administrația publică locală (republicată în 1996);
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 cuprinzând Norme de igienă privind Mediul de Viață a Populației;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 1935/1996 cuprinzând Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației;

La acestea se adaugă și o serie de acte normative cu caracter internațional (sau ratificări ale acestora) precum:

- Carta Europeană a Amenajării Teritoriului, adoptată la 20 mai 1983 la Terremolos, Spania;
- Agenda 21, adoptată de Conferința Națiunilor Unite pentru Mediu și Dezvoltare, iunie 1992, Rio de Janeiro, Brazilia;
- Agenda Habitat, adoptată la Conferința Națiunilor Unite pentru Așezări Umane (Habitat II), 3-14 iunie 1996, Istanbul, Turcia.

În cadrul REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM se preiau prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii:

- Planul de amenajare a teritoriului național, elaborat de MLPAT și aprobat de Parlamentul României (secțiunile: I – Căi de comunicație, II - APĂ, III – Zone protejate, IV – Rețea de localități, V – Zone cu risc natural);
- Planul de amenajare a teritoriului județean Suceava, elaborat de URBANPROJECT București;
- Planul Urbanistic General al municipiului Suceava, elaborat de URBANPROJECT București.

1.5. DOMENIUL DE APLICARE

Teritoriul acoperit de prezentul REGULAMENT LOCAL DE URBANISM este delimitat de DN E85, Bulevardul 1 Decembrie 1918, SCA Suceava și terenurile SCA, respectiv limita intravilanului, la care se adaugă o fâșie de 50+150m perimetral. Astfel sunt delimitate 145ha din care 92ha vor face obiectul unor reglementări specifice, restul de 53ha vor fi sub incidența unor reglementări cu caracter general¹.

Zonificarea funcțională a fost stabilită în funcție de categoriile de activități și de ponderea acestora în teritoriu. Prezentul REGULAMENT LOCAL DE URBANISM, din considerante metodologice dar și din necesități obiective precum aplicarea facilă (operationalitate), este elaborat și redactat „în trepte” de la general la specific. În virtutea acestui principiu, teritoriul studiat este împărțit, așa cum s-a precizat mai sus, în ZONA PROXIMITATE și ZONA DE REGULAMENT; ZONA PROXIMITATE este divizată în ZONE² și SUBZONE pentru care vor formate reglementări cu caracter SUBZONE³ pentru care vor fi formulate reglementări cu caracter specific. Astfel delimitate, zonele funcționale sunt după cum urmează:

¹ Prevederile cu caracter de reglementare specifică se aplică fiecărui imobil în parte („imobil” în accepțunea Codului Civil) iar cele cu caracter de reglementare generală trasează principalele direcții de dezvoltare (prevederi directoare) ale zonei. Prevederile cu caracter de reglementare generală sunt trasate pentru a crea condiții favorabile locuirii (pentru a sprijini soluția propusă) iar respectarea lor este obligatorie pentru autoritățile administrative nu și pentru persoanele fizice și juridice.

² ZONA PROXIMITATE este împărțită numai în ZONE (nu și subzone) întrucât prezentul REGULAMENT LOCAL DE URBANISM nu își propune să formuleze reglementări specifice în afara ZONEI DE REGULAMENT, ci numai să orienteze politicele de dezvoltare în acord cu evoluția urbană a viitoarei zone rezidențiale.

³ ZONA DE REGULAMENT este împărțită în ZONE iar acestea în SUBZONE. Pentru acestea din urmă vor fi formulate reglementări specifice. Așa cum s-a precizat în subcapitolul 1.3: Rolul REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, SUBZONE este suportul spațial convențional pentru care se prescriu reglementări la nivelul prezentei documentații.

- | | |
|----|--|
| L | - locuire și funcții complementare P, P+1, max. P+2, |
| IS | - instituții publice și servicii, |
| A | - unități agrozootehnice, |
| TA | - terenuri agricole, |
| ID | - activități productive și depozitare, |
| CC | - căi de comunicație, |
| TE | - echipare edilitară, |
| P | - loisir, spații plantate, |
| PP | - perdele de protecție, |
| H | - terenuri aflate sub ape, |
| N | - terenuri neproductive, |
| R | - rezerve dezvoltare. |

Zonile funcționale delimitate la nivelul ZONEI STUDIATE

Planșa 18 / PO-06 - ZONE / SUBZONE⁴ face parte integrantă din REGULAMENT și prezintă zonele și subzonele pentru care au fost formulate prescripții și recomandări. Zonele și subzonele, decupate prin limite fizice existente / propuse pe teren (străzi, limite de proprietate, ape etc.), reprezintă suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor.

În cadrul acestui REGULAMENT LOCAL DE URBANISM zonele și subzonele funcționale sunt suprafețe convenționale de teren, omogene din punct de vedere funcțional, structural și morfotipologic, care se supun acelorași condiții de construibilitate.

În cadrul ZONEI PROXIMITATE sunt delimitate următoarele zone funcționale:

- | | |
|-------|--|
| L(e) | - zona destinață locuirii existentă, |
| IS(e) | - zona destinață instituțiilor de interes public, serviciilor și comerțului, |
| A(e) | - zona unităților agricole existentă (SCA Suceava), |
| TA(e) | - zona terenuri agricole existentă, |
| CC(e) | - zona căi de comunicație existentă, |
| TE(e) | - zona pentru echipare edilitară existentă, |
| PP(e) | - zona spații plantate, |
| N(e) | - zona terenuri neproductive existentă, |
| b(e) | - zona terenuri sub ape existentă, |
| R(p) | - zona terenuri pentru dezvoltare ulterioară propusă. |

Zonale funcționale delimitate la nivelul ZONEI PROXIMITATE

La nivelul ZONEI DE REGULAMENT, din motive operaționale, s-au precizat în vederea elaborării cât mai exacte a prevederilor și recomandărilor următoarele subzone⁵:

ZONE EXISTENTE:

- | | |
|---------|--|
| Aa(e) | - subzona unităților agricole existentă (SCA Suceava), |
| TAcă(e) | - subzona culturi agricole existentă, |
| CCa(e) | - subzona artere existentă, |
| Hr(e) | - subzona terenuri sub ape existentă. |

Subzonele funcționale existente delimitate la nivelul ZONEI DE REGULAMENT

⁴ Planșa 18 / PO-06 - ZONE / SUBZONE este parte integrantă a acestui REGULAMENT LOCAL DE URBANISM și prezintă grafic principalele elemente de regulament. Planșa a fost anexată acestui volum pentru a ilustra REGULAMENTUL, precizând limitele zonelor / subzonelor corespunzătoare prescripțiilor atât cu caracter de reglementare generală cât și celor cu caracter de reglementare specifică.

⁵ Denumirea zonelor / subzonelor s-a operat în conformitate cu indicațiile Metodologiei de elaborare a Planului Urbanistic Zonal elaborat de URBANPROJECT București, cu adaptări punctuale. Grupul de litere majuscule desemnează zona în care se încadrează subzona, grupul de litere corp de text desemnează caracteristicile principale ale subzonei respective iar paranteza informează dacă subzona există sau este propusă prin prezența documentație.

ZONE PROPUSE:

- Lmu1(p) - subzona locuințe P, P+1E cu caracter urban propusă,
 Lmu2(p) - subzona locuințe P+1÷2E cu caracter urban propusă,
 Lmusc(p) - subzona locuințe P+1÷2E cu caracter urban + servicii și comerț propusă,
 ISI(p) - subzona unități de învățământ propusă (școală, grădiniță, creșă),
 ISc(p) - subzona unități culte propusă (lăcaș de cult și funcții auxiliare /conexe),
 ISSc(p) - subzona unități social-culturale propusă (club, bibliotecă, administrație, asistență socială etc.),
 IScs(p) - subzona unități comerț și servicii propusă,
 IDmp(p) - subzona unităților industriale de mică producție propusă,
 CCa(p) - subzona artere zonă rezidențială propusă,
 Pps(p) - subzona parcuri, scuaruri propusă,
 Pts(p) - subzona teren sport propusă,
 Plj(p) - subzona loc joacă propusă,
 Hr(e) - subzona terenuri sub ape existență.
 PPPa(p) - subzona perdele de protecție, aliniamente propusă.
 TEa,c,g,e,t(p) - subzona rețele și echipamente tehnico-edilitare.
 Rd(p) - subzona terenuri pentru dezvoltare ulterioară propusă (în afara ZONEI DE REGULAMENT).

Subzonele funcționale propuse delimitate la nivelul ZONEI DE REGULAMENT

În urma zonificării funcționale cele 145ha studiate au fost divizate în zone și subzone. ZONA DE REGULAMENT acoperă 92,00 ha și este, de asemenea, divizată în zone și subzone funcționale. Acestea sunt evidențiate în planșa anexată acestui REGULAMENT iar ponderea lor în teritoriu este prezentată în următorul tabel:

Zone funcționale	Subzone	ha	%
L - Locuire	Lmu1(p) - locuințe individuale cu caracter urban P, P+1E Lmu2(p) - locuințe individuale cu caracter urban P+1÷2E Lmusc(p) - locuințe cu comerț și servicii cu caracter urban P+1÷2E	4,8480 38,4127 3,7891	5,26 41,74 4,20
IS - Instituții de interes public, servicii și comerț	ISi(p) - școală, grădiniță, creșă (eventual cuplată cu dispensar uman) ISc(p) - culte și funcții conexe IScs(p) - comerț și servicii ISSc(p) - club, biblioteca, administrație, instituții financiar-bancare, sală polivalentă (posibil cu sală cinema)	0,5644 0,4074 29,0250 1,9181	0,61 0,44 31,55 2,08
ID - Mică producție nepoluantă	IDmp(p) - subzona mică producție nepoluantă	2,3955	2,60
CC - Circulații	CCa(p) - tramă stradală propusă	8,3308	9,04
P - Loisir	Pps(p) - parcuri, scuaruri Pts(p) - teren sport Plj(p) - loc joacă,	0,2268 0,2074 0,3116	0,24 0,22 0,33
H - Terenuri sub ape	Hr(e) - cursuri de apă	0,05	0,05
PP - Spații plantate	PPPa(p) - Perdele de protecție și plantații de aliniament	1,5332	1,64
TOTAL SUPRAFAȚĂ REGULAMENT		92,02	100,00
L - Locuire	Lmu(e) - locuințe unifamiliale P, P+1E, P+2E, P+3E Lcu(e) - locuințe plurifamiliale peste P+3E	6,80	12,82
IS - Instituții de interes public, servicii și comerț	ISSc(e) - Agenția de Protecție a Mediului IScs(e) - comerț și servicii IScs(e) - comerț și servicii la parterul imobilelor de locuințe ISi(e) - unitate învățământ ISS(e) - Spitalul Județean ISc(e) - biserică ortodoxă	7,78 0,28 2,20 (0,29) 0,99 1,21 0,05	14,62 0,52 4,15 (0,55) 1,87 2,28 0,10
A - Unități agricole	Aa(e) - SCA Suceava	9,70	18,29
TA - Culturi agricole	TAca(e) - terenuri agricole SCA TAfa(e) - terenuri agricole proprietate particulară	9,23	17,40
CC - Circulații	CCa(e) - căi comunicație amenajate existente	3,05	5,76
TE - Echipamente tehnico-edilitare	TEe(e) - Stația de Transformare RENEL	6,94	13,08
PP - Spații plantate	PPpa(e) - scuaruri, plantații de aliniament	0,36	0,67
N - Terenuri neproductive	Nin(e) - spații reziduale	0,63	1,18
TOTAL SUPRAFAȚĂ PROXIMITATE		3,78	7,26
TOTAL SUPRAFAȚĂ STUDIATĂ		53,02	100,00
			145,04ha

Eliberă teritoriul Plan Urbanistic Zonă intrare E85 în municipiul Suceava - zonificare propusă

Pentru fiecare zonă / subzonă, la nivelul acestui REGULAMENT LOCAL DE URBANISM, sunt precizate prescripții și recomandări. Caracterul de reglementare specifică este propriu prevederilor și recomandărilor instituite pentru ZONA DE REGULAMENT (cele 92ha) iar caracterul de reglementare generală este propriu prevederilor și recomandărilor instituite pentru terenurile din ZONA PROXIMITATE (53ha).

2. STRATEGII DE DEZVOLTARE URBANA

2.1. PREMISE, SCOP

Planul Urbanistic Zonal - Intrare E85 în municipiul Suceava constituie documentația care stabilește strategiile și obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare urbană a zonei cuprinse între DN E85, Bulevardul 1 Decembrie 1918, SCA Suceava și terenurile agricole ale acesteia, respectiv limita intravilanului, pe baza analizei multicriteriale a situației existente și a analizei prospective a evoluției factorilor socio-economici și demografici (tendințe, dinamici). Scopul pentru care a fost elaborat este de a orienta aplicarea unor politici în vederea organizării funcționale și spațiale a cadrului construit și a celui natural, relansării vieții economice în această parte a municipiului și ameliorării vieții sociale în această parte a municipiului. Pentru atingerea acestui scop au fost propuse o serie de măsuri care urmăresc, în principal, trei direcții principale și anume: ridicarea calității vieții în zona de studiu și asigurarea unui cadru favorabil locuirii în ZONA DE REGULAMENT, identificarea unor noi posibilități de dezvoltare economică și asigurarea protecției mediului natural și a mediului construit.

Modificarea profilului funcțional prin schimbarea modului de utilizare al terenurilor din zonă (din terenuri destinate culturilor agricole în terenuri destinate funcțiunii de locuire) este una din liniile directoare care au stat la elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal.

Schimbarea profilului funcțional de la activități agricole la zonă preponderent rezidențială presupune promovarea locuirii cu caracter urban prin asigurarea de condiții favorabile dezvoltării unei zone rezidențiale. Aceasta înseamnă organizarea coerentă a viitoarei zone de locuit, atât la nivel local cât și la nivelurile vecinătății și orașului. Evoluția unui cartier nu poate face abstracție de relațiile stabilite la nivelul întregului sistem urban. Astfel, pe lângă relațiile din cadrul zonei propriu-zise se vor reglementa și posibilitățile de racordare a sistemelor de circulații, dotări și echipamente ale zonei la cele ale organismului urban. De asemenea, integrarea zonei în organismul urban presupune și corelarea sistemelor de spații plantate, asigurarea unei imagini urbane a zonei în acord cu vecinătățile etc. Una din direcțiile urmărite de prezența documentație de urbanism se referă și la asigurarea unei anumite sustenabilități economice a zonei. Aceasta presupune și acoperirea zonei din punct de vedere al ocupării populației. Scenariul propus de proiectant este de a asigura locuri de muncă în proporție de cca. 30% din numărul rezidenților. Acest procent este acoperit în calcule de zonele de servicii și comerț, de instituții publice, precum și de ZPD⁶ propuse.

Situarea zonei la intrarea în municipiu, adiacent unei artere magistrale, conferă viitoarei arii rezidențiale un potențial ridicat în ceea ce privește atragerea de investiții. Se estimează un interes deosebit pentru localizarea în zonă a funcțiunilor servicii și comerț dar și depozitare și mică producție. De altfel, acest interes se manifestă și în prezent (a se vedea lanțul de activități care perlează DN E85 și Bulevardul 1 Decembrie 1918).

2.2. PRINCIPII CARE STAU LA BAZA FORMULARII OBIECTIVELOR ȘI STRATEGIILOR DE DEZVOLTARE URBANA A ZONEI

2.2.1. Prințipiu dezvoltării durabile

Stabilirea obiectivelor și strategiilor de dezvoltare urbană s-a operat pornind de la principiul dezvoltării durabile conform căruia prin dezvoltare trebuie satisfăcute nevoile actuale fără a fi compromise posibilitățile de satisfacere a nevoilor generațiilor viitoare. Astfel, ZONA STUDIATĂ a fost analizată și înțeleasă împreună cu teritoriul căruia îi aparține, dezvoltarea ei fiind gândită în contextul armoniei funcționale a mediului. De asemenea, se poate afirma că problemele legate de evoluția ZONEI STUDIATE au fost corelate cu cele ale

⁶ Zonele Purtătoare de Dezvoltare propuse de proiectant sunt prevăzute în acord cu politicile de mediu și constă în activități productive nepoluante (mică și medie producție, depozitate, transporturi).

protejării și conservării mediului precum și cu cele ale dezvoltării echilibrate în teritoriu atât la nivelul intravilanului cât și la nivelul zonei periurbane.

2.2.2. Asigurarea unei minime capacitatii de adaptare

Pentru a răspunde cât mai bine condițiilor în care urmează să evolueze viitoarea zonă rezidențială, s-au studiat mai multe variante - scenarii posibile de evoluție din care s-a optat pentru varianta care răspunde cel mai bine criteriului economic, conform cu intenția autorităților locale. Varianta finală este deschisă unor varii posibilități de evoluție a zonei, fiind capabilă să se plieze pe diferite scenarii de dezvoltare: de la o zonă predominant rezidențială până la una în care serviciile, comerțul și mica producție pot atinge o pondere de 30% din suprafața ZONEI DE REGULAMENT.

2.2.3. Asigurarea unei minime sustenabilități

Ultimele teorii ale locuirii (în contextul mai general al globalizării, restrukturării economice sau mai specific al tranzitiei) recomandă proiectarea zonelor de locuit autosustenabile. Aceasta înseamnă că ariile rezidențiale au o anumită independență funcțională și economică: rezidenții beneficiază pe lângă necesarul de dotări unui mod de locuire civilizat / unui confort urban de un anumit nivel și de posibilitatea de a desfășura activități productive. Soluția cadru este de a integra zonelor de locuit acele ZPD – Zone Purtătoare de Dezvoltare –, apte să ocupe forța de muncă locală și să atragă investiții.

Tratarea zonei de locuit, din perspectiva managementului urban, ca o întreprindere, are la bază ideea conform căreia pentru dezvoltarea unui oraș / părți de oraș nu este capitală organizarea parcelarului, de exemplu, ci, este importantă, într-o măsură mult mai mare, rentabilitatea sectorului economic. Sigur că între dezvoltarea economică și cea urbanistică există interrelaționări, fapt pentru care ambele aspecte trebuie tratate cu aceeași atenție. Prezentul Plan Urbanistic Zonal oferă scenarii de evoluție pe considerentul investiției reciproce a dezvoltărilor urbanistică și economică (un ansamblu coherent organizat urbanistic atrage activități care nu fac altceva decât să ridice nivelul de trai, confortul urban, calitatea locuirii etc.).

2.2.4. Asigurarea unei minime flexibilități structurale

Proiectarea tramei stradale a urmărit preluarea traseelor existente, inclusiv a pietonalelor spontane și, în același timp, a încercat asigurarea unui minimă flexibilități prin utilizarea unor pietonale ocazional carosabile. De asemenea s-a urmărit asigurarea posibilităților de schimbare a ierarhiilor funcționale în concordanță cu nevoile impuse de evoluția în timp a zonei, respectiv funcție de necesitățile populației sau funcție de necesități dictate de planificarea urbană, prin alocarea unor suprafete de teren dezvoltărilor ulterioare precum și prin tipologia parcelarului. S-a avut în vedere posibilitatea racordării cu dezvoltarea propusă în documentația Plan Urbanistic Zonal Tătărași, dar și scenariul conform căruia în viitor zona care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal să se extindă în partea de NE.

2.2.5. Valorificarea statutului de „foyer urban” al municipiului

DN E85, cea mai importantă cale de acces în municipiu, conferă viitoarei zone rezidențiale statutul de „poartă de intrare” în municipiu. Acest statut obligă la tratarea zonei ca pe un adevărat „hol de primire” al orașului. Din acest punct de vedere, noul cartier trebuie să fie încărcat cu valoare cultural-semnificativă, aptă să confere identitate.

Tratarea zonei ca un foyer urban presupune nu numai o disponere și tratare arhitecturală / peisageră a masei construite / vegetale adecvate ci și formularea unui pachet de obiective, politici și strategii referitoare la dezvoltarea urbanistică a zonei astfel încât viitoarea zonă rezidențială să nu devină o formă fără conținut.⁷

2.2.6. Corelarea cu politica vecinătăților și ansamblului

La proiectarea viitoarei zone rezidențiale s-au avut în vedere posibilitățile de racordare la trama stradală a orașului și, mai ales, suplinirea din punct de vedere funcțional a lipsurilor înregistrate la nivelul cartierelor Obcini și Traian Tăranu. De asemenea s-a urmărit integrarea în cadrul natural existent. Din punct de vedere socio-economic se pot menționa identificarea posibilităților de asigurare cu locuri de muncă, în ansamblu, a viitorilor rezidenți (în raportul număr loc de muncă / număr rezidenți de 1 / 3) și renașterea spiritului comunitar prin modul de organizare, la nivelul vecinătății imediate.

⁷ Un obiect / ansamblu de arhitectură / urban oricât de multe calități estetice ar avea nu este percepție de rezidenți sau de vizitatori ca placut dacă nu este apropiat, dacă forma nu este în acord cu conținutul (cu alte cuvinte, o fațadă bine proporțională nu este apreciată dacă în spatele ei se ascunde un ghetto). Ideea urmărită este de a se evita soluțiile superficiale de proiectare de tipul „plăcerii fronturilor” atât de folosite până în 1989.

2.2.7. Asigurarea compatibilității și ierarhiei funcționale

Prințipii de compatibilitate și ierarhie funcțională au stat la baza elaborării prezentului Plan Urbanistic Zonal și au fost aplicate în baza unor studii prealabile precum: analiza morfotipologică, studiul matricilor de compatibilitate, cartarea izolinilor de acoperire, studiul parcursurilor locale și zonale, studiul de locuire, relația cadru construit - cadru natural, studiu de impact etc. Prin evitarea conflictelor funcționale și prin impunerea unei ierarhii funcționale s-a urmărit crearea unui cadru favorabil locuirii dar și rezolvarea unor disfuncții înregistrate la nivelul vecinătăților imediate (cartierele Obcini și Traian Tăraru).

2.2.8. Valorificarea potențialurilor zonei

Proiectarea viitoarei zone rezidențiale a luat în considerare toate elementele cu potențial din zonă urmărind punerea în valoare a acestora cu scopul de a conferi identitate zonei. Astfel, au fost avute în vedere relația zonei de locuit cu elemente de cadru natural, precum și relația cu elementele antropice care pot influența evoluția zonei (lanțul de activități care perlează DN E85 și Bulevardul 1 Decembrie 1918 etc.). O atenție deosebită s-a accordat modului în care sunt percepute elementele cu potențial din zonă (biserică Hagigadar, de exemplu) și posibilităților de valorificare a acestora. Nu în ultimul rând s-a avut în vedere potențialul conferit de locul și rolul zonei studiate în cadrul organismului urban: artera magistrală DN E85 - una din cele mai importante căi de acces în municipiu - implică tratarea cu atenție a imaginii urbane a viitoarei zone rezidențiale - adeverată „carte de vizită” a municipiului Suceava.

2.3. GENERAL / SPECIFIC

Documentația reprezentată de Planul Urbanistic Zonal și REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM constituie, la nivelul organizării teritoriului intravilan, unul din instrumentele de lucru al administrației locale (Planul Urbanistic Zonal împreună cu REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației locale). Planul Urbanistic Zonal conține strategia, prioritățile, reglementările și serviciile de urbanism aplicate în utilizarea terenurilor și construcțiilor din cadrul ZONEI STUDIATE. Conținutul documentației prezintă două categorii de prevederi:

- prevederi cu caracter de reglementare generală și
- prevederi cu caracter de reglementare specifică.

Prevederile cu caracter de reglementare generală trasează principalele direcții de dezvoltare și descriu caracteristicile majore ale zonei (potențialiuri, atuuri, priorități, premise ale dezvoltării economice). Respectarea lor este obligatorie numai pentru autoritățile administrative (nu și pentru persoanele fizice sau juridice). Conținutul acestor prevederi (prevederi directoare) nu este suficient de particularizat pentru a putea fi aplicat asupra unor proprietăți. Ele sunt prezentate pentru a orienta politicile autorităților locale în direcția sprijinirii soluției propuse de Planul Urbanistic Zonal - Intrare E85 în municipiul Suceava (conjugarea eforturilor) astfel încât dezvoltarea vecinătăților să nu fie anacronică cu cea a ZONEI DE REGULAMENT (cele 92ha care au aparținut SCA Suceava). Aceste prevederi sunt cele cuprinse în prescripțiile stabilite pentru subzonele din cadrul ZONEI PROXIMITATE (4. PRESCRIPTII GENERALE PRIVIND APLICAREA RLU și 5. PRESCRIPTII GENERALE DE CONSTRUIBILITATE din prezentul REGULAMENT LOCAL DE URBANISM).

Prevederile cu caracter de reglementare specifică se aplică fiecărui imobil în parte, fiind caracterizate de un grad mare de detaliere și precizie. Respectarea lor este obligatorie atât pentru autoritățile administrației publice cât și pentru persoanele fizice sau juridice. Aceste prevederi sunt cele cuprinse în prescripțiile stabilite pentru fiecare subzonă funcțională din cadrul ZONEI DE REGULAMENT (6. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE din prezentul REGULAMENT LOCAL DE URBANISM).

Elaborarea prevederilor cu caracter de reglementare specifică se bazează pe identificarea și interpretarea încadrării în localitate și în teritoriul administrativ, a tendințelor și dinamicilor socio-economice și demografice, a zonificării funcționale, a principalelor disfuncții, a configurației spațial-volumetrice.

2.4. STRATEGII, OBIECTIVE, POLITICI

Autoritățile locale trebuie să urmărească nu numai respectarea prescripțiilor pentru fiecare imobil ci, mai ales, să aplică politicile și programele de dezvoltare. Principalele politici a căror aplicare trebuie să constituie un deziderat pentru autoritățile locale sunt: politica de valorificare a potențialului funciar, politica circulației terenurilor, politica investițiilor bugetare, politica fiscale de suport, politica de reglementare (de promovare a unor zone de interes), politica funcției de reprezentare (identitate, caracter urban), politica de stimulare a inițiativei private (în industria alimentară, în servicii, în mica producție, în comerț, în transportul și depozitarea mărfurilor), politica de mediu. Aplicarea acestui pachet de politici trebuie să conducă la atingerea obiectivelor de dezvoltare urbană a zonei.

Obiectivele generale stabilite în urma analizei perspective a tendințelor socio-economice și demografice constituie premisele formulării proiectului strategic al Consiliului Local. Proiectul strategic al Consiliului Local reprezintă un sistem coerent de diferite politici, programe și planuri de dezvoltare între care și Planul Urbanistic Zonal - Intrare E85 în municipiul Suceava. Principalele obiective, cu grad mare de generalitate și aplicabilitate, care trebuie urmărite de autoritățile locale sunt următoarele: creșterea numărului întreprinzătorilor particulari și a aportului activității lor în servicii, în comerț, în transportul și depozitarea mărfurilor, stimularea cu prioritate a înființării de noi întreprinderi private mici și mijlocii, caracterizate prin putere mare de absorbție a forței de muncă, crearea și dezvoltarea de către autoritățile locale a unui climat antreprenorial stimulativ. Atingerea obiectivelor este condiționată de acordarea din partea autorităților publice locale, a unor ajutoare:

- financiare: acordarea de sprijin finanțier direct sau indirect, realizarea unor programe de cofinanțare cu organisme și instituții autohtone și internaționale, asigurarea accesului întreprinzătorilor particulari la sursele de finanțare și la sistemele de garantare, în special a celor care inițiază proiecte în domeniul serviciilor sau industriei alimentare (de mică producție),
- logistice: sprijinirea organizării de activități de informare, consultanță și formare / perfecționare managerială pentru întreprinzătorii care locuiesc în zonă și care vor să desfășoare activități economice (mică producție), asigurarea accesului întreprinzătorilor particulari, în mod echitabil, la terenuri și la facilitățile de infrastructură necesare demarării și derulării activităților de producție, crearea și administrarea unui sistem informațional care să asigure accesul eficient al întreprinzătorilor particulari la informații economice curente, cu caracter general și specific;
- legislativ-instituțional: elaborarea la nivel local a unor strategii care să urmărească inițierea unor proiecte de valorificare a resurselor umane și materiale de care dispune zona, asigurarea unui cadru adecvat pentru stabilirea și dezvoltarea unui sistem de contacte și relații cu diferite organizații și instituții, guvernamentale și nonguvernamentale, în vederea valorificării potențialului existent la nivelul zonei situate adiacent DN E85 și Bulevardului 1 Decembrie 1918.

În continuare sunt prezentate principalele obiective și strategii de dezvoltare urbană pentru zona delimitată de DN E85, Bulevardul 1 Decembrie 1918, SCA Suceava și terenurile agricole ale acesteia, respectiv limita intravilanului:

I. ZONE STUDIATE DE PLANUL URBANISTIC ZONAL - Intrare E85 în municipiul Suceava

OBIECTIVE	<ul style="list-style-type: none"> - Administrarea eficientă a teritoriului intravilan al ZONEI STUDIATE; - Organizare / reorganizarea urbanistică și spațial-volumetrică a fronturilor la DN E85 și Bulevardul 1 Decembrie 1918; - Dezvoltarea unei zone rezidențiale cu caracter urban de standard ridicat.
STRATEGII	<ul style="list-style-type: none"> - Utilizarea eficientă a terenurilor cu potențial edificabil; - Îmbunătățirea relațiilor cu rețeaua de localități din cadrul Sistemului Zonal Principal controlat de municipiul Suceava; - Corelarea intervențiilor urbanistice din zonă cu cele la nivel de nucleu / municipiu; - Tratarea zonei în mod specific, adecvat statutului de foyer urban.
POLITICI	<ul style="list-style-type: none"> - Valorificarea potențialului funciar; - Politica (circulației) terenurilor (exercitarea dreptului de preemپiune, aplicarea legii 33/1994 privind exproprierea pentru cauze de utilitate publică); - Politici fiscale de suport.

2. ZONE / SUBZONE FUNCȚIONALE

OBIECTIVE	- Corectarea profilului funcțional – statut de zonă rezidențială cu caracter urban de standard ridicat; - Asigurarea compatibilității funcționale între diversele subzone delimitate la nivelul ZONEI STUDIATE.
STRATEGII	- Atragerea investițiilor – conturarea unor ZPD (numai activități de producție mici și mijlocii nepoluante); - Dezvoltarea funcției de reprezentare; - Dezvoltarea / îmbunătățirea fondului locuibil; - Dezvoltarea serviciilor (publice, sociale, industriale, comerciale); - Dezvoltarea sistemului de spații plantate amenajate; - Valorificarea potențialului funciar-imobiliar existent.
POLITICI	- Completare funcțională; - Politica funcției de reprezentare; - Politica locuinței; - Politica serviciilor comerciale; - Politici alte servicii; - Politica spațiilor plantate; - Politica (circulației) terenurilor; - Politica investițiilor bugetare; - Politica reglementarilor (promovarea unor noi zone de interes); - Politica fiscală de suport (încurajare / descurajare investiții).

3. SOCIO-DEMOGRAFII

OBIECTIVE	- Îmbunătățirea calitativă a structurilor populației ca factor prosumator; - Diminuarea cantitativă a categoriilor de populație fără locuințe sau care locuiesc în condiții improprii. - Ocuparea 1/3 din numărul de rezidenți în servicii, comerț, depozitar, activități mici și mijlocii nepoluante.
STRATEGII	- Personalizare zonă / conferire identitate / renaștere spirit comunitar; - Dezvoltarea serviciilor sociale (cultură, învățământ, asistență socială); - Crearea de locuri de muncă în servicii; - Încurajarea natalității; - Reducerea ratei negative a sporului migratoriu.
POLITICI	- Politica serviciilor de rețea; - Politica locuinței; - Politica dezvoltării economice-selective – acceptarea, prin instrumente specifice managementului urban, numai a activităților productive mici și mijlocii nepoluante, respectiv reorientarea / redirecționarea celor poluante în afara intravilanului sau în zone cu caracter industrial; - Politica stimulării inițiativelor private (în cultură, învățământ, asistență socială); - Politici fiscale de suport.

4. POTENȚIAL ECONOMIC

OBIECTIVE	- Promovarea sectorului privat (activități mici și mijlocii nepoluante, servicii).
STRATEGII	- Descurajarea activităților economice nerentabile sau poluante; - Descurajarea activităților economice care stânjenesc funcțiunea de locuire; - Atragerea de investitori.
POLITICI	- Insertii de noi funcții compatibile cu funcțiunea de locuire; - Politica (circulației) terenurilor; - Politica stimulării inițiativelor private; - Politici fiscale de suport.

5. REGLAMENTATION

OBIECTIVE	- Utilizarea rațională a resurselor funciare și imobiliare; - Organizarea coerentă a spațiului.
STRATEGII	- Corectarea disfuncțiilor actuale; - Instituirea de restricții și interdicții de construire pentru zonele protejate sau care prezintă riscuri naturale; - Construirea cu valori P.O.T., C.U.T., H minim acceptabile în zonele strict rezidențiale; - Construirea cu valori maxim necesare în zonele de interes public; - Prevederea de lucrări publice realist-economice; - Valorificarea potențialului funciar intern; - Valorificarea potențialului turistic – valorificarea bisericii Hagigadar.
POLITICI	- Politica circulației terenurilor; - Îmbunătățirea serviciilor în zonele slab construite; - Îmbunătățirea infrastructurilor; - Politici fiscale de suport.

6. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

OBIECTIVE	- Asigurarea dezvoltării urbane corecte pe termen lung (principiul dezvoltării durabile); - Asigurarea unui confort urban în concordanță cu standardul de locuire propus (standard ridicat).
STRATEGII	- Acoperirea cu razele de deservire a zonelor deficitare (cu priorități); - Asigurarea unui minimum de dotări și instituții de interes public; - Creșterea gradului de atractivitatea al zonei.
POLITICI	- Stabilirea priorităților de echipare; - Creare agenții de dezvoltare zonală / la nivelul zonei (cu rol strategic, de coordonare acțiuni); - Proiectarea dezvoltării în sistem integrat.

7. OPERAȚIUNI SPECIALE

OBIECTIVE	- Asigurarea protecției zonei de locuit; - Îmbunătățirea funcționalității la nivel de zonă / subzonă; - Atragere activități economice nepoluante; - Integrarea spațiilor plantate publice și a bisericii Hagigadar în rețeaua de pietonale; - Reducerea riscului producerii unor calamități.
STRATEGII	- Stabilirea zonelor și priorităților de abordare; - Crearea unor instrumente adecvate de operaționalizare; - Delimitarea unor rezerve de teren pentru dezvoltări ulterioare; - Promovarea activităților din sfera serviciilor; - Promovarea activităților mici și mijlocii nepoluante.
POLITICI	- Crearea unor agenții de dezvoltare pe zone de interes (specializate); - Creare agenții de dezvoltare zonală / la nivelul zonei (cu rol strategic, de coordonare acțiuni); - Crearea unor structuri publice de inițiativă și control.

8. STATUT JURIDIC

OBIECTIVE	- Crearea cadrului juridic necesar administrației eficiente.
STRATEGII	- Stabilirea tipurilor de proprietate a terenurilor; - Stabilirea zonelor de interes public; - Stabilirea modului de realizare a transferului juridic a terenurilor; - Reconsiderarea spațiilor cu caracter semipublic sau semiprivat (renașterea spiritului comunitar specific locuirii tradiționale).
POLITICI	- Stabilirea patrimoniului propriu al Primăriei (al unităților administrative); - Valorificarea prioritată a patrimoniului pentru utilitatea publică; - Ofertarea activă a patrimoniului; - Politici fiscale de suport.

9. CIRCUAȚIE

OBIECTIVE	<ul style="list-style-type: none"> - Dezvoltarea (completarea) și îmbunătățirea infrastructurii de circulație zonale; - Dezvoltarea (completarea) și îmbunătățirea infrastructurii de circulație extrazonale; - Devierea traficului greu pe Ocolitoarea de Sud a orașului; - Dezvoltarea și eficientizarea sistemelor de transport public urban și în teritoriu; - Realizarea unor pietonale / piste de biciclete care să valorifice potențialul turistic al vecinătăților (biserică Hagigadar); - Suplimentarea / completarea mijloacelor de transport care deservesc cartierele Obcini și Traian Tărănu.
STRATEGII	<ul style="list-style-type: none"> - Îmbunătățirea relațiilor inter-zonale (legături interzonale cu cartierele Obcini, Traian Tărănu, Tătărași); - Dezvoltarea integrată a infrastructurilor urbane, regionale, naționale și internaționale; - Dezvoltarea integrată a sistemelor de transport public urban și regional; - Corelarea etapelor de realizare a noilor investiții pentru eficiență maximă; - Rezervarea spațiilor necesare pentru dezvoltare (utilitate publică).
POLITICI	<ul style="list-style-type: none"> - Realizarea legăturilor interzonale; - Crearea unui sistem de parcaje publice în zonele de interes public; - Crearea conexiunilor circulației intermodale; - Rentabilizarea transportului public.

10. REȚELE ȘI ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE

OBIECTIVE	<ul style="list-style-type: none"> - Asigurarea funcționalității edilitare adecvate; - Integrarea rețelelor tehnico-edilitare care să funcționeze în sistem individual.
STRATEGII	<ul style="list-style-type: none"> - Echiparea zonei studiate dar și completarea zonelor deficitare (Traian Tărănu); - Reabilitarea sistemelor edilitare existente; - Dezvoltarea capacitaților necesare la surse; - Valorificarea potențialului funciar echipat edilitar.
POLITICI	<ul style="list-style-type: none"> - Stabilirea priorităților de echipare; - Politica economisirii (contorizare, izolații, micșorarea pierderilor, retehnologizare); - Îmbunătățirea calității (serviciului) agentului furnizat; - Politica educației populației; - Elaborarea de politici și programe detaliate de către regii; - Proiectarea dezvoltării în sistem integrat.

11. SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ⁸

OBIECTIVE	<ul style="list-style-type: none"> - Asigurarea dezvoltării urbane corecte pe termen lung (principiul dezvoltării durabile); - Reducerea riscurilor tehnologice și naturale.
STRATEGII	<ul style="list-style-type: none"> - Stabilirea zonelor cu interdicție definitivă; - Stabilirea zonelor cu interdicție temporară.
POLITICI	<ul style="list-style-type: none"> - Interdicții definitive în zonele fără perspective de dezvoltare; - Interdicții temporare / definitive în zonele de utilitate publică; - Politica circulației terenurilor.

⁸ Servitutea de utilitate publică reprezintă o restricție (limitare a unor drepturi / activități sau chiar interdicție temporară / definitivă) privind modul de utilizare al terenurilor și de realizare / exploatare a construcțiilor și amenajărilor, impuse de realizarea și funcționarea unor Obiective de Utilitate Publică. La nivelul prezentului REGULAMENT LOCAL DE URBANISM prin impunerea unor servituri de utilitate publică se urmărește crearea tuturor condițiilor necesare dezvoltării unei zone rezidențiale prin a) eliminarea riscurilor naturale și tehnologice și b) asigurarea confortului urban.

12. PATRIMONIU

OBIECTIVE	- Conservarea, reabilitarea și valorificarea patrimoniului natural (cuveta fostului lac de acumulare); - Prezervarea patrimoniului construit (biserica Hagigadar).
STRATEGII	- Conservarea, reabilitarea și punerea în valoare a elementelor de patrimoniu natural sau construit prin restricții și interdicții de construire; - Dezvoltarea sistemului de spații publice urbane; - Personalizare prin reluarea unor elemente valoroase din punct de vedere istoric, arhitectural, urbanistic (ameliorare criza de identitate); - Controlul / corecta imaginii urbane; - Valorificarea elementelor naturale (amenajarea unui mic lac - pretext pentru deplasările de week-end); - Interzicerea continuării lucrărilor în cazul descoperirii unor vestigii arheologice sau paleontologice.
POLITICI	- Crearea unor structuri de management adecvate; - Politica reglementarilor (P.O.T., C.U.T, H, restricții); - Politica (îmbunătățire) infrastructurilor edilitare; - Politica (îmbunătățire) circulației; - Politica stimulării inițiatiivii private (facilități); - Politica spațiului urban public (reconfigurări spații existente, spații noi); - Politica de mediu (protecție și conservare activă); - Politica dezvoltării zonelor cu potențial natural; - Politica spațiilor verzi; - Politici fiscale de suport.

13. MEDINE / PERCEPTE

OBIECTIVE	- Ameliorarea crizei de identitate a acestei părți a municipiului; - Tratarea arhitectural-urbanistică în mod specific unui foyer urban; - Perceperea favorabilă a zonei (poartă de intrare în oraș).
STRATEGII	- Diminuarea caracterului semiurban / semirural al periferiei; - Promovarea unui mod de viață urban; - Reconsiderarea relației spațiu public - spațiu privat; - Încurajarea investițiilor care pot contribui la personalizarea zonei (elemente cu rol de semnal etc.); - Promovarea unei dezvoltări coerente din punct de vedere spațial-configurativ și cultural-semnificativ; - Valorificarea potențialului peisagistic existent în zonă; - Integrarea zonelor verzi în cadrul zonei rezidențiale; - Creșterea gradului de atractivitatea al zonei.
POLITICI	- Politici funciare de suport; - Politica spațiilor verzi; - Politica educației populației; - Proiectarea dezvoltării în sistem integrat.

14. MEDIU

OBIECTIVE	- Reabilitarea, protecția și conservarea mediului; - Protejarea zonei rezidențiale, - Asigurarea razei de protecție a stației meteo.
STRATEGII	- Eliminarea / diminuarea riscurilor naturale (amenajarea cursurilor temporare de apă, a cuvelei fostului lac de acumulare); - Eliminarea / diminuarea riscurilor tehnologice (plantații de protecție); - Modernizarea și completarea echipării edilitare; - Asigurare fluentizare circulație în zonele de interes public (amenajări spații circulație activă și pasivă); - Crearea unei centuri verzi la scara urbană prin dezvoltarea suprafețelor de spații plantate; - Integrarea zonelor verzi în cadrul zonei rezidențiale (scuaruri pentru grupele de locuit, parc etc.).
POLITICI	- Politici funciare de suport; - Politica spațiilor verzi; - Politica educației populației; - Proiectarea dezvoltării în sistem integrat.

3. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

3.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

În cadrul reglementărilor legale generale referitoare la protecția mediului natural și artificial, sunt stabilite reguli referitoare la starea de sănătate a populației, în relațiile cu modificările calității factorilor mediului precum și o serie de reglementări care urmăresc protecția, conservarea și valorificarea cadrului construit sau natural cu valoare de patrimoniu.

Ministerul Sănătății a stabilit o serie de norme de igienă privind limitele maxime admisibile ale substanțelor poluante și ale zgromotului, condițiile de potabilitate a apei destinate satisfacerii nevoilor populației, protecția sanitară a surselor și instalațiilor centrale de alimentare cu apă potabilă, normelor de instituire a perimetrelor de protecție a stațiunilor balneare și climatice, de protecție a fondului balnear etc. La stabilirea amplasamentelor diferitelor clădiri și construcții se impune luarea în considerare a unor reguli cuprinse în Normele de igienă impuse, prin diferite acte normative, de Ministerul Sănătății, dintre care menționăm :

- amenajarea de spații pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, care trebuie situate la distanțe de minimum 10m de ferestrele camerelor de locuit;
- crearea de zone verzi de folosință generală, apreciindu-se câte 2,0 - 2,2m² teren / locitor;
- crearea și amenajarea de spații de joacă pentru copii, dimensionate corespunzător – conform cu prevederile normativelor de specialitate;
- obiectivele comerciale și de prestații, destinate satisfacerii nevoilor populației, care creează incomodități locatarilor prin producerea de zgromot, miroșuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante, trebuie amplasate în clădiri separate la distanța de cel puțin 15m de ferestrele locuințelor, cu asigurarea măsurilor adecvate de anihilare sau de reducere a nocivităților;
- școlile și polyclinicile se amplasează în clădiri separate, retrase față de arterele de mare circulație, la distanța de cel puțin 25m;
- spitalele se amplasează la distanța de cel puțin 50m față de construcțiiile învecinate ce cuprind spații de cazare (locuințe, hoteluri etc.); spitalele de boli neuropsihice și sanatoriile de tuberculoză se vor amplasa, de preferință, în afara zonelor de locuit;
- stadioanele, stațiile de mărfuri, de triaj și revizie, depourile de locomotive, autobazele și bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport și de salubritate, cimitirele, abatoarele, târgurile și oboarele de vite și bazele de recepție a animalelor se amplasează în afara zonelor de locuit;
- zonele necesare odihnii și recreației se amplasează în locuri care prezintă cele mai avantajoase elemente naturale, cum sunt: păduri, suprafete de apă, relief variat și altele;
- în zonele de odihnă și recreare este interzisă amplasarea: întreprinderilor care prin activitatea lor produc zgromot sau impurifică aerul ori apa peste limitele normate, unităților zootehnice, unităților de transporturi, stațiilor de epurare a apelor uzate și locurilor de depozitare a reziduurilor;
- în cadrul amenajării și dotării zonelor destinate odihnii și recreației trebuie să se asigure: instalații de amenajare cu apă potabilă, closete publice și locuri pentru colectarea temporară a gunoaierilor, sisteme de îndepărțare a apelor uzate a căror construcție și exploatare să evite contaminarea factorilor de mediu etc.

Prin teritoriile protejate se înțeleg zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneo-climatic, de odihnă și recreare, dotările social-culturale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită o atmosferă lipsită de impurități. Zonele protejate sunt conform proiectului de lege privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a III-a – Zone protejate, acele zone naturale sau construite, delimitate geografic sau topografic, care cuprind valori de patrimoniu natural sau cultural și sunt declarate ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare a valorilor de patrimoniu. La nivelul ZONEI STUDIATE nu este necesară impunerea unor restricții sau interdicții de construire în vederea protejării, conservării și punerii în valoare a unor monumente / situri istorice sau a unor puncte arheologice. Dacă, cu ocazia executării unor lucrări, în cadrul zonei adiacente DN E85 și Bulevardului

1 Decembrie 1918, se vor descoperi vestigii paleontologice sau arheologice, trebuie declarat imediat emitentului autorizației. Lucrările vor putea continua numai dacă nu se aduc prejudicii cercetării, conservării, restaurării sau punerii în valoare a vestigilor descoperite și numai cu acordul scris al emitentului autorizației conform prevederilor legale. Potrivit prevederilor REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes național se face cu avizul Ministerului Culturii și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului iar dacă este din categoria de interes local este necesar avizul organelor de stat specializate de la nivel județean subordonate acelorași minister. Autorizarea executării lucrărilor de construcție care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice se face cu avizul Ministerului Culturii.

Zonele de protecție sanitară se dimensionează, ca formă și mărime, tunându-se seama de următoarele: cantitatea și natura substanțelor poluante eliminate în atmosferă, eficiența instalațiilor prevăzute în dotare pentru reținerea și neutralizarea nocivităților, condițiile climatice și topografice generale și locale, concentrațiile maxime admisibile în zonele de locuit, pentru fiecare dintre substanțele poluante eliminate. Mărimea și forma zonei de protecție sanitară dintre obiectivele economice cu surse de poluare a atmosferei și zonele protejate se vor stabili pe baza calculelor de anteevaluare a concentrației substanțelor poluante în zonele protejate, care trebuie să fie inferioare concentrațiilor maxime admisibile, chiar în condițiile meteorologice cele mai nefavorabile. Mărimea zonelor de protecție sanitară se consideră de la punctele de emisie în atmosferă a noxelor respective până la limita teritoriilor și obiectivelor protejate. Suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatație agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care, prin fixarea sau concentrarea de substanțe toxice (plumbul și compușii de plumb, fluorul și compușii săi etc.), pot fi vătămătoare pentru om sau animale.

Zona de protecție a stației meteo este instituită prin Legea Meteorologiei nr. 139 / 2000. Articolul nr. 19 al acestei legi stipulează că amplasarea pe o distanță de până la 500 m în jurul și în afara zonei de protecție absolută a platformei meteorologice, de construcții mai înalte de 1/6 din distanța dintre construcție și limita zonei de protecție, de rețele de înaltă tensiune sau de telecomunicații, de obiective care emit în atmosferă fum și pulberi, de sisteme de irigații prin aspersie și plantarea de perdele forestiere sunt admise numai cu acordul prealabil al Centrului Meteorologic Național. Zona de protecție meteorologică absolută este precizată în articolul nr. 18 al aceleiași legi: 30m. În zonele de protecție meteorologică absolută executarea de instalații supraterane, de irigații și plantarea de culturi forestiere sau culturi agricole înalte este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM. Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Pentru asigurarea accesului la cursurile de apă în scopul menținerii integrității albiilor minore și pentru efectuarea diferitelor intervenții, se instituie zone de protecție conform Legii apelor nr. 107/1996. Pentru lățimea cursului de apă de 10+50m zona de protecție este stabilită la 15m de la limita albiei minore și dacă lățimea cursului de apă este de 51+100m, lățimea zonei de protecție va fi de 30m.

În continuare sunt prezentate o serie de reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit conform Ghidului care cuprinde precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea REGULAMENTULUI Local de Urbanism de către Consiliile Locale aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/18.XI.1996:

- schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor, se realizează în condițiile art. 4 din REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM;
- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră din extravilanul și intravilanul localității se supune prevederilor art. 15 din REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM;
- autorizarea executării construcțiilor definitive pe terenurile cu resurse ale subsolului, delimitate potrivit legii (conform datelor furnizate de către Agentia Națională pentru Resurse Naturale), se supune prevederilor art. 6 din REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM;
- autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și ale cuvetelor lacurilor, precum și în zona de protecție a platformelor meteorologice se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 7 din REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM;
- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele cu valoare peisagistică și în zonele naturale protejate se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 8 din REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM;
- autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea prevederilor art. 9 din REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea execuției construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă. Riscurile naturale sunt de natură hidrologică, hidrogeologică și geofizică. Prevederile prezentului REGULAMENT LOCAL DE URBANISM urmăresc eliminarea sau atenuarea efectelor negative ale producerii unor calamități naturale. La nivelul zonei adiacente DN E85 și Bulevardului 1 Decembrie 1918, nu sunt terenuri expuse riscului producerii unor inundații sau unor alunecări de teren. Conform STUDIULUI DE IMPACT și STUDIULUI GEOTEHNIC nu este posibilă revârsarea cursurilor de apă temporare, iar în ce privește riscul alunecării terenurilor nu există simptome ale producerii unor modificări geomorfologice ale reliefului. Cu toate acestea, la nivelul documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal - Intrare E85 în municipiul Suceava, vor fi luate măsuri de prevenire și eliminare a riscului producerii unor calamități. Pentru zonele în care prezintă riscul producerii unor inundații sau alunecări de teren Consiliul Local va demara o serie de proiecte de specialitate, ca urmare a propunerilor prezentei documentații (de amenajare a cursurilor temporare și a cuvetei fostului lac de acumulare). Atât timp cât există pericolul potențial de producere a unor calamități prin prescripțiile prezentului REGULAMENT este instituită interdicția de construire. Aceasta va înceta odată cu stingerea cauzei care a determinat-o.

Din punct de vedere al seismicității, zona este amplasată în perimetru E de seismitate. Autorizarea construcțiilor va urmări dacă sunt respectate măsurile de proiectare privind rezistența și stabilitatea clădirilor prevăzute în HG 644/1990 privind măsuri de reducere riscului de avarie a construcțiilor afectate de cutremur și în P100/1992 – normativ de proiectare antiseismică a construcțiilor de locuințe, social-culturale, agro-zootehnice și industriale. La nivelul zonelor / subzonelor se vor preciza condițiile impuse de raionare geotehnică. Pentru construcții noi în zonă este necesar a se efectua studii geotehnice detaliate. De asemenea prin organizarea spațială a zonei s-a avut în vedere că omogenitatea sau lipsa de omogenitate a ansamblurilor din punct de vedere al modului de dispunere / grupare generează comportamente seismice diferite, soluția propusă încercând să răspundă și acestei condiționări.

În ceea ce privește asigurarea împotriva incendiilor, pentru toate construcțiile se va solicita prin Certificatul de Urbanism și se va urmări prin Autorizația de Construire respectarea prevederilor Normativului P118/1999, cu privire la proiectarea și execuția construcțiilor de locuințe din punct de vedere al protecției la foc. În continuare sunt prezентate o serie de extrase din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor indicativ P118/1999, cu precizarea că sunt vizate numai acele articole care pot condiționa proiectarea de urbanism (cele referitoare la amplasare, conformare și la căile de acces, intervenție și salvare):

PREVEDERI COMUNE TUTUROR CONSTRUCTIILOR⁹

Amplasare

2.2.1. Construcțiile supraterane civile (publice), de producție și / sau depozitare, de regulă, se amplasează comasate sau grupate la distanțe nenorme între ele, în limitele unor compartimente de incendiu specifice, cu arii maxime admise în funcție de destinație, gradul de rezistență la foc cel mai dezavantajos, riscul de incendiu și numărul de niveluri cel mai mare (luând în calcul suma ariilor construite efective).

2.2.1. Construcțiile independente și grupările sau comasările de construcții construite conform art. 2.2.1., se amplasează astfel încât să nu permită propagarea incendiilor o perioadă de timp normată sau, în cazul prăbușirii, să nu afecteze obiectele învecinate respectându-se distanțele minime de siguranță din tabelul 2.2.2. ori compartimentându-se prin pereți rezistenți la foc alcătuți corespunzător densității sarcinii termice celei mai mari, potrivit normativului.

Grad de rezistență la foc	Distanțe minime de siguranță (m) față de construcții având gradul de rezistență la foc			
	I - II	III	IV - V	
I - II	6	8	10	10
III	8	10	12	12
IV - V	10	12	15	15

Tabel 2.2.2. Distanțe de siguranță

NOTĂ:

1. Pentru construcțiile de producție sau depozitare din categoria A sau B (BE3a,b) de pericol de incendiu, distanțele de siguranță față de clădiri cu alte riscuri sau categorii de pericol de incendiu, se majorează cu 50%, fără a fi mai mică de 15,00m.
2. În cazuri justificate tehnic, în cadrul limitei de proprietate, investitorii pot stabili distanțe mai mici pe propriu răspundere, prin holări scris ale consiliilor de conducere respective, stabilită prin proiect și scenarii de siguranță la foc.

2.2.3. Construcțiile cu destinații sau funcții diferite, grupate sau comasate în cadrul unui compartiment de incendiu, se separă între ele cu pereți și planșee corespunzătoare destinațiilor, riscurilor și categoriilor de incendiu, precum și densității sarcinii termice, conform prevederilor normativului, iar între compartimentele de incendiu, dacă nu sunt asigurate distanțele de siguranță, se prevăd elemente desprăjitură verticale antifoc sau rezistente la foc (pereți) din materiale C0 (CA1), rezistente la foc corespunzător densității sarcinii termice, dar minimum 3 ore și după caz, rezistente la explozie. În clădiri înalte și foarte înalte se pot realiza compartimente de incendiu conform prevederilor specifice acestora.

Conformare la foc

⁹ Extrasele prezентate cu caractere cursiv sunt preluate (respectându-se redactarea din textul original) din „Normativul de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P118/1999”, elaborat de IPCT SA și aprobat de MLPAT cu Ordinul nr. 27/N/1999. Articolele citate vizează amplasarea și conformarea construcțiilor precum și a căilor de acces, intervenție și salvare, prezentarea acestora fiind recomandată de Grupul de Pompieri „Bucovina” Suceava.

2.2.4. Construcțiile în ansamblu și elementele de construcții ale acestora vor fi astfel alcătuite și conforme încât să nu favorizeze propagarea focului și a fumului.

2.2.5. Pe cât posibil, activitățile cu riscuri mari de incendiu se dispun în zone distincte ale construcției, iar cele cu pericol de explozie, la ultimul nivel. Atunci când această dispunere nu este posibilă tehnic sau funcțional se iau măsurile de protecție și compartimentare necesare, conform prevederilor normativului.

2.2.6. Prin dispunerea funcțiunilor în construcție și asigurarea măsurilor de protecție corespunzătoare, se va urmări eliminarea posibilităților de propagare ușoară a fumului și a focului în afara compartimentelor în care s-a produs incendiul, precum și protejarea acestora față de acțiunea unui incendiu din vecinătatea lor.

2.2.7. Funcțiunile diferite dintr-o construcție, de regulă, se separă cu elemente de construcții verticale și orizontale rezistente la foc, astfel alcătuite și dimensionate încât să nu pună în pericol viața utilizatorilor un timp determinat.

2.2.8. Construcțiile cu funcții mixte (civile, de producție și / sau depozite), vor avea dispuse funcțiunile periculoase, în zone distincte și prevăzute elemente de separare corespunzătoare riscurilor și categoriilor de incendiu, precum și densității sarcinii termice a acestora, prin pereți și planșee rezistente la foc, ale căror goluri funcționale necesare vor fi protejate corespunzător prevederilor normativului.

2.2.9. Pentru limitarea propagării fumului și focului în construcții, se realizează compartimente de incendiu, iar în interiorul acestor compartimente se recomandă prevederea elementelor de separare rezistente la foc.

2.2.10. Ariile construite admise pentru compartimente de incendiu ale construcțiilor civile (publice), de producție și / sau depozitare sunt precizate diferențiat în normativ, corespunzător gradului de rezistență la foc și destinației construcției respective.

Căi de acces, intervenție și salvare

2.9.1. Pentru asigurarea condițiilor de acces, intervenție și salvare în caz de incendiu la construcții și instalații se prevăd căi de circulație (drumuri) necesare funcțional sau fășii libere de teren, corespunzător amenajate pentru accesul utilajelor și autospecialelor de intervenție ale pompierilor.

Nu este obligatorie asigurarea unor circulații carosabile (drumuri) la cabane, refugii turistice, construcții la altitudine (montane), anexe gospodărești etc., precum și la construcții încadrate în categoria de importanță D (redusă).

2.9.2. Căile de circulație (drumurile) prevăzute, vor asigura accesul fără obstacole și pe distanțe cât mai scurte la construcții, depozite de substanțe combustibile, puncte de staționare și alimentare a autospecialelor și surse de apă.

2.9.3. Căile de circulație și de acces (drumuri la construcții și incinte construite, care au încrucișări de nivel cu linii c.f. pe care pot staționa vagoane, vor fi asigurate cu a doua posibilitate de traversare, astfel încât accesul autospecialelor de intervenție în caz de incendiu să fie posibil permanent.

2.9.4. Realizarea de curți închise pe toate laturile de construcții etajate, nu se recomandă. În cazurile în care se prevăd totuși asemenea curți, autospecialele de intervenție ale pompierilor nu au acces, este necesară asigurarea posibilităților de salvare a persoanelor din clădire prin ferestre sau goluri ale fațadelor construcției accesibile pentru intervenția serviciilor și unităților de pompieri, marcându-se corespunzător, astfel încât să fie ușor de recunoscut în caz de incendiu.

2.9.5. Curiile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600m² și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50m față de aceste circulații, se prevăd obligatoriu cu accese carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarite de minim 3,80m lățime și 4,20m înălțime.

Pentru curile interioare menționate, situate la diferență de nivel mai mare de 0,50m (fără acces carosabil) se asigură numai acces pentru personalul de intervenție (treceri pietonale), cu lățimea de minim 1,50m și înălțimea de 1,90m.

2.9.6. Construcțiile blindate vor avea asigurate posibilități de acces pentru personalul de intervenție al serviciilor și unităților de pompieri, prin deschideri prevăzute în pereți exteriori, protejate cu panouri ușor demontabile din afară și marcate corespunzător.

2.9.7. Pentru intervenția personalului pompierilor direct din exterior, închiderile perimetrale ale construcțiilor cu pereți cortină vor avea marcate panourile de vidare prin care se poate accede în circulațiile comune orizontale (holuri, vestibuluri, coridoare etc.) sau în încăperi cu acces în circulațiile comune.

Marcarea vizibilă din exterior a cel puțin unui acces pe fiecare etaj al construcției este obligatorie la etajele situate până la 28m față de carosabil, pe toate fațadele accesibile autospecialelor de intervenție ale pompierilor.

2.9.8. La construcțiile închise perimetral cu pereți cortină se vor asigura circulații carosabile în dreptul panourilor de fațadă marcate pentru accesul echipelor de intervenție ale pompierilor.

2.9.9. În interiorul construcțiilor, căile de intervenție ale personalului serviciilor și unităților de pompieri vor fi stabilite, amenajate și marcate corespunzător, astfel încât să fie ușor de recunoscut în caz de incendiu.

CLĂDIRI CIVILE (PUBLICE)

Amplasare

3.2.1. Clădirile civile (publice), independente, comasate sau grupate în conformitate cu Recomandările generale, se amplasează în zone ferite de riscuri de incendiu existente în vecinătate, la distanțele de siguranță admise (art. 2.2.1. la 2.2.3.), sau se compartimentează corespunzător normativului.

3.2.2. Clădirile pentru persoane ce nu se pot evaca singure, cele pentru obiecte sau aparătaj de importanță deosebită, precum și clădirile înalte și foarte înalte, nu se recomandă și comasate în construcții care au altă destinație.

3.2.3. În cazul comasării mai multor funcții într-o clădire civilă (publică), acestea se vor separa corespunzător, de regulă, prin pereți și planșee din materiale C0 (CA1), rezistente la foc conform normativului.

Conformare la foc

3.2.4. Prin conformare se vor avea în vedere prevederile art. 2.2.4. la 2.2.10. și cele specifice. Ariile construite ale compartimentelor de incendiu admise pentru construcții civile (publice) supraterane, sunt cele precizate în tabel 3.2.4.

Gradul de rezistență la foc	Aria maximă construită (la sol), a unui compartiment de incendiu (în m ²)	
	Clădiri cu un nivel	Clădiri cu mai multe niveluri
I – II	2500	
III	1800	
IV	1400	1000
V	1000	800

Tabel 3.2.4. ARIE CONSTRUIE ADMISE PENTRU COMPARTIMENTE DE INCENDIU ALE CLĂDIRILOR CIVILE (PUBLICE) SUPRATERANE

NOTĂ:

1. Pentru clădirile echipate cu instalații automate de stingere a incendiilor ariile se pot majora cu 100%. Atunci când se prevăd instalații automate se semnalizează a incendiilor, ariile se pot majora cu 25%. Majorările menționate nu se cumulează.

2. În cazuri justificate tehnic, investitorii pot stabili arii construite mai mari pe proprie răspundere, prin hotărâri scrise ale consiliilor de conducere respective.

Nr. crt.	Destinația clădirilor	Capacitate (număr maxim de persoane)	Numărul maxim de niveluri pentru clădiri având gradul de rezistență la foc		
			III	IV	V
1	Clădiri care adăpostesc persoane ce nu se pot evacua singure	150	2	1	1
	Clădiri pentru muzeu sau expoziții care nu adăpostesc valori deosebite și nu sunt săli aglomerate	300	3	2	1
2	Clădiri pentru cauzare temporară	200			
	Clădiri pentru învățământ de cultură generală și licee	480			
3	Clădiri de locuit	200	5	3	2
4	Clădiri cu alte destinații, fără săli aglomerante	300	5	2	1

Tabel 3.2.5. Număr de niveluri supraterane maximum admis și capacitatea clădirii civile de gradul III...V de rezistență la foc

NOTĂ: În cazuri justificate tehnic și asigurând măsuri suplimentare de protecție, investitorii pot adopta un singur nivel în plus față de cele admise, pe proprie răspundere, prin hotărâri scrise ale consiliilor de conducere respective.

3.2.5. Între numărul de niveluri ale clădirilor supraterane, destinația, gradul de rezistență la foc și capacitatea lor (numărul de persoane), se vor respecta următoarele corelații:

În clădirile de gradul I și II de rezistență la foc, indiferent de capacitatea lor, numărul de niveluri supraterane nu se limitează (cu excepția celor cu săli aglomerante de gradul II);

În clădirile de gradul III...V de rezistență la foc, numărul de niveluri supraterane se limitează în funcție de destinație și de numărul de persoane adăpostit, conform prevederilor tabelului 3.2.5.

3.2.6. În clădirile civice (publice) de gradul I și II de rezistență la foc, este admisă mansardarea (realizarea unui nivel construit în volumul podului) dacă elementele din structura portantă a acoperișului și a încăperilor amenajate sunt incombustibile și separate de restul podului cu ziduri rezistente la foc minimum 3 ore.

În clădiri de gradul III.V de rezistență la foc mansardarea (nivel construit în volumul podului), este admisă în condițiile respectării prevederilor 3.2.5.

3.2.7. Depozitarea mărfurilor și substanțelor cu pericol de explozie în clădirile civile (publice), precum și amplasarea atelierelor în care se utilizează astfel de materiale, nu este admisă decât în cazurile menționate și cu respectarea prevederilor normativului.

3.2.8. Prin conformarea construcțiilor civile (publice) se va asigura pe cât posibil, disponerea separată a spațiilor cu risc mare de incendiu față de zonele accesibile publicului, realizând măsurile de protecție necesare conform normativului.

Căi de acces, intervenție și salvare

3.9.1. Construcțiile civile (publice) vor avea asigurate căi de acces intervenție și salvare, corespunzător alcătuite, dimensionate și marcate, astfel încât să poată fi utilizate de personalul care intervine în caz de incendiu.

3.9.2. Căile de intervenție exterioare vor permite acces ușor al autospecialelor de intervenție ale pompierilor, fiind marcate și menținute permanent libere. De regulă, vor asigura intervenția cel puțin la o fațadă a clădirii, cu excepția situațiilor precizate în normativ.

3.9.3. În interiorul construcțiilor civile (publice) căile de intervenție ale pompierilor, marcate corespunzător, vor permite accesul ușor la principalele circulații funcționale (orizontale și verticale), precum și la spațiile cu risc sau pericol de incendiu.

CONSTRUCȚII DE PRODUCȚIE ȘI / SAU DEPOZITARE

Amplasare

5.2.1. Construcțiile de producție și / sau depozitare independente, comasate sau grupate în conformitate cu recomandările generale, se amplasează la distanțele de siguranță stabilite în art. 2.2.1. la 2.2.3., sau se compartimentează corespunzător.

5.2.2. Construcțiile de producție și / sau depozitare încadrate în categoria A sau B (BE3a,b) de pericol de incendiu, de regulă, vor fi amplasate independent, la distanțe normate, sau compartimentate față de alte construcții sau instalații, iar porțiunile de construcții elipite ori înglobate vor fi separate de restul construcției, prin elemente de compartimentare corespunzătoare, având în vedere și prevederile art. 2.1.6. și 2.1.7.

5.2.3. La construcții independente, porțiuni, spații ori încăperi cu pericol de explozie – categoriile A și B (BE3a,b) – se vor preciza și delimita obligatoriu zonele de protecție până la care trebuie asigurate măsurile specifice acestora.

Conformare la foc

5.2.4. Conformarea la foc a construcțiilor și compartimentelor de incendiu destinate producției și / sau depozitării, va avea în vedere prevederile art. 2.2.5 la 2.2.10. și cele specifice acestora, asigurând îndeplinirea condițiilor de corelație dintre categoria de pericol, gradul de rezistență la foc, numărul de niveluri și aria construită.

5.2.5. Ariile construite ale construcțiilor și compartimentelor de incendiu și numărul de niveluri admise pentru construcții de producție și / sau depozitare, sunt cele precizate în tabel 5.2.5.

5.2.6. Nu se recomandă dispunerea încăperilor și spațiilor încadrate în categoria A sau B (BE3a,b,) de pericol de incendiu, în subsolurile construcțiilor supraterane, iar atunci când aceasta este justificată tehnic numai în condițiile separării prin planșeu rezistent la explozie.

5.2.7. În spațiile de producție nu se vor depozita liber materiale sau substanțe (combustibile sau incombustibile), decât în cantitățile și sorturile strict necesare fluxului tehnologic pentru un schimb de lucru.

Căi de acces, intervenție și salvare

5.9.1. Construcțiile de producție și / sau depozitare vor avea asigurate căi de acces, intervenție și salvare în caz de incendiu, astfel dispuse și realizate încât forțele de intervenție să poată acționa în timp cât mai scurt și în condiții de siguranță.

5.9.2. De regulă, construcțiile de producție și / sau depozitare trebuie să fie accesibile autospecialelor de intervenție pe cel puțin două laturi. Fac excepție construcțiile cu aria desfășurată de maximum 2.000m², la care accesul de intervenție poate fi pe o latură.

5.9.3. Căile exterioare de acces pentru autospeciale, realizate conform normativului, trebuie să permită intervenția în special în zonele mai periculoase ale construcției, la deschiderile (protejate sau neprotejate) din pereti exteriori, precum și la sursele de alimentare cu apă.

5.9.4. Căile de circulație interioară stabilită pentru intervenție în caz de incendiu vor fi alcătuite, echipate și marcate corespunzător, astfel încât să fie ușor de recunoscut de către personalul de intervenție.

CONSTRUCȚII CU FUNCȚIUNI MIXTE

Amplasare

7.2.1. Construcțiile cu funcții mixte, independente, comasate sau grupate în conformitate cu prevederile generale ale normativului, se amplasează la distanțele de siguranță stabilite în art. 2.2.1. la 2.2.3., având în vedere ansamblul construit, precum și riscurile (pericolele) de incendiu ale porțiunilor de construcție față de care se asigură distanțele. Atunci când nu se pot asigura distanțele de siguranță normate, se compartimentează corespunzător normativului.

7.2.2. Construcțiile cu funcțuni mixte care cuprind activități cu risc sau pericol mare de incendiu sau un număr mare de persoane, se recomandă să fie amplasate independent, la distanțele de siguranță normale față de vecinătăți.

Conformare la foc

7.2.3. Prin conformarea la foc a construcțiilor cu funcțuni mixte, civile (publice), de producție și / sau depozitare, pe cât posibil, se va urmări dispunerea distinctă a funcțiunilor și luarea măsurilor de protecție specifice acestora, asigurându-se îndeplinirea condițiilor de corelație între riscul (categoria) de pericol de incendiu, gradul de rezistență la foc, numărul de niveluri și aria construită, conform prevederilor normativului, având în vedere precizările art. 7.1.1. la 7.1.4.

7.2.4. Atunci când o clădire civilă (publică) cuprinde activități civile publice diferite și independente funcțional, se asigură îndeplinirea condițiilor de performanță corespunzătoare cele mai severe prevăzute de normativ pentru respectivele funcțuni civile (publice).

Dacă aceste funcțuni sunt dispuse într-o clădire înaltă, foarte înaltă sau cu săli aglomerate, vor fi îndeplinite și condițiile de performanță specifice acestora.

7.2.5. În construcțiile cu funcțuni mixte civile (publice), de producție și / sau depozitare, în fiecare porțiune se asigură îndeplinirea condițiilor de performanță cele mai severe prevăzute în normativ pentru respectivele funcțuni având în vedere și implicațiile acestora asupra întregii construcții.

7.2.6. Prin conformarea construcțiilor cu funcțuni mixte, se va asigura limitarea posibilităților de propagare a focului și fumului atât în porțiunile incendiante, cât și la porțiunile de construcție cu alte funcțuni, luându-se măsurile de protecție corespunzătoare.

7.2.7. În construcțiile etajate cu funcțuni mixte, civile (publice) de orice fel, nu este admisă dispunerea unor spații sau încăperi cu pericol de explozie, din categoria A sau B (BE3a,b) de pericol de incendiu, la nivelurile lor inferioare (supraterane sau subterane).

7.2.8. Dispunerea spațiilor și a încăperilor cu pericol de explozie, din categorile A sau B (BE3a,b) de pericol de incendiu în construcțiile cu funcțuni mixte de producție și / sau depozitare, se recomandă la ultimul nivel subteran și cu luarea măsurilor de protecție corespunzătoare.

Căi de acces, intervenție și salvare

7.9.1. Construcțiile cu funcțuni mixte, trebuie să aibă asigurate căi de acces, intervenție și salvare în caz de incendiu, astfel dispuse, alcătuite și realizate încât forțele de intervenție să poată aciona în timp scurt și în condiții de siguranță, conform normativului.

7.9.2. Construcțiile suplimentare cu funcțuni mixte, de regulă, trebuie să fie accesibile autospecialelor de intervenție în caz de incendiu, cel puțin pe două laturi.

7.9.3. Căile exterioare de acces pentru autospecialele de intervenție (drumuri, platforme etc.) trebuie să permită accesul și intervenția în special la zonele și funcțiunile mai periculoase ale construcției, la cele cu aglomerări de persoane, la deschiderile (protejate sau neprotejate) din pereții exteriori perimetrali, precum și la sursele de alimentare cu apă.

7.9.4. Alcătuirea, conformarea și realizarea căilor exterioare de circulație a autospecialelor de intervenție, vor corespunde prevederilor normativului și ale reglementărilor tehnice.

7.9.5. Căile de acces și circulațiile interioare ale construcției, care asigură și intervenția în caz de incendiu a personalului pompierilor, se echipează și marchează corespunzător, astfel încât să fie ușor de recunoscut și utilizat în condițiile incendiului.

7.9.6. Pentru funcțiuni ale construcției care necesită condiții speciale de salvare a utilizatorilor în caz de incendiu (bolnavi, handicapați etc.), se asigură căi de acces, circulație și salvare corespunzător dimensionate, alcătuite și echipate, conform prevederilor normativului și reglementărilor tehnice specifice acestora.

Autorizarea executării construcțiilor, în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică și căilor de comunicație este interzisă.

Servitutile de utilitate publică reprezintă restricții privind modul de utilizare a terenurilor și de realizare a construcțiilor impuse de realizarea și funcționarea unor obiective de utilitate publică. Sunt de utilitate publică lucrările de interes național și local privind: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație, deschiderea, alinierea și largirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguirii și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentare cu apă și pentru devierea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor naturii; prevenirea și înălțarea urmărilor dezastrelor naturale: cutremure, inundații, alunecări de teren; apărarea fării, ordine publică și siguranță națională.

Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea statului, persoanelor fizice sau juridice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenurilor, necesitând după caz, exproprieri sau instituirea unor servituti de utilitate publică.

Interdicția permanentă de construire se aplică în cadrul limitelor tuturor ariilor naturale protejate precum și în cadrul limitelor zonelor de protecție a apelor, drumurilor, depozitarilor deșeu menajere cu exceptiile prevăzute de cadrul legal aflat în vigoare.

Autorizarea executării construcțiilor care presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fondurile de la bugetul de stat, este interzisă.

În continuare sunt prezentate o serie de reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public conform Ghidului care cuprinde precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea REGULAMENTULUI Local de Urbanism de către Consiliile Locale aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/18.XI.1996:

- autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 10 din REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM;
- autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor

de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 11 din REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM;

- autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică se face în condițiile respectării prevederilor art. 16 din REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM;

- în vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM. Pe terenurile asupra cărora s-a instituit servitute de utilitate publică construirea se face în condițiile respectării prevederilor art. 16 din REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM.

4. PRESCRIPTII GENERALE PRIVIND APPLICAREA RLU

4.1. DELIMITARE ZONA STUDIATA

Articolul 1. ZONA PROXIMITATE / ZONA REGULAMENT

(1). ZONA STUDIATĂ de Plan Urbanistic Zonal - Intrare E85 în municipiul Suceava este alcătuită din ZONA PROXIMITATE și ZONA REGULAMENT. ZONA STUDIATĂ subîntinde o suprafață de 145ha.

(2). ZONA PROXIMITATE este delimitată de DN E85, Bulevardul 1 Decembrie 1918 și limita Planului Urbanistic Zonal - Intrare E85 în municipiul Suceava; zona astfel delimitată este o fâșie dispusă perimetral a cărei lățime variază de la 50m până la 150m. ZONA PROXIMITATE acoperă o suprafață de 53ha ($145 - 92 = 53$ ha).

(3). ZONA DE REGULAMENT se suprapune peste terenurile care au aparținut SCA și este delimitată de DN E85, Bulevardul 1 Decembrie, SCA Suceava și terenurile agricole ale acesteia. ZONA DE REGULAMENT acoperă o suprafață de 92ha ($145 - 53 = 92$ ha).

(4). În vederea elaborării prescriptiilor generale / specifice de construibilitate s-a operat următoarea zonificare a ZONEI STUDIATE:

Zone funcționale	Subzone	ha	%
L - Locuire	Lmu1(p) - locuințe individuale cu caracter urban P, P+1E Lmu2(p) - locuințe individuale cu caracter urban P+1÷2E Lmusc(p) - locuințe cu comerț și servicii cu caracter urban P+1÷2E	4,8480 38,4127 3,7891	5,26 41,74 4,20
IS - Instituții de interes public, servicii și comerț	ISi(p) - scoala, grădiniță, creșă (eventual cuplată cu dispensar uman) ISc(p) - culte și funcțiuni conexe IScs(p) - comerț și servicii ISsc(p) - club, biblioteca, administrație, instituții finanțier-bancare, sală polivalentă (posibil cu sală cinema)	0,5644 0,4074 29,0250 1,9181	0,61 0,44 31,55 2,08
ID - Mică producție nepoluantă	IDmp(p) - subzona mică producție nepoluantă	2,3955	2,60
CC - Circulații	CCa(p) - tramă stradală propusă	8,3308	9,04
P - Loisir	Pps(p) - parcuri, scuaruri Pts(p) - teren sport Pij(p) - loc joacă,	0,2268 0,2074 0,3116	0,24 0,22 0,33
H - Terenuri sub ape	Hr(e) - cursuri de apă	0,05	0,05
PP - Spații plantate	PPpa(p) – Perdele de protecție și plantații de aliniament	1,5332	1,64
TOTAL SUPRAFAȚĂ REGULAMENT		92,02	100,00
L - Locuire	Lmu(e) - locuințe unifamiliale P, P+1E, P+2E, P+3E Lcu(e) - locuințe plurifamiliale peste P+3E	6,80 7,78	12,82 14,62
IS - Instituții de interes public, servicii și comerț	ISsc(e) - Agenția de Protecție a Mediului IScs(e) - comerț și servicii IScs(e) - comerț și servicii la parterul imobilelor de locuințe ISi(e) - unitate învățământ ISa(e) - Spitalul Județean ISc(e) - biserică ortodoxă	0,28 2,20 (0,29) 0,99 1,21 0,05	0,52 4,15 (0,55) 1,87 2,28 0,10
A - Unități agricole	Aa(e) - SCA Suceava	9,70	18,29
TA - Culturi agricole	TAca(e) - terenuri agricole SCA TAta(e) - terenuri agricole proprietate particulară	9,23 3,05	17,40 5,76
CC - Circulații	CCa(e) - căi comunicație amenajate existente	6,94	13,08
TE - Echipamente tehnico-edilitare	TEe(e) - Stația de Transformare RENEL	0,36	0,67
PP - Spații plantate	PPpa(e) - scuaruri, plantații de aliniament	0,63	1,18
N - Terenuri neproductive	Nn(e) - spații reziduale	3,78	7,26
TOTAL SUPRAFAȚĂ PROXIMITATE		53,02	100,00
TOTAL SUPRAFAȚĂ STUDIATĂ			145,04ha

Bilans teritorial Plan Urbanistic Zonal întrare E85 în municipiul Suceava – zonificare propusă

4.2. STRUCTURA REGULAMENT (ZONA STUDIATA)

Articolul 2. Structura REGULAMENTULUI la nivel ZONEI STUDIATE

(1). ZONA STUDIATĂ este împărțită în ZONELE PROXIMITATE și de REGULAMENT, alcătuite, fiecare, din zone / subzone având funcții sau caracteristici diferite. Fiecare zonă / subzonă este evidențiată grafic în planșa anexată acestui REGULAMENT (planșa 18 / PO-06 - ZONE / SUBZONE). Pentru zonele incluse în ZONA PROXIMITATE sunt prescrise reglementări cu caracter general iar pentru subzonele incluse în ZONA DE REGULAMENT sunt prescrise reglementări cu caracter specific.

(2). În cadrul zonelor cuprinse în limitele ZONEI PROXIMITATE (Lmsu(e), Lcu(e), ISsc(e), IScs(e), ISl(e), ISS(e), ISC(e), Aa(e), TAc(e), Cca(e), TEe(e), Pppa(e), Nn(2)) se va putea construi numai în baza unor documentații de urbanism de nivel Plan Urbanistic de Detaliu sau Plan Urbanistic Zonal (Plan Urbanistic Zonal – Traian Tăranu, Planuri Urbanistice Zonale etc.) și, în completare sau pentru fundamentare, alte studii (Studiu de Impact, Studii de Amplasament, Planuri de Organizare Locală, Studii de Potențial, Reorganizări ale Parcelarului, Studii Altimetrie etc.). Toate aceste documentații, până la aprobarea Planurilor Urbanistice Zonale sau Planurilor Urbanistice de Detaliu pentru obiective punctuale vor fi elaborate având drept date de temă reglementările cu caracter general precizate la nivelul ZONEI PROXIMITATE, în 5. PRESCRIPTII GENERALE DE CONSTRUIBILITATE¹⁰.

(3). În cadrul subzonelor cuprinse în cadrul ZONEI DE REGULAMENT (Lmu1(p), Lmu2(p), Lmusc(p), ISf(p), ISsc(p), ISc(p), ISca(p), CCs(p), Pps(p), Pts(p), Pl(p), Hr(e), Hb(e), PPPa(p), Rd(p)) se va putea construi numai în baza prescripțiilor și recomandărilor prezentului REGULAMENT LOCAL DE URBANISM, prezentate în cadrul 6. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE¹¹.

(4). Principalele caracteristici, prescripții și recomandări sunt prezentate, atât pentru zonele din cadrul ZONEI PROXIMITATE cât și din cadrul celei de REGULAMENT, conform următoarei structuri:

CAP.1. GENERALITĂȚI: rol, pondere, importantă etc.; funcțiunea dominantă; funcții complementare.

CAP.2. UTILIZARE FUNCTIONALĂ: utilizări permise; utilizări permise cu condiții; utilizări interzise.

CAP.3. CONDIȚII DE AMPLASARE: caracteristici parcele; amplasare față de aliniament; amplasare față de limitele laterale; amplasare față de limita posterioară; amplasare față de alte clădiri de pe aceeași parcelă; distante de intimitate.

CAP.4. CONDIȚII DE CONFORMARE: regim de înălțime; regim de construcție; procent de ocupare a terenului (POT); coeficient de utilizare a terenului (CUT); orientare față de punctele cardinale; orientare urbanistică; aspectul exterior al construcțiilor.

CAP.5. CONDIȚII DE ECHIPARE: asigurare accese pietonale și auto, paraje; condiții de echipare tehnico-edilitară; evacuare deșeuri menajere.

CAP.6. AMENAJARI EXTERIOARE: sistematizare verticală; spații libere și spații plantate; împrejmuiiri.

CAP.7. RECOMANDARI SUPLEMENTARE¹²: zone protejate; acțiuni concertate, interrelaționări, condiționări și permisivități etc.; aspecte cu grad de specificitate ridicat; excepții, cazuri unicat etc.

¹⁰ Reglementările cu caracter general au fost elaborate pentru a se putea controla urbanistic PROXIMITĂȚILE ZONEI DE REGULAMENT. Scopul formulării acestor reglementări cu caracter general este acela de a evita disfuncțiile la scara întregii zone studiate urmărindu-se în primul rând protejarea locuințelor față de potențialele surse de poluare. Autoritățile locale vor trebui să demareze proiecte de restrucțurare a unităților falimentare în paralel cu documentații de urbanism de nivel PUZ (Plan Urbanistic Zonal - Tătărași, Proiect de Remodelare Urbană a zonei Traian Tăranu etc.) care să precizeze și sensul dezvoltării unor suprafețe de teren din vecinătatea Planului Urbanistic Zonal – intrare E85 în municipiul Suceava.

¹¹ Reglementările cu caracter specific au fost elaborate pentru a se putea controla urbanistic ZONA DE REGULAMENT. Scopul formulării acestor reglementări cu caracter specific este acela de a asigura buna funcționare a zonei rezidențiale urmărindu-se concilierea interesului cetățeanului cu cel al colectivității.

¹² Recomandările suplementare – considerate necesare de proiectant – sunt elaborate în vederea completării prescripțiilor de amplasare / conformare a construcțiilor și urmăresc asigurarea unui cadru unitar și coerent pentru evoluția urbanistică a viitoarei zone rezidențiale. Intenția este de a materializa (prin aplicare) principii precum cele ale dezvoltării durabile, protecției mediului, respectării sitului / memoriei locului, reciclării fondului construit etc.

4.3. PRESCRIPTII GENERALE PENTRU ZONA STUDIATA

Articolul 3. Prescripții cu caracter de reglementare generală

Prescripțiiile pentru ZONA STUDIATĂ au caracter de reglementare generală aplicându-se la nivel de zonă. Respectarea lor este obligatorie pentru autoritățile administrației publice¹³. Ele nu se aplică pentru persoanele fizice sau juridice – pentru a avea o astfel de finalitate trebuie întocmite documentații detaliate.

¹³ Aplicarea reglementărilor cu caracter general de către autoritățile administrației publice se va concretiza prin includerea acestora în temele de proiectare pentru următoarele documentații care vizează vecinătățile Planului Urbanistic Zonal – intrare E85 în municipiul Suceava, precum și prin impunerea unor restricții la eliberarea autorizațiilor de funcționare a unor unități economice din zonă.

ZONA STUDIATA**CAP. 1. POSIBILITATI DE INTERVENTIE****Articolul 4. Condiționări, posibilități**

(1). Principalele condiții și măsuri urbanistice stabilite la nivelul prezentului REGULAMENT LOCAL DE URBANISM privesc amenajarea complexă a zonei și sunt formulate în scopul asigurării condițiilor optime de dezvoltare a zonei rezidențiale (evoluție unitară și integrată a zonei, asigurarea unor condiții de mediu favorabile locuirii, asigurarea continuității și coerentei dezvoltării urbanistice).

(2). Dezvoltarea unei zone rezidențiale în cadrul celor 92ha care au aparținut SCA Suceava este posibilă numai dacă sunt îndeplinite următoarele condiții:

- toate sursele de poluare care pot aduce atingeri funcționale de locuire sunt eliminate / ameliorate,
- este eliminat riscul producării unor calamități naturale previzibile,
- sunt rezolvate accesele și circulațiile auto și pietonale,
- este acoperit întreg necesarul de dotări complementare sau în prelungirea locuirii,
- este acoperită întreaga zonă cu toate echipamentele și rețelele tehnico-edilitare necesare funcționării zonei rezidențiale,
- sunt identificate posibilități reale de asigurare cu locuri de muncă a forței de muncă care va locui în viitoarea zonă rezidențială etc.

Articolul 5. Operațiuni și intervenții

(1). La nivelul ZONEI STUDIATE, pentru a face posibilă locuirea în cadrul zonei, sunt necesare o serie de acțiuni și intervenții urbanistice care, datorită caracterului general, revin în sarcina autoritățile locale implicate. Așa cum se menționează și în tema de proiectare, Primăria municipiului Suceava va sprijini integral sau parțial finanțarea lucrărilor necesare pentru realizarea acceselor carosabile, a circulațiilor rutiere și pietonale, echiparea cu rețele tehnico-edilitare, precum și finanțarea Obiectivelor de Utilitate Publică sau asigurarea condițiilor pentru realizarea acestora prin stimularea și direcționarea inițiativei private și umanitare. Astfel, în cadrul ZONEI STUDIATE, este necesar a se asigura condițiile legale desfășurării următoarelor acțiuni și intervenții urbanistice:

- introducere în intravilan a celor 92ha (efect direct al HG nr. 121 / 2002);
- reparcelare integrală a celor 92ha / executarea exproprierilor pentru cauze de utilitate publică, stingerea conflictelor generate de circulația juridică a terenurilor;
- delimitare zona de protecție meteorologică pentru stația meteo;
- realizare rețele tehnico-edilitare;
- realizare tramă stradală;
- amenajare cursuri apă temporare (dalare, regularizare etc.);
- amenajare cuveta foștului lac de acumulare (ecologizare prin creare luciu apă);
- echipare cu dotări publice, Obiective de Utilitate Publică;
- amenajarea spațiilor plantate și a celor destinate loisirului etc.

CAP. 2. PROCEDURA DE AUTORIZARE**Articolul 6. Certificate de urbanism**

(1). Certificatele de Urbanism vor fi eliberate pe baza prevederilor prezentului REGULAMENT și vor cuprinde elemente privind regimul juridic, economic și tehnic al terenurilor și construcțiilor.

(2). Certificatele de Urbanism care vor fi eliberate pentru terenuri din ZONA PROXIMITATE a prezentului Plan Urbanistic Zonal (53ha) vor conține toate prevederile formulate la nivelul întregii zone studiate – prevederi cu caracter general formulate în cadrul acestui REGULAMENT în 5. PRESCRIPTII GENERALE DE CONSTRUIBILITATE.

(3). Certificatele de Urbanism care vor fi eliberate pentru terenuri din ZONA DE REGULAMENT (92ha) vor conține toate prevederile formulate la nivelul zonei / subzonei în care se înscrie terenul respectiv – prevederile cu caracter specific formulate în cadrul acestui REGULAMENT în 6. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE. În Certificatele de Urbanism vor fi precizate, pentru parcelele traversate de cursurile Pârâului Cetății și ale affluentului sau de rețele tehnico-edilitare, servituirile precizate în articolele de regulament ale subzonelor H₁(e), H₂(p), T₁a(p), T₁c(p), T₂g(p), T₂e(p), T₂t(p). Acestea vor fi completate, acolo unde este cazul cu prescripțiile precizate în capitolul RECOMANDARI SUPLIMENTARE aferent fiecărei subzone (în special cele care rezultă din Studiul Geotehnic).

Articolul 7. Autorizații de construire

(1). Autorizația de Construire constituie actul de autoritate al administrației locale pe baza căruia se asigură aplicarea măsurilor prevăzute de lege, referitoare la amplasarea, proiectarea, executarea și funcționarea construcțiilor.

(2). În cadrul ZONEI PROXIMITATE autorizarea construcțiilor se va face numai după elaborarea de Planuri Urbanistice de Detaliu însotite de STUDIU DE IMPACT obligatoriu pentru funcțiunile care pot aduce atingeri locuirii (poluare aer, apă, sol, fonică). Planurile Urbanistice de Detaliu au drept date de temă prevederile prezentului REGULAMENT LOCAL DE URBANISM prescrise pentru ZONA PROXIMITATE.

(3). În cadrul ZONEI DE REGULAMENT autorizarea construcțiilor se poate face direct pentru locuințe; Planurile Urbanistice de Detaliu vor fi solicitate numai pentru alte funcții decât cele propuse în prezența documentație, precum și pentru dotări, Obiective de Utilitate Publică etc.

(4). Pentru alte funcții decât cele permise de prevederile instituite la nivel de zonă / subzonă este obligatorie solicitarea Planului Urbanistic de Detaliu. Pentru funcții care pot intra în conflict cu funcțunea de locuire este obligatoriu STUDIU DE IMPACT.

(5). Autorizarea de construcții este posibilă numai în cadrul zonelor marcate în planșa de REGULAMENT cu linie roșie întreruptă.

CAP. 3. ACTIVITATEA DE CONSTRUIRE

Articolul 8. Construire permisă

(1). Activitatea de construire se va desfășura:

- pe terenuri libere (pe terenurile destinate până în prezent culturilor agricole);
- prin restrukturarea / completarea fondului existent (restructurare / plombare fronturi construite DN E85, Bulevardul 1 Decembrie 1918, respectiv cartierele Traian Tărănu și Obcini);
- prin schimbare de destinație (conversii / reconversii ale unor funcții existente adiacent ZONEI DE REGULAMENT).

Articolul 9. Construire permisă cu condiții

(1). Autorizarea construcțiilor în baza unor documentații suplimentare (Plan Urbanistic de Detaliu, Studiu de Impact etc.) se va face:

- pentru terenurile cuprinse în fața perimetrală identificată ca ZONA PROXIMITATE (prescripțiile cu caracter de reglementare generală din cadrul acestui capitol vor constitui date de temă pentru viitoarele planuri de organizare, planuri de detaliu, pentru studiile de amplasament etc.);
- pentru terenurile destinate funcționării de locuire din cadrul ZONEI DE REGULAMENT dacă funcția rezidențială se completează / schimbă în o altă funcție (la autorizarea construcțiilor se va solicita Plan Urbanistic de Detaliu și Studiu de Impact pentru toate clădirile care vor adăposti pe lângă / în locul funcționării de locuință și alte funcții care pot aduce atingeri locuirii din imediata vecinătate).

Articolul 10. Construire interzisă

(1). Este interzisă autorizarea de construcții:

- pe terenuri destinate căilor de comunicație (pe suprafețele destinate circulațiilor staționară și pietonală - ampriza arterelor de comunicație, precum și în cadrul zonelor de protecție a căilor de comunicație);
- pe terenurile cuprinse între aliniament și aliniere (pe fața determinată de retragerea de la aliniament: 3m pentru locuințe, 10m pentru funcții de interes public, 25m pentru spitale etc.);
- pe terenurile destinate zonelor plantate (pe terenurile destinate plantajilor de protecție și aliniamentelor etc.);
- pe terenuri destinate echipamentelor și rețelelor tehnico-edilitară (pe traseul sau în zonele de protecție ale echipamentelor și rețelelor tehnico-edilitare existente sau propuse);
- în zonele aflate sub interdicția temporară de construire (pe terenurile destinate unor dezvoltări ulterioare sau în raza de protecție de 70m instituită în jurul Stației Meteorologice);
- pe terenurile rezervate Obiectivelor de Utilitate Publică pentru alte funcții decât cele precizate prin prezența documentație.

5. PRESCRIPTII GENERALE¹⁴ DE CONSTRUIBILITATE

5.1. DELIMITARE ZONA PROXIMITATE

Articolul 11. ZONA PROXIMITATE

(1). ZONA PROXIMITATE este delimitată de DN E85, Boulevardul 1 Decembrie 1918 și limita Planului Urbanistic Zonal - Intrare E85 în municipiul Suceava; zona astfel delimitată este o fâșie dispusă perimetral a cărei lățime variază de la 50m până la 150m. ZONA PROXIMITATE acoperă o suprafață de 53ha.

5.2. STRUCTURA REGULAMENT ZONA PROXIMITATE

Articolul 12. Structura REGULAMENTULUI la nivelul ZONEI PROXIMITATE

(1). Autorizarea construcțiilor în cadrul ZONEI PROXIMITATE se va face numai în baza unor documentații de urbanism de nivel Plan Urbanistic de Detaliu sau Plan Urbanistic Zonal și / sau alte studii (Studiu de Impact, Studii de Amplasament, Planuri de Organizare Locală, Studii de Potențial, Reorganizări ale Parcelarului, Studii Altimetric etc.). Aceste documentații vor fi elaborate având drept date de temă reglementările cu caracter general precizate în 5. PRESCRIPTII GENERALE DE CONSTRUIBILITATE din cadrul prezentei documentații¹⁵.

(2). Principalele caracteristici, prescripții și recomandări sunt prezentate conform structurii prezentate în 4.2. STRUCTURA REGULAMENT: în cele 7 capitulo (Generalități, Utilizare funcțională, Condiții de amplasare, Condiții de conformare, Condiții de echipare, Amenajări exterioare, Recomandări suplimentare) sunt precizate posibilitățile de edificare în cadrul ZONEI PROXIMITATE.

5.3. PRESCRIPTII GENERALE PENTRU ZONA PROXIMITATE

Articolul 13. Prescripții cu caracter de reglementare generală

(1). Prescripții pentru ZONA PROXIMITATE au caracter de reglementare generală aplicându-se la nivel de zonă. Respectarea lor este obligatorie pentru autoritățile administrației publice¹⁶. Ele nu se aplică pentru persoanele fizice sau juridice – pentru a avea o astfel de finalitate trebuie întocmite documentații detaliate.

¹⁴ Prescripții generale acoperă întreaga zonă studiată, mai puțin cele 28ha ale ZONEI DE REGULAMENT (sub incidența prevederilor specifice de construibilitate) și au fost formulate pentru a se asigura evoluția unitară și în condiții optime a zonei.

¹⁵ Reglementările cu caracter general au fost elaborate pentru a se putea controla urbanistic proximitățile ZONEI DE REGULAMENT. Scopul formulării acestor reglementări cu caracter general este acela de a evita disfuncțiile la scară întregii zone studiate urmărindu-se în primul rând protejarea locuințelor față de potențialele surse de poluare. Autoritățile locale vor trebui să demareze proiecte de restructurare urbană, respectiv documentații de urbanism de nivel PUZ (Plan Urbanistic Zonal – Tătărași, Proiect de Remodelare Urbană a zonei Traian Tăranu etc.) care să precizeze și sensul dezvoltării unor suprafețe de teren din vecinătatea Planului Urbanistic Zonal – intrare E85 în municipiul Suceava.

¹⁶ Aplicarea reglementărilor cu caracter general de către autoritățile administrației publice se va concretiza prin includerea acestora în temele de proiectare pentru următoarele documentații care vizează vecinătățile Planului Urbanistic Zonal – intrare E85 în municipiul Suceava.

ZONA PROXIMITATE**CAP. 1. GENERALITATI****Articolul 14. Caracterul zonei**

ZONA PROXIMITATE are un caracter semiurban. Imaginea zonei are un aspect mai degrabă rural decât urban datorită tipologiei parcelarului (de tip rural), dar și modului de utilizare al terenurilor (culturi agricole). Cartierul Obcini face excepție de la regulă, acesta oferind o imagine urbană destul de bine închegată, dar cu anumite incoerențe la nivelul organizării spațiale (în special a fronturilor la Boulevardul 1 Decembrie 1918). Prin precizarea unor elemente de REGULAMENT cu caracter general la nivelul ZONEI PROXIMITATE se urmărește armonizarea imaginilor urbane pe ansamblu dar și crearea unui cadru favorabil funcționării unei zone rezidențiale prin eliminarea / evitarea conflictelor funcționale. Perimetru pentru care vor fi precizate prescripții cu caracter general acoperă / 53ha (reprezentând cca. 36,55% din ZONA STUDIATĂ de Planul Urbanistic Zonal - Intrare E85 în municipiul Suceava). ZONA PROXIMITATE este fâșia de teren cuprinsă între limita ZONEI STUDIATE și limita ZONEI DE REGULAMENT. Facem aici precizarea că, deși subzona Rd(p) este inclusă în ZONA PROXIMITATE, ea beneficiază de prescripții proprii, precizate în cadrul regulamentului aferent subzonei Rd(p)¹⁷.

(1). Funcțiunea dominantă va fi locuirea.

(2). Funcțiunile complementare admise sunt comerțul cu amănuntul, serviciile, serviciile de alimentație publică.

CAP. 2. UTILIZARE FUNCTIONALA**Articolul 15. Utilizări permise**

(1). Sunt admise fără condiții următoarele utilizări:

- locuințe individuale P, P+1E, P+2E și amenajările conexe necesare,
- dotări și instituții de interes public,
- echipamente și rețele tehnico-edilitare.

Articolul 16. Utilizări permise cu condiții

(1). Sunt admise condiționat următoarele utilizări:

- funcțiuni complementare locuirii cu condiția ca acestea să nu aducă atingeri locuirii,
- unități de mică producție cu condiția ca acestea să nu aducă atingeri locuirii,
- depozite en-gros, comerciale cu condiția ca acestea să nu aducă atingeri locuirii.

(2). Pentru toate utilizările menționate în acest articol este necesar ca documentațiile de urbanism să fie însoțite de un STUDIU DE IMPACT; autorizația de funcționare se va elibera numai dacă din STUDIUL DE IMPACT reiese că respectiva utilizare nu poate afecta în vreun fel vecinătatea.

Articolul 17. Utilizări interzise

(1). Sunt interzise funcțiunile care sunt sau pot constitui potențiale surse de poluare a apei, aerului, a solului sau producătoare de zgomot și vibrații. Sunt interzise activitățile de producere, depozitare și vânzare de substanțe inflamabile sau toxice. Sunt interzise orice activitate care prelucrează sau produc elemente radioactive.

(2). Pe terenurile rezervate Obiectivelor de Utilitate Publică este interzisă autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv, pentru alte Obiective decât cele precizate prin documentațiile de urbanism.

CAP. 3. CONDIȚII DE AMPLASARE**Articolul 18. Caracteristici ale parcelelor**

(1). ZONA PROXIMITATE necesită operațiuni funciare de reparcelare, regrupare a parcelelor prin vânzare / cumpărare cu exercitarea dreptului de preemپtiune sau de expropriere pentru cauze de utilitate publică. Se recomandă ca, în urma vânzării / cumpărării să rezulte parcele construibile.

(2). Suprafața minimă a parcelelor destinate unor funcțiuni publice va fi 0,25ha iar frontul la stradă minim va fi 25,0m. Se consideră construibile parcelele destinate unor funcțiuni publice cu o suprafață minimă

¹⁷ S-a considerat necesar formularea unor prescripții la nivelul subzonei Rd(p) pentru a se evita interpretaile eronate care ar putea conduce la scăparea zonei de sub control. În baza acestui argument, deși această subzonă nu poate fi delimitată strict, s-au formulat prescripții urmărindu-se astfel facilitarea controlului extinderilor în lipsa unei documentații de urbanism aprobată.

de 0,125ha și un front minim de 12,5m numai în cazul unor construcții cuplate¹⁸. Parcelele existente și cele care vor rezulta în urma tranzacțiilor imobiliare dacă nu au suprafețele minime precizate în acest articol sunt declarate neconstruibile.

(3). Suprafața minimă a parcelelor destinate funcțiunii de locuire va fi de 300m² pentru locuințe izolate, 250m² pentru locuințe cuplate, 150m² pentru locuințe însiruite. Frontul minim la stradă a parcelelor destinate funcțiunii de locuire va fi de min. 12m pentru locuințe izolate sau cuplate, min. 8m pentru locuințele însiruite. Adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea acesteia. Parcelele existente și cele care vor rezulta în urma tranzacțiilor imobiliare dacă nu au suprafețele minime precizate în acest articol sunt declarate neconstruibile.

Articolul 19. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

(1). Clădirile care adăpostesc funcții publice vor fi retrase de la aliniament cu minimum 10m.

(2). Clădirile care adăpostesc funcțunea de locuire vor fi retrase de la aliniament cu minimum 3m. Clădirile care adăpostesc pe lângă funcțunea de locuire servicii sau comerț vor respecta retragerea de la aliniament a clădirilor vecine dar nu mai puțin de 3m. Clădirile vor fi retrase de la aliniament la o distanță egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele opuse ale străzii dar nu mai puțin de 10m pentru funcții publice respectiv nu mai puțin 3m pentru funcțunea de locuire.

(3). Atât pentru clădirile care adăpostesc funcțunea de locuire și / sau funcții complementare cât și pentru cele care adăpostesc funcții publice se va respecta în mod obligatoriu regula conform căreia înălțimea clădirii trebuie să fie mai mică sau egală cu distanța măsurată în plan până la cel mai apropiat punct al aliniamentului opus ($H \leq D$).

Articolul 20. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale

(1). Clădirile care adăpostesc funcții publice vor fi retrase de la limitele laterale la o distanță egală cu jumătatea înălțimii clădirii celei mai mari dar nu mai puțin de 5m.

(2). Clădirile care adăpostesc funcțunea de locuire vor fi retrase de la limitele laterale la o distanță egală cu jumătatea înălțimii clădirii celei mai mari dar nu mai puțin de 3m.

(3). Edificiile de cult vor fi retrase față de limitele laterale cu cel puțin 10m.

Articolul 21. Amplasarea construcțiilor față de limita posterioară

(1). Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță minimă egală cu jumătatea din înălțimea la cornișă a celei mai înalte construcții dar nu mai puțin de 7,5m.

Articolul 22. Amplasarea construcțiilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele

(1). Clădirile care adăpostesc funcțunea de locuire, situate pe aceeași parcelă, se vor amplasa unele față de altele la o distanță minimă egală cu jumătatea din înălțimea la cornișă a celei mai înalte construcții. Distanța se poate reduce la o patrime în cazul în care fațadele respective nu prezintă goluri care corespund unor încăperi de locuit sau unor activități ce necesită lumină naturală.

(2). Pentru clădiri care adăpostesc funcții publice (civile sau clădiri cu funcții mixte) se vor respecta prevederile Normativului de siguranță la foc, indicativ P118/1999.

Articolul 23. Distanțe de intimitate

(1). Pentru evitarea agresării intimității se impune respectarea unei distanțe de min. 15m de la fațada locuinței până la:

- fațada clădirii de peste artera de circulație (3m retragere de la aliniament + 9m profil transversal minim + 3m retragere de la aliniament = 15m) și
- fațada clădirii situate pe parcela dezvoltată în continuarea fundului de lot (7,5m retragere față de limita posterioară + 7,5m retragere față de limita posterioară = 15m).

CAP.4. CONDIȚII DE CONFORMARE

Articolul 24. Regim de înălțime

(1). Regimul mediu de înălțime al zonei este P+1E. Fac excepție situațiile de marcare prin plus de înălțime (accent volumetric) a intersecțiilor, capetelor de perspectivă, inflexiunile axelor compoziționale

¹⁸ Construcțiile cuplate sunt construcții cu un perete comun, proiectate și realizate simultan, ca urmare a unei investiții. Construcțiile cu calcan, ridicate la diferite intervale de timp, după proiecte diferite, se numesc alipite. Prezentul regulament limitează proliferarea construcțiilor alipite, urmărindu-se obținerea unei imagini urbane nealterate de prezența calcanelor.

precum și întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor.

(2). Înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P+4E. Pentru construcții publice, industriale, construcții care marchează intersecții sau joacă un rol important în conformarea formal-volumetrică ori cultural-semnificativă a zonei se poate depăși regimul mediu al vecinătății imediate cu cel mult 2 niveluri și numai în urma unor STUDII DE ALTIMETRIE. Pentru accentele verticale se va urmări în mod deosebit înscrirea în imaginea generală a zonei perceptibilă de la nivelul DN E85, Bulevardul 1 Decembrie 1918 și Bulevardul Bistriței (perspective liniară și dinamică), precum și de la nivelul viitoare zone rezidențiale de pe dealul Tătărași (perspectivă plonjană).

(3). Până la elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu pentru obiective punctuale se recomandă pentru construcțiile cu front la DN E85 și la Bulevardul 1 Decembrie 1918 un regim de înălțime de maximum P+2E+M.

(4). Pentru racordarea regimului de înălțime a construcțiilor cu front la străzile principale se recomandă întoarcerea regimului mediu de înălțime al frontului la cel puțin prima construcție de pe strada de importantă secundară.

Articolul 25. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

(1). Orientarea construcțiilor care adăpostesc funcții publice se va face urmărindu-se ca spațiile destinate publicului și birourile să fie însorite iar atelierele de lucru, bucătăriile, spațiile de preparare, grupurile sanitare să fie orientate nord.

(2). Orientarea construcțiilor care adăpostesc funcțiunea de locuire se va face astfel încât pentru toate camerele de locuit să fie asigurată însorirea min. 2ore / zi la solstițiul de iarnă.

Articolul 26. Orientarea urbanistică a construcțiilor

(1). Atât construcțiile care adăpostesc funcții publice cât și cele care adăpostesc funcțiunea de locuire vor fi dispuse în plan astfel încât să fie respectat principiul conform căruia clădirile vor fi orientate spre strada de importantă mai mare (fațada principală a clădirilor de colț va fi la strada de categorie mai mare iar accesul auto și evacuarea deșeurilor menajere se va face spre strada de importantă secundară).

Articolul 27. Ocuparea terenului

(1). În scopul ocupării cât mai eficiente a terenului se recomandă utilizarea mijloacelor specifice reciclării fondului clădit, atât în plan urbanistic cât și la nivel arhitectural (de la relotizări, comasări, asocieri etc. la nivelul parcelarului până la extinderi pe verticală sau orizontală la nivelul obiectului de arhitectură).

(2). Se va urmări utilizarea rațională a terenului prin impunerea, pentru zonele cu funcții publice a unui POT după cum urmează:

- pentru construcții izolate și cuplate: max. 50%,

Detaliu sau Plan Urbanistic Zonal elaborate exclusiv pentru justificare reparcelare; iar pentru zonele cu destinație exclusiv rezidențială, a unui POT după cum urmează:

- pentru locuințe izolate: max. 30%,

- pentru locuințe cuplate: max. 35%,

- pentru locuințe însiruite: max. 40%.

(3). CUT va avea următoarele valori:

- pentru funcții publice în construcții izolate și cuplate: 1,5, max. 1,8 pentru accente volumetrice,

Detaliu sau Plan Urbanistic Zonal elaborate exclusiv pentru justificare reparcelare;

- pentru locuințe izolate: max. 0,9,

- pentru locuințe cuplate: max. 1,1,

- pentru locuințe însiruite: max. 1,3.

Articolul 28. Calitatea construcțiilor

(1). Toate construcțiile se vor realiza din materiale durabile, conform cu normele tehnice în vigoare, atât pentru securitatea populației și calitatea locuirii cât și pentru obținerea unui aspect urban.

(2). Nu se autorizează construcția nici unui tip de clădire fără studiu geotehnic, a unui proiect de rezistență a structurii și a unui proiect de arhitectură. Documentația tehnică va fi semnată:

a) de arhitect cu diplomă recunoscută de statul român, pentru partea de arhitectură, la lucrările de construcție supraterane și la cele subterane cu acces public;

b) de inginer cu diplomă recunoscută de statul român, pentru partea de inginerie la lucrările de construcții.

Articolul 29. Aspectul exterior al construcțiilor

(1). Se va urmări crearea unei imagini urbane a zonei prin ridicarea aspectului arhitectural al clădirilor fără a se neglija însă caracterul general al zonei. Armonizarea cu aspectul clădirilor învecinate se va face prin preluarea / interpretarea de la vecinătățile immediate care prezintă interes (cu aspect formal-volumetric sau cultural-semnificativ remarcabil) a regimului de înălțime, a unor cote de nivel, parapete și cornișe etc., a finisajelor și detaliilor de arhitectură, a unor materiale de construcție, a sistemului de acoperire sau a diferite elemente de vocabular arhitectural.

(2). Toate clădirile care adăpostesc funcțiunea de locuire se vor deschide spre sud prin utilizarea elementelor de tranziție spațială de tipul balcoanelor, loggiilor, teraselor acoperite sau descoperite etc.

(3). Până la elaborarea și aprobarea Planurilor Urbanistice Zonale sau Planurilor Urbanistice de Detaliu pentru obiective punctuale, se va încerca amplasarea tuturor clădirilor care adăpostesc funcțiunea de locuire astfel încât să fie orientate sud, paralele cu axul heliotermic. Excepție fac locuințele care răspund orientării urbanistice, respectiv perpendiculare pe DN E85 și Bulevardul 1 Decembrie 1918.

(4). Este interzisă utilizarea spațiilor libere vizibile din circulațiile publice pentru activități care poluează vizual (colectare și depozitare deșeuri menajere, reparări sau depozitare piese uzate, ambalaje etc.).

CAP. 5. CONDIȚII DE ECHIPARE

Articolul 30. Drumuri și accese, parcaje

(1). Fiecare parcelă trebuie să disponă de un acces carosabil dintr-o cale de circulație publică, semipublică sau prin intermediul unei traversări a unei proprietăți particulare (servitute de trecere instituită prin act autentificat sau pe cale judecătorească conform Codului Civil). Drumul de acces trebuie păstrat liber astfel încât accesul mijloacelor de intervenție să nu fie obstrucționat sau incomodat.

(2). Se recomandă ca accesele carosabile pe parcele să fie rezolvate cuplat pentru a se evita debușeurile prea dese în circulația de deservire locală.

(3). Fronturile mai lungi de 25m vor avea prevăzute ganguri / pasaje dimensionate astfel încât să permită accesul mijloacelor de intervenție (echipaje pompieri, echipaje poliție, ambulanțe sanitare și.a.). Pentru fronturile de locuințe gangurile vor avea o lățime minimă de 3m și o înălțime minimă de 3,5m iar pentru fronturile de funcții publice pasajele vor avea lățimea minimă va fi de 3,8m și înălțimea de min. 4,2m.

(4). Toate construcțiile vor avea prevăzute accese pietonale dimensionate și tratate funcție de importanță și destinația clădirii. Pentru toate construcțiile publice, comerciale, de loisir, este obligatorie asigurarea accesului persoanelor handicapate.

(5). Parcajele care deservesc funcții de interes public vor fi rezolvate în afara spațiului aferent căilor de comunicație publice, pe terenul destinat respectivei funcții.

(6). Distanța între parcaje și ferestrele camerelor de locuit va fi de minim 10m.

(7). Parcajele rezolvate la suprafața solului se pot amplasa în următoarele condiții:

- pentru locuințele unifamiliale se admit maximum 2 locuri de parcare / locuință, amplasate pe lotul aferent locuinței, acoperite sau în construcții închise. În cazul rezolvării în construcții închise nu se admite amplasarea acestora la aliniament, fiind obligatorie respectarea unei retrageri de minimum 3m;
- pentru orice parcaj de suprafață, descoperit, se va prevedea 1 arbore / 2 locuri de parcare;
- pentru orice parcaj de suprafață, descoperit, cu mai mult de 10 locuri de parcare se va prevedea, cel puțin pe o latură, un gard viu lat de minimum 0,5m;
- toate parcajele de suprafață vor fi amplasate la min. 10m față de ferestrele camerelor de locuit;
- toate parcajele rezolvate la suprafață vor avea asigurată posibilitatea executării manevrelor de întoarcere, respectiv raze de curbură de minimum 5m.

(8). Parcajele rezolvate în subsolul / demisolul clădirilor sunt permise numai dacă sunt asigurate:

- un acces lat de minim 2,5m,
- o pantă de maximum 15%,
- posibilitatea executării manevrelor de întoarcere, respectiv raze de curbură de minimum 5m;
- amenajări auxiliare: rigole colectare ape pluviale, elemente antiderapante, ziduri de sprijin etc.

Articolul 31. Echipare tehnico-edilitară

(1). Este obligatorie racordarea tuturor clădirilor la toate rețelele publice tehnico-edilitare existente. Toate clădirile noi vor avea prevăzută posibilitatea de racordare la rețelele tehnico-edilitare de care va beneficia zona. Este permisă rezolvarea încălzirii prin centrale termice individuale.

(2). Toate rețelele vor fi pozate / desfășurate pe domeniul public sau în incintele dintre proprietăți. Dacă în anumite situații rețelele trec pe terenuri proprietate particulară servitutea urbanistică trebuie menționată în actul de proprietate.

Articolul 32. Evacuare deșeuri

(1). Toate parcelele vor avea prevăzute platforme pentru pubelele de gunoi. Accesul la aceste pubele va fi obligatoriu din strada de cea mai mică importanță (categoria IV). Este interzis a se amenaja platforme pentru pubelele de gunoi sau pentru diferite activități gospodărești la DN E85, Boulevard 1 Decembrie 1918 (categoria I), Boulevard Bistriței (categoria II) sau Strada Bistriței (categoria III).

(2). Clădirile care adăpostesc servicii sau alte funcții publice vor avea o cameră de pubele rezolvată în interiorul construcției, ventilată natural. Dacă, în cazul construcțiilor existente, acest lucru nu este posibil, se vor prevedea platforme amenajate, în construcții semiînchise din zidărie, mascate de plantații de talii medie și înaltă.

(3). Deșeurile menajere se vor depozita în pubele închise. Evacuarea lor va fi programată de municipalitate între orele 6.00÷7.00 sau 21.00÷22.00.

CAP. 6. AMENAJARI EXTERIOARE

Articolul 33. Sistemizare verticală

(1). Sunt interzise orice tip de amenajări sau construcții care prin modul de dispunere sau conformare pot împiedica evacuarea naturală a apelor pluviale.

Articolul 34. Spații libere plantate

(1). Spațiile libere vor fi plantate cu cel puțin 1 arbore / 50m² teren liber. Distanța minimă între arbori va fi de minim 5m iar distanța minimă între arbori și limita proprietății va fi de 2m. Spațul dintre aliniament și aliniere (retragerea de la aliniament) va fi amenajat ca spațiu plantat.

(2). Este interzisă tăierea arborilor sănătoși, și mai ales a speciilor protejate. Se recomandă integrarea noilor construcții în cadrul natural și prin evitarea îndepărțării elementelor vegetale de talie mare. Pentru un arbore tăiat se vor planta în schimb alți 5 arbori.

(3). Se va solicita în mod obligatoriu indicarea în planul care însoțește cererea de autorizație de construire modul de tratare a spațiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe circulațiile publice.

Articolul 35. Împrejmuiiri

(1). Împrejmuiurile la stradă vor avea o înălțime maximă de 1,50m din care 0,30m reprezintă înălțimea soclului - opac iar restul de 1,20m va fi transparent, dublat sau nu de gard viu. Sunt recomandate materialele care să nu contrasteze cu arhitectura clădirilor. Aspectul împrejmuirilor se va supune acelorași exigențe ca și cazul aspectului exterior al construcțiilor și amenajărilor.

CAP. 7. RECOMANDARI SUPLIMENTARE¹⁹

Articolul 36. Zone protejate - vestigii

(1). În cazul descoperirii pe parcursul lucrărilor a unor vestigii paleontologice sau arheologice trebuie declarată imediat emitentului autorizației conform prevederilor legale. Lucrările nu vor putea continua decât în măsura în care ele nu vor prejudicia cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a vestigilor descoperite.

Articolul 37. Zone protejate - locuințe

(1). Toate construcțiile care vor adăposti funcții care pot stânjeni locuirea (mică industrie, comerț, prestări de servicii) prin producere / eliminare / emisie de pulberi, praf, abur, gaze toxice sau iritante, miros neplăcut, zgomot, vibrații, radiații se vor amplasa față de construcții care adăpostesc funcția de locuire la o distanță de minim 15m dacă STUDIUL DE IMPACT nu precizează altă distanță.

(2). Pentru toate parcelele care vor adăposti funcții potențiale generatoare de disfuncții (cele precizate în aliniatul (1) al prezentului articol) vor fi prevăzute spații verzi suplimentare cu rol de atenuare a conflictelor funcționale.

Articolul 38. Tranzacții imobiliare, intervenții la nivelul parcelarului

(1). Nu se pot vinde / cumpăra parcelele care nu dispun de:

- acces auto și pietonal dintr-o circulație publică sau semipublică (nu se recomandă servitutea de trecere),
- front minim la stradă de 12m pentru locuințe izolate sau cuplate sau min. 8m pentru locuințe înșiruite.

¹⁹ Recomandările suplimentare – considerate necesare de proiectant – sunt elaborate în vederea completării prescripțiilor de amplasare / conformare a construcțiilor și urmăresc asigurarea unui cadru unitar și coerent pentru evoluția urbanistică a viitoarei zone rezidențiale. Intenția este de a materializa (prin aplicare) principii precum cele ale dezvoltării durabile, protecției mediului, respectării sitului / memoriei locului, reciclării fondului construit etc.

- un potențial edificabil al parcelei liber de servituri sau condiționări ale cadrului construit de pe parcela respectivă sau din imediata vecinătate: să fie delimitat un edificabil de cel puțin 25% din suprafața totală a parcelei pe care să se poate construi o locuință P+1+2E în regim izolaț sau cuplat, respectiv de minim 30% din suprafața totală a parcelei pentru construcții în regim închis, în condițiile prezentului REGULAMENT (orientare sud, camere de locuit însozite, $H \leq D$, POT = 30÷40%, CUT = 0,9÷1,3 etc.).

(2). Nu se pot opera comasări sau reparcelări din care să rezulte parcele care nu respectă condițiile de construibilitate impuse de prezentul REGULAMENT.

Articolul 39. Acțiuni concertate, intervenții ulterioare

(1). Sună permise orice tip de acțiuni urbane la nivelul ZONEI PROXIMITATE cu următoarele condiții cumulate:

- reorganizarea parcelarului este inițiativa a minim 50% + 1 din proprietarii implicați sau a administrației locale cu acordul a cel puțin 50% + 1 din proprietarii implicați,
- nu există nici o parcelă afectată în vreun fel fără accepțul / acordul proprietarului respectivei parcele,
- numai dacă intervenția este în spiritul prezentului Plan Urbanistic Zonal.

(2). Pentru orice intervenție ulterioară este necesar ca modificările să urmeze aceeași procedură de aprobare ca prezenta documentație. Dacă modificările vor fi încredințate unui colectiv de urbanisti, altul decât cel inițial, se va solicita avizul proiectantului general al Planului Urbanistic Zonal - Intrare E85 în municipiul Suceava.

(3). Nu se pot desfășura operațiuni urbane în cadrul acestei subzone fără existența unei documentații de urbanism aprobate.

6. PRESCRIPTII SPECIFICE²⁰ DE CONSTRUIBILITATE

6.1. DELIMITARE ZONA DE REGULAMENT

Articolul 40. ZONA DE REGULAMENT

(1). ZONA DE REGULAMENT este delimitată de DN E85, Bulevardul 1 Decembrie 1918, SCA Suceava și terenurile agricole ale acesteia. ZONA PROXIMITATE acoperă o suprafață de 92ha.

6.2. STRUCTURA REGULAMENT ZONA DE REGULAMENT

Articolul 41. Structura regulament la nivel de subzonă

(1). Subzona este, la nivelul prezentului REGULAMENT LOCAL DE URBANISM, suportul spațial pentru care sunt prescrise reglementări. Fiecare subzonă este evidențiată grafic în planșa 18 / PO-06 - ZONE / SUBZONE.

(2). Autorizarea construcțiilor în cadrul ZONEI DE REGULAMENT se va face numai în baza prescripțiilor și recomandărilor prezentului REGULAMENT LOCAL DE URBANISM, prezentate în cadrul 6. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE.

(3). Principalele caracteristici, prescripții și recomandări sunt prezentate conform structurii prezentate în 4.2. STRUCTURA REGULAMENT: în cele 7 capitulo (Generalități, Utilizare funcțională, Condiții de amplasare, Condiții de conformare, Condiții de echipare, Amenajări exterioare, Recomandări suplimentare) sunt precizate posibilitățile de edificare în cadrul ZONEI DE REGULAMENT.

6.3. PRESCRIPTII SPECIFICE PENTRU ZONA DE REGULAMENT

Articolul 42. Prescripții cu caracter de reglementare specifică

(1). Prescripțiiile pentru fiecare subzonă au caracter de reglementare specifică aplicându-se la nivel de imobil. Respectarea lor este obligatorie atât pentru autoritățile administrației publice cât și pentru persoanele fizice sau juridice.

²⁰ Prescripții specifice sunt elaborate pentru fiecare subzonă din cadrul ZONEI DE REGULAMENT respectiv viitoarei zonei rezidențiale (cele 92ha care au aparținut SCA Suceava).

(Imag10)

SUBZONA LOCUINTE P+1E CU CARACTER URBAN**CAP. 1. GENERALITATI****Articolul 43. Funcțiune dominantă**

(1). Subzona locuințelor P, P+1E cu caracter urban acoperă o suprafață de 5,91ha reprezentând cca. 6,42% din suprafața de REGULAMENT. Scopul pentru care s-a delimitat această subzonă este de a face posibilă aplicarea unor condiții de amplasare, conformare și echipare construcțiilor care vor adăposti funcțiunea de locuire astfel încât terenul să fie utilizat rațional, să se obțină o imagine urbană coerentă și, în plus, prin modul de grupare al locuințelor și vocabular arhitectural să se confere zonei identitate. Regimul de înălțime și modul de ocupare al terenului pentru această subzonă a fost stabilit ținându-se cont de recomandările STUDIULUI GEOTEHNIC, GEOLOGIC ȘI HIDROGEOLOGIC, precum și de celelalte studii de fundamentare. Limitele acestei subzone sunt evidențiate în planșa anexată acestui REGULAMENT.

Articolul 44. Funcțiune dominantă

(1). Funcțiunea dominantă este locuirea.

Articolul 45. Funcțiuni complementare

(1). Funcțiunile complementare precum comerțul cu amănuntul și serviciile sunt permise numai dacă sunt susținute de documentații de nivelul Planului Urbanistic de Detaliu și Studiu de Impact pentru activitățile care pot aduce atingeri locuirii din imediata vecinătate.

CAP. 2. UTILIZARE FUNCTIOANALA**Articolul 46. Utilizări permise**

(1). Sunt permise următoarele utilizări:

- locuințe unifamiliale cu partiu obișnuit,
- amenajările necesare funcțiunii de locuire: accese, platforme, locuri de parcare acoperite sau descoperite,
- amenajări pentru evacuarea deșeurilor menajere, diverse lucrări pentru facilitarea racordurilor la rețelele tehnico-edilitare de care va beneficia zona.

Articolul 47. Utilizări permise cu condiții

(1). Sunt permise condiționat următoarele utilizări:

- unități de alimentație publică care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt amplasate la o distanță de cel puțin 100m de edificiile de cult sau de unitățile social-culturale,
- platforme de colectare a deșeurilor menajere dacă acestea nu sunt vizibile din circulațiile publice,
- lucrări de terasament dacă acestea nu împiedică evacuarea apelor,
- elemente de semnalistică urbană, reclame, bannere etc. dacă acestea nu împiedică desfășurarea circulațiilor pietonale și auto, dacă nu privează de vedere sau lumină / soare camerele destinate locuirii și dacă nu contravin moral (prin conținut, mesaj etc.) sau fizic (prin dimensiuni, materiale etc.) caracterului rezidențial al zonei.

Articolul 48. Utilizări interzise

(1). Sunt interzise următoarele utilizări:

- orice activitate poluantă, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat,
- producere / depozitare / vânzare de substanțe inflamabile sau toxice,
- stații de întreținere auto, service auto sau autobaze,
- curățătorii chimice, tăbăcării și orice alte activități care pot polua în vreun fel vecinătatea,
- depozitare en-gros,
- depozitare de materiale refolosibile,
- anexe pentru creșterea animalelor,
- construcții provizorii de orice natură.

(2). Este interzisă schimbarea destinației de locuință cu activități generatoare de disconfort pentru vecinătăți.

(3). Pe terenurile rezervate Obiectivelor de Utilitate Publică este interzisă autorizarea construcțiilor cu

caracter definitiv, pentru alte Obiective decât cele precizate prin prezenta documentație.

CAP. 3. CONDIȚII DE AMPLASARE

Articolul 49. Caracteristici parcele

(1). O parcelă este declarată construibilă dacă:

- dispune de un acces auto și pietonal dintr-o cale publică sau semipublică,
- are o deschidere la stradă de 15m (min.12m - sub 12m o parcelă este declarată neconstruibilă),
- are o suprafață de cca. 750m² (min. 300m² - sub 300m² o parcelă este declarată neconstruibilă),
- are o formă dreptunghiulară / trapezoidală dezvoltată pe adâncime (raport minim I/L =3/4),
- dacă dispune de un edificabil²¹ a cărui suprafață reprezintă cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei.

Articolul 50. Amplasarea față de aliniament

(1). Construcțiile se vor amplasa retras față de aliniament la o distanță de 3m.

Articolul 51. Amplasare față de limitele laterale

(1). Construcțiile izolate se vor amplasa față de limitele laterale la o distanță egală cu jumătatea înălțimii clădirii celei mai mari dar nu mai puțin de 3m.

Articolul 52. Amplasare față de limita posterioară

(1). Construcțiile izolate se vor amplasa față de limita posterioară la o distanță egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 7,5m.

Articolul 53. Amplasarea construcțiilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele

(1). Distanțele minime obligatorii între construcțiile de pe aceeași parcelă:

- construcțiile vor respecta între ele o distanță egală cu jumătatea din înălțimea la cornișă a cele mai înalte dintre ele dar nu mai puțin de 4m,
- distanța se poate reduce la o pătrime în cazul în care fațadele respective nu prezintă goluri care corespund unor încăperi de locuit sau unor activități ce necesită lumină naturală,
- dispunerea clădirilor pe lot trebuie să permită accesul echipajelor de intervenție până la limita posterioară a lotului printr-o cale liberă lată de min. 3m și înălță de min. 3,5m.

Articolul 54. Distanțe de intimitate

(1). Pentru evitarea agresării intimității se impune respectarea unei distanțe de min. 15m de la fațada locuinței până la:

- fațada clădirii de peste artera de circulație (3m retragere de la aliniament + 9m profil transversal minim + 3m retragere de la aliniament = 15m) și
- fațada clădirii situate pe parcelă dezvoltată în continuarea fundului de lot (7,5m retragere față de limita posterioară + 7,5m retragere față de limita posterioară = 15m).

CAP. 4. CONDIȚII DE CONFORMARE

Articolul 55. Regimul de construcție

(1). Regimul de construcție al acestei subzone este izolat.

Articolul 56. Regimul de înălțime

(1). Regimul de înălțime al zonei este de P, P+1E. Fac excepție situațiile de marcare prin plus de înălțime (accent volumetric) a intersecțiilor, capetelor de perspectivă, inflexiunile axelor compoziționale precum și întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor.

(2). Pentru construcții care marchează intersecții sau joacă un rol important în conformarea formal-volumetrică ori cultural-semnificativă a zonei se poate depăși regimul mediu al vecinătății imediate cu cel mult 2 niveluri și numai susținute de un STUDIU DE ALTIMETRIE. Pentru aceste accente verticale se va urmări în mod deosebit înscrierea în imaginea generală a zonei perceptibilă de la nivelul străzilor de categoria I sau II

²¹ Edificabilul unei parcele este suprafața de teren obținută din eliminarea retragerilor față de aliniament, limite laterale, limita posterioară, a zonelor de protecție și servitute a căilor de comunicație și rețelelor / echipamentelor tehnico-edilitare. Edificabilul poate fi condiționat și de prezența unor elemente de cadru natural (relief, ape, arbori, însozire etc.) sau de cadru antropic (raza de protecție a altor construcții, umbra aruncată de clădirile vecine, distanță minimă de intimitate etc.).

(perspectivă liniară), precum și de la nivelul zonei de platou a municipiului Suceava și de la nivelul dealului Tătărași (perspectivă plonjantă).

(3). Pentru racordarea regimului de înălțime a construcțiilor cu front la străzile principale se recomandă întoarcerea regimului mediu de înălțime al frontului la cel puțin prima construcție de pe strada de importantă secundară.

Articolul 57. Alinierea la cornișă

(1). Alinierea la cornișă este dictată de regimul mediu de înălțime al fiecărei zone (orientativ, cota cornișei este egală cu nr. niveluri mediu subzonă $\times 3,0m \pm 0,5m$).

(2). Construcțiile care au un regim mai mic decât regimul mediu vor putea „atinge” cornișa prin utilizarea soclurilor și parterurilor înalte, acoperișurilor mansardate etc. iar cele care depășesc regimul mediu de înălțime a subzonei respective vor „mima” alinierea la cornișă prin tratarea diferită a porțiunii de fațadă la cota respectivă: console, brâuri, retrageri, strelzini false etc.

Articolul 58. Ocupare teren

(1). Procentul de ocupare a terenului (POT) va fi de max. 25%.

(2). Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) va lua valori între 0,25 și 0,5.

Articolul 59. Orientarea față de punctele cardinale

(1). Toate camerele destinate locuirii vor fi însorite cel puțin 2 ore / zi la solstițiul de iarnă.

(2). Se va evita orientarea nord pentru orice încăpere destinată locuirii (dormitoare, cameră de zi, cameră copii etc.).

Articolul 60. Orientarea urbanistică

(1). Toate locuințele vor fi dispuse în plan astfel încât să fie respectat principiul conform căruia fațada principală corespunde străzii de importanță mai mare (fațada principală a clădirilor de colț va fi la strada de categorie mai mare iar evacuarea deșeurilor menajere și accesul auto se vor face din strada de importanță secundară).

Articolul 61. Aspectul exterior al clădirilor, plastică arhitecturală

(1). Arhitectura obiectelor se va subordona arhitecturii ansamblului urmărindu-se obținerea unei imagini urbane specifice unui mod de locuire cu caracter urban prin preluarea și interpretarea elementelor de vocabular plastic caracteristice arhitecturii moderne / contemporane. Anvelopanta viitoarei locuințe va fi astfel proporțională încât să nu domine zona sau, dimpotrivă, sa ocupe ineficient terenul.

(2). Este obligatorie respectarea alinierilor, cotelor de nivel, alinierilor la cornișă etc. a construcțiilor din imediata vecinătate; armonizarea cu aspectul clădirilor învecinate se va face prin preluarea / interpretarea de la vecinătățile immediate a regimului de înălțime, a unor cote de nivel, parapete și cornișe etc., a finisajelor și detaliilor de arhitectură, a unor materiale de construcție, a sistemului de acoperire sau a diferite elemente de vocabular arhitectural astfel încât imaginea de ansamblu să fie unitară și coerentă.

(3). Toate locuințele se vor deschide spre sud prin intermediul spațiilor de tranziție de tipul loggiilor, balcoanelor, teraselor acoperite sau descoperite, belvederilor etc. urmărindu-se ca un număr cât mai mare de camere să beneficieze de vederea panoramică asupra orașului și Dealului Tătărași.

(4). Acoperirea va fi rezolvată în sistem șarpantă. Se admite mansardarea în interiorul volumului acoperișului numai cu condiția respectării normelor de însorire, ventilare, PCI.

(5). Învelitorile vor fi realizate din plăci ceramice culoarea roșu-cărămiziu. Fac excepție de la această regulă funcțiunile publice (dotări social-culturale, comerț și servicii, unități de producție nepoluante) ale căror învelitori vor fi rezolvate în acord cu programul arhitectural respectiv.

(6). Culoarea finisajelor pentru închideri exterioare perimetrale va fi alb. Fac excepție de la această regulă funcțiunile publice (dotări social-culturale, comerț și servicii, unități de producție nepoluante) ale căror finisaje pentru închideri exterioare perimetrale vor fi în acord cu programul arhitectural respectiv.

(7). Este interzisă realizarea de învelitori, închideri sau finisaje din azbociment, eternit, radon.

(8). Este interzisă dispunerea pe fațade sau acoperiș antenelor TV satelit sau pentru telefonie mobilă vizibile din DN E85 sau Bulevardele 1 Decembrie 1918 și Bistriței.

(9). Este interzisă dispunerea de panouri de afișaj pe fațadele orientate către artere din categoria I sau II. Fac excepție firmele și bannerele; acestea sunt acceptate numai pentru funcțiunile publice.

(10). Orice modificare ulterioară a volumetriei și arhitecturii fațadelor / acoperișului (extinderi, supraetajări etc.) va necesita justificări suplimentare pentru integrarea în caracterul zonei - vor fi parcurși pașii procedurali de avizare-aprobare ca și documentația inițială de nivel PAC.

(11). Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public.

CAP. 5. CONDIȚII DE ECHIPARE

Articolul 62. Accese pietonale și auto

(1). Fiecare parcelă va dispune de un acces carosabil dintr-o cale de circulație publică sau semipublică. Calea de acces trebuie păstrată liberă astfel încât accesul mijloacelor de intervenție să nu fie obstruționat sau incomodat.

(2). Se recomandă ca accesele carosabile pe parcele să fie rezolvate cuplat pentru a se evita debușurile prea dese în circulația de deservire locală.

Articolul 63. Parcaje

(1). Se admit maximum 2 locuri de parcare / locuință, amplasate pe lotul aferent locuinței, acoperite sau în construcții închise. În cazul rezolvării în construcții închise nu se admite amplasarea acestora la aliniament, fiind obligatorie respectarea unei retrageri de minimum 3m.

(2). Pentru orice parcj de suprafață, descoperit, se va prevedea 1 arbore / 2 locuri de parcare. Parcajele rezolvate la suprafață vor avea asigurată posibilitatea executării manevrelor de întoarcere, respectiv raze de curbură de minimum 5m.

(3). Parcajele rezolvate în subsolul / demisolul clădirilor sunt permise numai dacă sunt asigurate: un acces lat de minim 2,5m, o pantă de maximum 15%, posibilitatea executării manevrelor de întoarcere, respectiv raze de curbură de minimum 5m, rigole colectare ape pluviale, elemente antiderapante (striuri, crampoane metalice etc.), ziduri de sprijin etc.

Articolul 64. Condiții de echipare tehnico-edilitară

(1). Toate clădirile vor avea prevăzută posibilitatea de racordare la rețelele tehnico-edilitare de care va beneficia zona. Este permisă rezolvarea încălzirii prin centrale termice individuale.

(2). Pentru cablurile CATV sau pentru rețelele intranet / internet trebuie ca societățile care vor acoperi zona să efectueze lucrări numai în baza unui proiect tehnic de specialitate. Traversările aeriene ale arterelor de comunicație vor fi rezolvate în mod obligatoriu la o înălțime de min. 5m.

(3). Indiferent de modul de finanțare a lucrărilor de echipare cu rețele tehnico-edilitare acestea intră în proprietatea publică.

Articolul 65. Evacuare deșeurilor menajere

(1). Toate parcelele vor avea prevăzute platforme pentru pubelele de gunoi. Accesul la aceste pubele va fi obligatoriu din strada de cea mai mică importanță.

(2). Clădirile care adăpostesc servicii sau alte funcțiuni publice vor avea o cameră de pubele rezolvată în interiorul construcției, ventilată natural.

(3). Deșeurile menajere se vor depozita în pubele închise. Evacuarea lor va fi programată de municipalitate între orele 6.00÷7.00 sau 21.00÷22.00.

CAP. 6. AMENAJARI EXTERIOARE

Articolul 66. Sistematizare verticală

(1). Sunt interzise orice tip de amenajări sau construcții care prin modul de dispunere sau conformare pot împiedica evacuarea naturală a apelor pluviale.

(2). Sunt interzise lucrările care pot impermeabiliza terenul (platforme betonate, dalaje etc.) sau cele care pot constitui bariere pentru curgerile apelor subterane.

Articolul 67. Spatii libere și spatii plantate

(1). Spațiul rezultat între aliniament și retragerea de la aliniament va funcționa ca grădină de fațadă.

(2). Spatiile libere (rămase neocupate de construcție sau alei / platforme de acces, trotuare de gardă etc.) vor fi plantate cu minimum 1 arbore la $100m^2$ de parcelă construibilă; terenul liber din spatele lotului poate fi destinat grădinăritului sau poate fi destinat loisirului prin amenajări specifice cu condiția ca suprafețele înierbate să ocupe cel puțin 60% din suprafața totală a parcelei.

(3). Sunt interzise speciile care pot crește sensibilitatea terenului la umiditate: salcie, răchită (*salix alba*, *salix fragilis*, *salix caprea*, *salix purpurea*), plop (*populus alba*, *populus tremula*, *populus nigra*, *populus canadensis*).

(4). Sunt recomandate speciile care pot asigura stabilitatea terenului și care pot contribui la crearea unui cadru peisagistic placut: salcâm (*robinia pseudacacia*, *cytisus laburnum*), fag (*fagus sylvatica*); sunt permise toate speciile de pomi fructiferi.

(5). Toți arborii se vor sădi unul față de altul la o distanță de 5m, față de limita de proprietate la min. 2m; față de zonele de servitute ale racordurilor și branșamentelor la min. 2m; față de fațada clădirilor arborii se vor sădi la o distanță de min. 2,5m.

Articolul 68. Împrejmuiiri

(1). Limitile de proprietate vor fi în mod obligatoriu marcate în teren.

(2). Împrejmuirile la stradă vor avea o înălțime de maxim 1,50m din care 0,30m reprezintă înălțimea soclului - opac iar restul va fi transparent, dublat sau nu cu gard viu.

(3). Aspectul împrejmuirilor se va supune acelorași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor și amenajărilor. Sunt recomandate materialele care să nu contrasteze cu arhitectura clădirilor și care sunt permeabile privirii (fier forjat, plase metalice, ochiuri sărmă etc.).

CAP. 7. RECOMANDARI SUPLEMENTARE²²

Articolul 69. Zone protejate - vestigii

(1). În cazul descoperirii pe parcursul executării lucrărilor a unor vestigii paleontologice sau arheologice va trebui declarată imediat emitentului autorizației conform prevederilor legale. Lucrările nu vor putea fi continuante decât în măsura în care nu vor prejudicia cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a vestigilor descoperite.

Articolul 70. Zone protejate - locuințe

(1). Toate construcțiile care vor adăposti funcții care pot stârnjeni locuirea (comerț, prestări de servicii) prin producere / eliminare / emisie de pulberi, praf, abur, gaze toxice sau iritante, miros neplăcut, zgomot, vibrații, radiații se vor amplasa față de construcțiile care adăpostesc funcționează de locuire la o distanță de minim 15m dacă STUDIUL DE IMPACT nu precizează altă distanță.

(2). Pentru toate parcelele care vor adăposti funcții potențiale generatoare de disfuncții (cele precizate în alin. (1) al prezentului art.) vor fi prevăzute spații verzi suplimentare cu rol de atenuare a conflictelor cu alte funcții.

Articolul 71. Condiții geotehnice specifice

(1). Dat fiind faptul că grosimea stratului vegetal este destul de mare (a se consulta studiul geotehnic) sunt necesare adâncimi mari de fundare. În aceste condiții se recomandă realizarea de subsoluri, fundarea indirectă sau pe pernă de balast dacă studiile geotehnice pe obiect nu precizează altfel.

²² Recomandările suplimentare – considerate necesare de proiectant – sunt elaborate în vederea completării prescripțiilor de amplasare / conformare a construcțiilor și urmăresc asigurarea unui cadru unitar și coerent pentru evoluția urbanistică a viitoarei zone rezidențiale. Intenția este de a materializa (prin aplicare) principii precum cele ale dezvoltării durabile, protecției mediului, respectării sitului / memoriei locului etc.

(lmu2(p))

**SUBZONA LOCUINTE P+1÷2E CU
CARACTER URBAN**

CAP. 1. GENERALITATI

Articolul 72. Caracterul zonei

(1). Subzona locuințelor P+1÷2E cu caracter urban acoperă o suprafață de 32,72ha reprezentând cca. 35,57% din suprafața de REGULAMENT. Scopul pentru care s-a delimitat această subzonă este de a face posibilă aplicarea unor condiții de amplasare, conformare și echipare construcțiilor care vor adăposti funcțiunea de locuire astfel încât terenul să fie utilizat rațional, să se obțină o imagine urbană coerentă și, în plus, prin modul de grupare al locuințelor și vocabular arhitectural să se confere zonei identitate. Limitele acestei subzone sunt evidențiate în planșa anexată acestui REGULAMENT.

Articolul 73. Funcțiune dominantă

(1). Funcțiunea dominantă este locuirea.

Articolul 74. Funcțiuni complementare

(1). Funcțiunile complementare precum comerțul cu amănuntul și serviciile sunt permise numai dacă sunt susținute de documentații de nivelul Planului Urbanistic de Detaliu și Studiu de Impact pentru activitățile care pot aduce atingeri locuirii din imediata vecinătate.

CAP. 1. UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 75. Utilizări permise

(1). Sunt permise următoarele utilizări:

- locuințe unifamiliale cu partiu obișnuit,
- amenajările necesare funcțiunii de locuire: accese, platforme, locuri de parcare acoperite sau descoperite,
- amenajări pentru evacuarea deșeurilor menajere, diverse lucrări pentru facilitarea racordurilor la rețelele tehnico-edilitare de care va beneficia zona.

Articolul 76. Utilizări permise cu condiții

(1). Sunt permise condiționat următoarele utilizări:

- unități de alimentație publică care comercializează pentru consum băuturi alcoolice la o distanță mai mare de 100m de edificiile de cult sau de unitățile social-culturale,
- platforme de colectare a deșeurilor menajere dacă acestea nu sunt vizibile din circulațiile publice,
- lucrări de terasament dacă acestea nu împiedică evacuarea apelor,
- elemente de signaletică urbană, reclame, bannere etc. dacă acestea nu împiedică desfășurarea circulațiilor pietonale și auto, dacă nu privează de vedere sau lumină / soare camerele destinate locuirii și dacă nu contravin moral (prin conținut, mesaj etc.) sau fizic (prin dimensiuni, materiale etc.) caracterului rezidențial al zonei.

Articolul 77. Utilizări interzise

(1). Sunt interzise următoarele utilizări:

- orice activitate poluantă, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat,
- producere / depozitare / vânzare de substanțe inflamabile sau toxice,
- stații de întreținere auto, service auto sau autobaze,
- curățătorii chimice, tăbăcării și orice alte activități care pot polua în vreun fel vecinătatea,
- depozitare en-gros,
- depozitare de materiale refolosibile,
- anexe pentru creșterea animalelor,
- construcții provizorii de orice natură.

(2). Este interzisă schimbarea destinației de locuință cu activități generatoare de disconfort pentru vecinătăți.

(3). Pe terenurile rezervate Obiectivelor de Utilitate Publică este interzisă autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv, pentru alte Obiective decât cele precizate prin prezenta documentație.

CAP. 2. CONDIȚII DE AMPLASARE

Articolul 78. Caracteristici parcele

(1). O parcelă este declarată construibilă dacă:

- dispune de un acces auto și pietonal dintr-o cale publică sau semipublică,
- are o deschidere la stradă de 15m (min. 12m - sub 12m o parcelă este declarată neconstruibilă),
- are o suprafață de cca. 750m² (min. 300m² - sub 300m² o parcelă este declarată neconstruibilă),
- are o formă dreptunghiulară / trapezoidală dezvoltată pe adâncime (raport minim I/L = 3/4),
- dacă dispune de un edificabil²³ a cărui suprafață reprezintă cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei.

Articolul 79. Amplasarea față de aliniament

(1). Construcțiile se vor amplasa retras față de aliniament la o distanță de 3m.

Articolul 80. Amplasare față de limitele laterale

(1). Construcțiile izolate se vor amplasa față de limitele laterale la o distanță egală cu jumătatea înălțimii clădirii celei mai mari dar nu mai puțin de 3m.

(2). Construcțiile cuplate se vor amplasa la limita laterală astfel încât să nu rezulte spații inutilizabile în zona de cuplare. Față de cealaltă limită laterală se va respecta o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai mari dar nu mai puțin de 3m.

Articolul 81. Amplasare față de limita posterioară

(1). Construcțiile izolate se vor amplasa față de limita posterioară la o distanță egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 7,5m.

Articolul 82. Amplasarea construcțiilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele

(1). Distanțele minime obligatorii între construcțiile de pe aceeași parcelă:

- construcțiile vor respecta între ele o distanță egală cu jumătatea din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele dar nu mai puțin de 4m,
- distanța se poate reduce la o pătrime în cazul în care fațadele respective nu prezintă goluri care corespund unor încăperi de locuit sau unor activități ce necesită lumină naturală,
- disponerea clădirilor pe lot trebuie să permită accesul echipajelor de intervenție până la limita posterioară a lotului printr-o cale liberă lată de min. 3m și înălță de min. 3,5m.

Articolul 83. Distanțe de intimitate

(1). Pentru evitarea agresării intimității se impune respectarea unei distante de min. 15m de la fațada locuinței până la:

- fațada clădirii de peste artera de circulație (3m retragere de la aliniament + 9m profil transversal minim + 3m retragere de la aliniament = 15m) și
- fațada clădirii situate pe parcela dezvoltată în continuarea fundului de lot (7,5m retragere față de limita posterioară + 7,5m retragere față de limita posterioară = 15m).

CAP. 3. CONDIȚII DE CONFORMARE

Articolul 84. Regimul de construcție

(1). Regimul de construcție al acestei subzone este izolat.

(2). Se pot realiza locuințe cuplate cu condiția ca acestea să fie construite în același interval de timp, pe baza unui proiect unic realizat pentru ambele locuințe. Nu se eliberează autorizații de construire pentru locuințe alipite (cu calcan).

²³ Edificabilul unei parcele este suprafața de teren obținută din eliminarea retragerilor față de aliniament, limite laterale, limita posterioară, a zonelor de protecție și servitute a căilor de comunicație și rețelelor / echipamentelor tehnico-edilitare. Edificabilul poate fi condiționat și de prezența unor elemente de cadrul natural (relief, ape, arbori, însorire etc.) sau de cadrul antropic (raza de protecție a altor construcții, umbra aruncată de clădirile vecine, distanță minimă de intimitate etc.).

Articolul 85. Regimul de înălțime

(1). Regimul de înălțime al zonei este de P, P+1E. Fac excepție situațiile de marcare prin plus de înălțime (accent volumetric) a intersecțiilor, capetelor de perspectivă, inflexiunile axelor compoziționale precum și întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor.

(2). Pentru construcții care marchează intersecții sau joacă un rol important în conformarea formal-volumetrică ori cultural-semnificativă a zonei se poate depăși regimul mediu al vecinătății imediate cu cel mult 2 niveluri și numai susținute de un STUDIU DE ALTIMETRIE. Pentru aceste accente verticale se va urmări în mod deosebit înscrierea în imaginea generală a zonei perceptibilă de la nivelul străzilor de categoria I sau II (perspectivă liniară), precum și de la nivelul zonei de platou a municipiului Suceava și de la nivelul dealului Tătărași (perspectivă plonjană).

(3). Pentru racordarea regimului de înălțime a construcțiilor cu front la străzile principale se recomandă întoarcerea regimului mediu de înălțime al frontului la cel puțin prima construcție de pe strada de importanță secundară.

Articolul 86. Alinierea la cornișă

(1). Alinierea la cornișă este dictată de regimul mediu de înălțime al fiecărei zone (orientativ, cota cornișei este egală cu nr. niveluri mediu subzonă $\times 3,0m \pm 0,5m$).

(2). Construcțiile care au un regim mai mic decât regimul mediu vor putea „atinge” cornișa prin utilizarea soclurilor și parterurilor înalte, acoperișurilor mansardate etc. iar cele care depășesc regimul mediu de înălțime a subzonei respective vor „mima” alinierea la cornișă prin tratarea diferită a porțiunii de fațadă la cota respectivă: console, brâuri, retrageri, streșini false etc.

Articolul 87. Ocupare teren

(1). Procentul de ocupare a terenului (POT) va fi de max. 35%.

(2). Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) va lua valori între 0,7 și 1,05.

Articolul 88. Orientarea față de punctele cardinale

(1). Toate camerele destinate locuirii vor fi însoțite cel puțin 2 ore / zi la solstițiul de iarnă.

(2). Se va evita orientarea nord pentru orice încăpere destinată locuirii (dormitoare, cameră de zi, cameră copii etc.).

Articolul 89. Orientarea urbanistică

(1). Toate locuințele vor fi dispuse în plan astfel încât să fie respectat principiul conform căruia fațada principală corespunde străzii de importanță mai mare (fațada principală a clădirilor de colț va fi la strada de categorie mai mare iar evacuarea deșeurilor menajere și accesul auto se vor face din strada de importanță secundară).

Articolul 90. Aspectul exterior al clădirilor, plastică arhitecturală

(1). Arhitectura obiectelor se va subordona arhitecturii ansamblului urmărindu-se obținerea unei imagini urbane specifice unui mod de locuire cu caracter urban prin preluarea și interpretarea elementelor de vocabular plastic caracteristice arhitecturii moderne / contemporane. Anvelopanta viitoarei locuințe va fi astfel proporțională încât să nu domine zona sau, dimpotrivă, să ocupe neficient terenul.

(2). Este obligatorie respectarea aliniierilor, cotelor de nivel, aliniierilor la cornișă etc. a construcțiilor din imediata vecinătate; armonizarea cu aspectul clădirilor învecinate se va face prin preluarea / interpretarea de la vecinătățile imediate a regimului de înălțime, a unor cote de nivel, parapete și cornișe etc., a finisajelor și detaliilor de arhitectură, a unor materiale de construcție, a sistemului de acoperire sau a diferite elemente de vocabular arhitectural astfel încât imaginea de ansamblu să fie unitară și coerentă.

(3). Toate locuințele se vor deschide spre sud prin intermediul spațiilor de tranzitie de tipul loggiilor, balcoanelor, teraselor acoperite sau descoperate, belvederilor etc. urmărindu-se ca un număr cât mai mare de camere să beneficieze de vedere panoramică asupra orașului și Dealului Tătărași.

(4). Acoperirea va fi rezolvată în sistem șarpantă. Se admite mansardarea în interiorul volumului acoperișului numai cu condiția respectării normelor de însorire, ventilare, PCI.

(5). Învelitorile vor fi realizate din plăci ceramice culoarea roșu-cărămiziu. Fac excepție de la această regulă funcțiunile publice (dotări social-culturale, comerț și servicii, unități de producție nepoluante) ale căror învelitori vor fi rezolvate în acord cu programul arhitectural respectiv.

(6). Culoarea finisajelor pentru închideri exterioare perimetrale va fi alb. Fac excepție de la această regulă funcțiunile publice (dotări social-culturale, comerț și servicii, unități de producție nepoluante) ale căror finisaje pentru închideri exterioare perimetrale vor fi în acord cu programul arhitectural respectiv.

- (7). Este interzisă realizarea de învelitori, închideri sau finisaje din azbociment, eternit, radon.
- (8). Este interzisă dispunerea pe fațade sau acoperiș a antenelor TV satelit sau pentru telefonie mobilă vizibile din DN E85 sau Bulevardelor 1 Decembrie 1918 și Bistriței.
- (9). Este interzisă dispunerea de panouri de afișaj pe fațadele orientate către artere din categoria I sau II. Fac excepție firmele și bannerele; acestea sunt acceptate numai pentru funcțiunile publice.
- (10). În cazul locuințelor cuplate este obligatoriu ca suprafața peretelui comun să fie integral acoperită de construcția de pe lotul vecin. Nu sunt admise rezalite în zona de cuplare urmărindu-se respectarea regulii conform căreia întreținerea fațadei, acoperișului, accesului sau a altor părți de construcție trebuie să se facă în cadrul limitelor proprietării parcelelor.
- (11). Orice modificare ulterioară a volumetriei și arhitecturii fațadelor / acoperișului (extinderi, supraetajări etc.) va necesita justificări suplimentare pentru integrarea în caracterul zonei - vor fi parcurși pașii procedurali de avizare-aprobare ca și documentația inițială de nivel PAC.
- (12). Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public.

CAP. 4. CONDIȚII DE ECHIPARE

Articolul 91. Accese pietonale și auto

- (1). Fiecare parcelă va dispune de un acces carosabil dintr-o cale de circulație publică sau semipublică. Calea de acces trebuie să fie păstrată liberă astfel încât accesul mijloacelor de intervenție să nu fie obstruționat sau incomodat.
- (2). Se recomandă ca accesele carosabile pe parcele să fie rezolvate cuplat pentru a se evita debușurile prea dese în circulația de deservire locală.

Articolul 92. Parcaje

- (1). Se admit maximum 2 locuri de parcare / locuință, amplasate pe lotul aferent locuinței, acoperite sau în construcții închise. În cazul rezolvării în construcții închise nu se admite amplasarea acestora la aliniament, fiind obligatorie respectarea unei retrageri de minimum 3m.
- (2). Pentru orice parcaj de suprafață, descoperit, se va prevedea 1 arbore / 2 locuri de parcare. Parcajele rezolvate la suprafață vor avea asigurată posibilitatea executării manevrelor de întoarcere, respectiv raze de curbură de minimum 5m.
- (3). Parcajele rezolvate în subsolul / demisolul clădirilor sunt permise numai dacă sunt asigurate: un acces lat de minim 2,5m, o pantă de maximum 15%, posibilitatea executării manevrelor de întoarcere, respectiv raze de curbură de minimum 5m, rigole colectare ape pluviale, elemente antiderapante (striuri, crampoane metalice etc.), ziduri de sprijin etc.
- (4). Funcție de necesitățile populației, se pot amenaja locuri de parcare descoperite în cadrul scuarurilor prevăzute pentru fiecare grupă de locuit cu condiția ca acestea să nu depășească 25% din suprafața scuarului; fiecărui loc de parcare din cadrul scuarului îi vor reveni 2 arbori.

Articolul 93. Condiții de echipare tehnico-edilitară

- (1). Toate clădirile vor avea prevăzută posibilitatea de racordare la rețelele tehnico-edilitare de care va beneficia zona. Este permisă rezolvarea încălzirii prin centrale termice individuale.
- (2). Pentru cablurile CATV sau pentru rețelele intranet / internet trebuie ca societățile care vor acoperi zona să efectueze lucrări numai în baza unui proiect tehnic de specialitate. Traversările aeriene ale arterelor de comunicație vor fi rezolvate în mod obligatoriu la o înălțime de min. 5m.
- (3). Indiferent de modul de finanțare a lucrărilor de echipare cu rețele tehnico-edilitare acestea intră în proprietatea publică.

Articolul 94. Evacuare deșeurilor menajere

- (1). Toate parcelele vor avea prevăzute platforme pentru pubelele de gunoi. Accesul la aceste pubele va fi obligatoriu din strada de cea mai mică importanță.
- (2). Clădirile care adăpostesc servicii sau alte funcții publice vor avea o cameră de pube rezolvată în interiorul construcției, ventilată natural.
- (3). Deșeurile menajere se vor depozita în pubele închise. Evacuarea lor va fi programată de municipalitate între orele 6.00÷7.00 sau 21.00÷22.00.

CAP. 5. AMENAJARI EXTERIOARE

Articolul 95. Sistematizare verticală

(1). Sunt interzise orice tip de amenajări sau construcții care prin modul de dispunere sau conformare pot împiedica evacuarea naturală a apelor pluviale.

(2). Sunt interzise lucrările care pot impermeabiliza terenul (platforme betonate, dalaje etc.) sau cele care pot constitui bariere pentru curgerile apelor subterane.

Articolul 96. Spații libere și spații plantate

(1). Spațiul rezultat între aliniament și retragerea de la aliniament va funcționa ca grădină de fațadă.

(2). Spațiile libere (rămase neocupate de construcție sau alei / platforme de acces, trotuar de gardă etc.) vor fi plantate cu minimum 1 arbore la $100m^2$ de parcelă construibilă; terenul liber din spatele lotului poate fi destinat grădinăritului sau poate fi destinat loisirului prin amenajări specifice cu condiția ca suprafețele înierbate să ocupe cel puțin 60% din suprafața totală a parcelei.

(3). Sunt interzise speciile care pot crește sensibilitatea terenului la umiditate: salcie, răchită (*salix alba*, *salix fragilis*, *salix caprea*, *salix purpurea*), plop (*populus alba*, *populus tremula*, *populus nigra*, *populus canadensis*).

(4). Sunt recomandate speciile care pot asigura stabilitatea terenului și care pot contribui la crearea unui cadru peisagistic plăcut: salcâm (*robinia pseudacacia*, *cytisus laburnum*), fag (*fagus sylvatica*); sunt permise toate speciile de pomi fructiferi.

(5). Toți arborii se vor sădi unul față de altul la o distanță de 5m, față de limita de proprietate la min. 2m; față de zonele de servitute ale racordurilor și branșamentelor la min. 2m; față de fațada clădirilor arborii se vor sădi la o distanță de min. 2,5m.

Articolul 97. Împrejmuiiri

(1). Limitele de proprietate vor fi în mod obligatoriu marcate în teren.

(2). Împrejmuirile la stradă vor avea o înălțime de maxim 1,50m din care 0,30m reprezintă înălțimea soclului - opac iar restul va fi transparent, dublat sau nu cu gard viu.

(3). Aspectul împrejmuirilor se va supune acelorași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor și amenajărilor. Sunt recomandate materialele care să nu contrasteze cu arhitectura clădirilor și care sunt permeabile privirii (fier forjat, plase metalice, ochiuri sărmă etc.).

CAP. 6. RECOMANDARI SUPLEMENTARE²⁴

Articolul 98. Zone protejate - vestigii

(1). În cazul descoperirii pe parcursul executării lucrarilor a unor vestigii paleontologice sau arheologice va trebui declarată imediat emitentului autorizației conform prevederilor legale. Lucrările nu vor putea fi continuante decât în măsura în care nu vor prejudicia cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a vestigiilor descoperite.

Articolul 99. Zone protejate - locuințe

(1). Toate construcțiile care vor adăposti funcții care pot stârjeni locuirea (comerț, prestări de servicii) prin producere / eliminare / emisie de pulberi, praf, abur, gaze toxice sau iritante, miros neplăcut, zgomot, vibrații, radiații se vor amplasa față de construcțiile care adăpostesc funcțiunea de locuire la o distanță de minim 15m dacă STUDIUL DE IMPACT nu precizează altă distanță.

(2). Pentru toate parcelele care vor adăposti funcții potențiale generatoare de disfuncții (cele precizate în alin. (1) al prezentului articol) vor fi prevăzute spații verzi suplimentare cu rol de atenuare a conflictelor cu alte funcții.

Articolul 100. Condiții geotehnice specifice

(1). Dat fiind faptul că grosimea stratului vegetal este destul de mare (a se consulta studiul geotehnic) sunt necesare adâncimi mari de fundare. În aceste condiții se recomandă realizarea de subsoluri, fundarea indirectă sau pe pernă de balast dacă studiile geotehnice pe obiect nu precizează altfel.

²⁴ Recomandările suplimentare – considerate necesare de proiectant – sunt elaborate în vederea completării prescripțiilor de amplasare / conformare a construcțiilor și urmăresc asigurarea unui cadru unitar și coerent pentru evoluția urbanistică a viitoarei zone rezidențiale. Intenția este de a materializa (prin aplicare) principii precum cele ale dezvoltării durabile, protecției mediului, respectării sitului / memoriei locului etc.

(mușc[u])
**SURZONA LOCUINTE P+1÷2E CU
CARACTER URBAN + SERVICII SI
COMERT**

CAP. 1. GENERALITATI

Articolul 101. Caracterul zonei

(1). Subzona locuințelor P+1÷2E cu caracter urban acoperă o suprafață de 18,40ha reprezentând cca. 20,00% din suprafața de REGULAMENT. Scopul pentru care s-a delimitat această subzonă este de a face posibilă aplicarea unor condiții de amplasare, conformare și echiparea construcțiilor care vor adăposti funcțiunea de locuire astfel încât terenul să fie utilizat rațional, să se obțină o imagine urbană coerentă și, în plus, prin modul de grupare al locuințelor și vocabular arhitectural să se confere zonei identitate. Limitele acestei subzone sunt evidențiate în planșa anexată acestui REGULAMENT.

Articolul 102. Funcțiune dominantă

(1). Funcțiunea dominantă este locuirea.

Articolul 103. Funcțiuni complementare

(1). Funcțiunile complementare precum comerțul cu amănuntul și serviciile sunt permise numai dacă sunt susținute de documentații de nivelul Planului Urbanistic de Detaliu și Studiu de Impact pentru activitățile care pot aduce atingeri locuirii din imediata vecinătate.

CAP. 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 104. Utilizări permise

(1). Sunt permise următoarele utilizări:

- locuințe unifamiliale cu partiu obișnuit,
- locuințe unifamiliale cu partiu special care includ spații pentru desfășurarea profesiunilor liberale,
- amenajările necesare funcțiunii de locuire: accese, platforme, locuri de parcare acoperite sau descoperite, amenajări pentru evacuarea deșeurilor menajere, diverse lucrări pentru facilitarea racordurilor la rețelele tehnico-edilitare de care va beneficia zona.

Articolul 105. Utilizări permise cu condiții

(1). Sunt permise condiționat următoarele utilizări:

- unități de alimentație publică care comercializează pentru consum băuturi alcoolice la o distanță mai mare de 100m de edificiile de cult sau de unitățile social-culturale,
- platforme de colectare a deșeurilor menajere dacă acestea nu sunt vizibile din circulațiile publice,
- lucrări de terasament dacă acestea nu împiedică evacuarea apelor,
- elemente de semnalistică urbană, reclame, bannere etc. dacă acestea nu împiedică desfășurarea circulațiilor pietonale și auto, dacă nu privează de vedere sau lumină / soare camerele destinate locuirii și dacă nu contravin moral (prin conținut, mesaj etc.) sau fizic (prin dimensiuni, materiale etc.) caracterului rezidențial al zonei.

Articolul 106. Utilizări interzise

(1). Sunt interzise următoarele utilizări:

- orice activitate poluantă, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat,
- producere / depozitare / vânzare de substanțe inflamabile sau toxice,
- stații de întreținere auto, service auto sau autobaze,
- curățătorii chimice, tăbăcării și orice alte activități care pot polua în vreun fel vecinătatea,
- depozitare en-gros,
- depozitare de materiale refolosibile,
- anexe pentru creșterea animalelor,
- construcții provizorii de orice natură.

(2). Este interzisă schimbarea destinației de locuință cu activități generatoare de disconfort pentru

vecinătății.

(3). Pe terenurile rezervate Obiectivelor de Utilitate Publică este interzisă autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv, pentru alte Obiective decât cele precizate prin prezenta documentație.

CAP. 3. CONDIȚII DE AMPLASARE

Articolul 107. Caracteristici parcele

- (1). O parcelă este declarată construibilă dacă:
- dispune de un acces auto și pietonal dintr-o cale publică sau semipublică,
 - are o deschidere la stradă de 25m (min. 12,5m pentru construcții cuplate),
 - are o suprafață de 2500m² (min. 1250m² pentru construcții cuplate);
 - are o formă dreptunghiulară dezvoltată pe adâncime (raport minim I/L =3/4),
 - dacă dispune de un edificabil²⁵ a cărui suprafață reprezintă cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei.

Articolul 108. Amplasarea față de aliniament

(1). Amplasarea față de aliniament este retragerea față de limita parcelei la DN E85.

(2). Construcțiile se vor amplasa retras față de aliniament la o distanță de 10m.

Articolul 109. Amplasare față de limitele laterale

(1). Construcțiile se vor amplasa față de limitele laterale la o distanță egală cu jumătatea înălțimii clădirii celei mai mari dar nu mai puțin de 3m.

(2). Construcțiile cuplate se vor amplasa la limita laterală astfel încât să nu rezulte spații inutilizabile în zona de cuplare. față de cealaltă limită laterală se va respecta o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai mari dar nu mai puțin de 3m.

Articolul 110. Amplasare față de limita posterioară

(1). Limita posterioară pentru această subzonă este aliniamentul la Strada Mori.

(2). Construcțiile se vor amplasa față de limita posterioară la o distanță egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 10m.

Articolul 111. Amplasarea construcțiilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele

(1). Distanțele minime obligatorii între construcțiile de pe aceeași parcelă:

- construcțiile vor respecta între ele o distanță egală cu jumătatea din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele dar nu mai puțin de 4m,
- distanța se poate reduce la o pătrime în cazul în care fațadele respective nu prezintă goluri care corespund unor încăperi de locuit sau unor activități ce necesită lumină naturală,
- dispunerea clădirilor pe lot trebuie să permită accesul echipajelor de intervenție până la limita posterioară a lotului printr-o cale liberă lată de min. 3m și înălță de min. 3,5m.

Articolul 112. Distanțe de intimitate

(1). Pentru evitarea agresării intimității se impune respectarea unei distante de min. 21m de la fațada locuinței până la:

- fațada clădirii de peste arteră de circulație (10m retragere de la aliniament + 9m profil transversal minim + 3m retragere de la aliniament = 21m);

CAP. 4. CONDIȚII DE CONFORMARE

Articolul 113. Regimul de construcție

(1). Regimul de construcție este izolat.

(2). Locuințele cuplate se pot realiza cu condiția ca acestea să fie construite în același interval de timp, pe baza unui proiect unic realizat pentru ambele locuințe. Nu se eliberează autorizații de construire pentru locuințe alipite (cu calcan).

²⁵ Edificabilul unei parcele este suprafața de teren obținută din eliminarea retragerilor față de aliniament, limite laterale, limita posterioară, a zonelor de protecție și servitute a căilor de comunicație și rețelelor / echipamentelor tehnico-edilitare. Edificabilul poate fi condiționat și de prezența unor elemente de cadru natural (relief, ape, arbori, însorire etc.) sau de cadru antropic (raza de protecție a altor construcții, umbra aruncată de clădirile vecine, distanță minimă de intimitate etc.).

Articolul 114. Regimul de înălțime

(1). Regimul de înălțime al zonei este de P+1÷2E. Fac excepție situațiile de marcare prin plus de înălțime (accent volumetric) a intersecțiilor, capetelor de perspectivă, inflexiunile axelor compoziționale precum și întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor.

(2). Pentru construcții care marchează intersecții sau joacă un rol important în conformarea formal-volumetrică ori cultural-semnificativă a zonei se poate depăși regimul mediu al vecinătății imediate cu cel mult 2 niveluri și numai susținute de un STUDIU DE ALTIMETRIE.

(3). Pentru racordarea regimului de înălțime a construcțiilor cu front la străzile principale se recomandă întoarcerea regimului mediu de înălțime al frontului la cel puțin prima construcție de pe strada de importanță secundară.

(4). Se va urmări disponerea clădirilor în cadrul edificabilului parcelei sau configurarea spațial-volumetrică a obiectului de arhitectură astfel încât să fie acuzate și susținute capetele de perspectivă.

Articolul 115. Alinierea la cornișă

(1). Alinierea la cornișă este dictată de regimul mediu de înălțime al fiecărei zone (orientativ, cota cornișei este egală cu nr. niveluri mediu subzonă × 3,0m ± 0,5m).

(2). Construcțiile care au un regim mai mic decât regimul mediu vor putea „atinge” cornișa prin utilizarea soclurilor și parterurilor înalte, acoperișurilor mansardate etc. iar cele care depășesc regimul mediu de înălțime a subzonei respective vor „mima” alinierea la cornișă prin tratarea diferită a porțiunii de fațadă la cota respectivă: console, brâuri, retrageri, streșini false etc.

Articolul 116. Ocupare teren

(1). Procentul de ocupare a terenului (POT) va fi de max. 40%.

(2). Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) va lua valori între 0,8 și 1,2.

Articolul 117. Orientarea față de punctele cardinale

(1). Toate camerele destinate locuirii vor fi însoțite cel puțin 2 ore / zi la solstițiul de iarnă.

(2). Se va evita orientarea nord pentru orice încăpere destinată locuirii (dormitoare, cameră de zi, copii etc.).

Articolul 118. Orientarea urbanistică

(1). Toate locuințele vor fi dispuse în plan astfel încât să fie respectat principiul conform căruia fațada principală corespunde străzii de importanță mai mare (fațada principală a clădirilor de colț va fi la strada de importanță mai mare iar evacuarea deșeurilor menajere și accesul auto se vor face din strada de importanță secundară).

Articolul 119. Aspectul exterior al construcțiilor, plastica arhitecturală

(1). Arhitectura obiectelor se va subordona arhitecturii ansamblului urmărindu-se obținerea unei imagini urbane specifice unui mod de locuire cu caracter urban prin preluarea și interpretarea elementelor de vocabular plastic caracteristice arhitecturii moderne / contemporane. Anvelopanta viitoarei locuințe va fi astfel proporționată încât să nu domine zona sau, dimpotrivă, să ocupe ineficient terenul.

(2). Este obligatorie respectarea alinierilor, cotelor de nivel, alinierilor la cornișă etc. a construcțiilor din imediata vecinătate; armonizarea cu aspectul clădirilor învecinate se va face prin preluarea / interpretarea de la vecinătățile immediate a regimului de înălțime, a unor cote de nivel, parapete și cornișe etc., a finisajelor și detaliilor de arhitectură, a unor materiale de construcție, a sistemului de acoperire sau a diferite elemente de vocabular arhitectural astfel încât imaginea de ansamblu să fie unitară și coerentă.

(3). Toate locuințele se vor deschide spre sud prin intermediul spațiilor de tranziție de tipul loggiilor, balcoanelor, teraselor acoperite sau descoperite, belvederilor etc. urmărindu-se ca un număr cât mai mare de camere să beneficieze de vederea panoramică asupra orașului și Dealului Tătărași.

(4). Acoperirea va fi rezolvată în sistem șarpantă. Se admite mansardarea în interiorul volumului acoperișului numai cu condiția respectării normelor de însorire, ventilare, PCI.

(5). Învelitorile vor fi realizate din plăci ceramice culoarea roșu-cărămiziu. Fac excepție de la această regulă funcțiunile publice (dotări social-culturale, comerț și servicii, unități de producție nepoluante) ale căror învelitori vor fi rezolvate în acord cu programul arhitectural respectiv.

(6). Culoarea finisajelor pentru închideri exterioare perimetrale va fi alb. Fac excepție de la această regulă funcțiunile publice (dotări social-culturale, comerț și servicii, unități de producție nepoluante) ale căror finisaje pentru închideri exterioare perimetrale vor fi în acord cu programul arhitectural respectiv.

(7). Este interzisă realizarea de învelitori, închideri sau finisaje din azbociment, eternit, radon.

(8). Este interzisă dispunerea pe fațade sau acoperiș a antenelor TV satelit sau pentru telefonie mobilă vizibile din DN E85 sau Bulevardele 1 Decembrie 1918 și Bistriței.

(9). Este interzisă dispunerea de panouri de afișaj pe fațadele orientate către artere din categoria I sau II. Fac excepție firmele și bannerele; acestea sunt acceptate numai pentru funcțiunile publice.

(10). În cazul locuințelor cuplate este obligatoriu ca suprafața peretelui comun să fie integral acoperită de construcția de pe lotul vecin. Nu sunt admise rezalite în zona de cuplare urmărindu-se respectarea regulii conform căreia întreținerea fațadei, acoperișului, accesului sau a altor părți de construcție trebuie să se facă în cadrul limitelor propriei parcele.

(11). Orice modificare ulterioară a volumetriei și arhitecturii fațadelor / acoperișului (extinderi, supraetajări etc.) va necesita justificări suplimentare pentru integrarea în caracterul zonei - vor fi parcurși pașii procedurali de avizare-aprobare ca și documentația inițială de nivel PAC.

(12). Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public.

CAP. 5. CONDIȚII DE ECHIPARE

Articolul 120. Accese pietonale și auto

(1). Fiecare parcelă va dispune de un acces carosabil dintr-o cale de circulație publică sau semipublică. Calea de acces trebuie păstrată liberă astfel încât accesul mijloacelor de intervenție să nu fie obstruționat sau incomodat.

(2). Se recomandă ca accesele carosabile pe parcele să fie rezolvate cuplat pentru a se evita debușeurile prea dese în circulația de deservire locală.

(3). Fronturile închise mai lungi de 25m vor avea prevăzute ganguri de trecere / pasaje late de minim 3,8m și înalte de minim 4,2m.

(4). Accesele auto pe parcelele din această subzonă vor fi rezolvate din străzile de deservire locală.

(5). Accesele pietonal pe parcelele din această subzonă vor fi rezolvate din Bulevardul 1 Decembrie 1918, Bulevardul Bistriței sau DN E85. Atât circulațiile cu caracter public cât și cele cu caracter semiprivat vor avea prevăzute facilități pentru persoanele handicapate (răcordarea diferențelor de nivel cu rampe).

(6). Pentru locuințele care adăpostesc la parter funcțiuni de interes public este obligatoriu un acces public separat de cel al locuinței. Fac excepție de la această regula activitățile și profesiile liberale (cabinete de avocatură, notariale, birouri de proiectare, diverse servicii tehnice etc.).

(7). Se acceptă derogări de la prevederile alineatelor (4) și (5) ale prezentului articol numai în condițiile în care o documentație de urbanism de nivelul Planului Urbanistic de Detaliu demonstrează ca accesul auto nu se poate rezolva în mod acceptabil din străzile de deservire locală din lipsa infrastructurii necesare. După avizarea-aprobarea documentației se acceptă rezolvarea acceselor auto din arterele de categoria I sau II numai cu următoarele condiții:

- accesele auto din arterele de categoria I sau II vor fi în mod obligatoriu rezolvate cuplat (pentru evitarea debușeurilor prea dese),

- accesele auto din arterele de categoria I sau II vor fi provizorii (vor fi realizate din materiale care să permită dezafectarea lor în 24 ore),

- după dezafectare titularul Certificatului de Urbanism se obligă să refacă în 90 de zile calendaristice, pe cheltuiala proprie, carosabilul, spațiile plantate, împrejmuirile etc. afectate de accesul auto provizoriu.

(8). Articolul (6) al prezentului articol încețează a mai naște efecte juridice în momentul finalizării tramei stradale de deservire locală. După realizarea infrastructurii accesele auto vor fi rezolvate din străzile de deservire locală în condițiile precizate la alineatele (1), (2), (3), (4) și (5).

Articolul 121. Parcaje

(1). Se admit maximum 2 locuri de parcare / locuință, amplasate pe lotul aferent locuinței, acoperite sau în construcții închise. În cazul rezolvării în construcții închise nu se admite amplasarea acestora la aliniament, fiind obligatorie respectarea unei retrageri de minimum 3m.

(2). Pentru orice parcaj de suprafață, descoperit, se va prevedea 1 arbore / 2 locuri de parcare. Parcajele rezolvate la suprafață vor avea asigurată posibilitatea executării manevrelor de întoarcere, respectiv raze de curbură de minimum 5m.

(3). Parcajele rezolvate în subsolul / demisolul clădirilor sunt permise numai dacă sunt asigurate: un acces lat de minim 2,5m, o pantă de maximum 15%, posibilitatea executării manevrelor de întoarcere, respectiv raze de curbură de minimum 5m, rigole colectare ape pluviale, elemente antiderapante (striuri, crampoane metalice etc.), ziduri de sprijin etc.

Articolul 122. Condiții de echipare tehnico-edilitară

(1). Toate clădirile vor avea prevăzută posibilitatea de racordare la rețelele tehnico-edilitare de care va beneficia zona. Este permisă rezolvarea încălzirii prin centrale termice individuale.

(2). Pentru cablurile CATV sau pentru rețelele intranet / internet trebuie ca societățile care vor acoperi zona să efectueze lucrări numai în baza unui proiect tehnic de specialitate. Traversările aeriene ale arterelor de comunicație vor fi rezolvate în mod obligatoriu la o înălțime de min. 5m.

(3). Indiferent de modul de finanțare a lucrărilor de echipare cu rețele tehnico-edilitare acestea intră în proprietatea publică.

Articolul 123. Evacuare deșeurilor menajere

(1). Toate parcelele vor avea prevăzute platforme pentru pubelele de gunoi. Accesul la aceste pubele va fi obligatoriu din strada de cea mai mică importanță.

(2). Clădirile care adăpostesc servicii sau alte funcțiuni publice vor avea o cameră de pubele rezolvată în interiorul construcției, ventilată natural.

(3). Deșeurile menajere se vor depozita în pubele închise. Evacuarea lor va fi programată de municipalitate între orele 6.00÷7.00 sau 21.00÷22.00.

CAP. 6. AMENAJARI EXTERIOARE

Articolul 124. Sistematizare verticală

(1). Sunt interzise orice tip de amenajări sau construcții care prin modul de dispunere sau conformare pot împiedica evacuarea naturală a apelor pluviale.

(2). Sunt interzise lucrările care pot impermeabiliza terenul (platforme betonate, dalaje etc.) sau cele care pot constitui bariere pentru curgerile apelor subterane.

Articolul 125. Spații libere și spații plantate

(1). Spațiul rezultat între aliniament și retragerea de la aliniament va funcționa ca grădină de fațadă.

(2). Spațiile libere (rămase neocupate de construcție sau alei / platforme de acces, trotuar de gardă etc.) vor fi plantate cu minimum 1 arbore la $100m^2$ de parcelă construibilă; terenul liber din spatele lotului poate fi destinat grădinăritului sau poate fi destinat loisirului prin amenajări specifice cu condiția ca suprafețele înierbate să ocupe cel puțin 60% din suprafața totală a parcelei.

(3). Sunt interzise speciile care pot crește sensibilitatea terenului la umiditate: salcie, răchită (*salix alba*, *salix fragilis*, *salix caprea*, *salix purpurea*), plop (*populus alba*, *populus tremula*, *populus nigra*, *populus canadensis*).

(4). Sunt recomandate speciile care pot asigura stabilitatea terenului și care pot contribui la crearea unui cadru peisagistic plăcut: salcâm (*robinia pseudacacia*, *cytisus laburnum*), fag (*fagus sylvatica*); sunt permise toate speciile de pomi fructiferi.

(5). Toți arborii se vor sădi unul față de altul la o distanță de 5m, față de limita de proprietate la min. 2m; față de zonele de servitute ale racordurilor și branșamentelor la min. 2m; față de fațada clădirilor arborii se vor sădi la o distanță de min. 2,5m.

Articolul 126. Împrejmuiiri

(1). Limitele de proprietate vor fi în mod obligatoriu marcate în teren.

(2). Împrejmuiile la stradă vor avea o înălțime de maxim 1,50m din care 0,30m reprezintă înălțimea soclului - opac iar restul va fi transparent, dublat sau nu cu gard viu.

(3). Aspectul împrejmuiirilor se va supune acelorași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor și amenajărilor. Sunt recomandate materialele care să nu contrasteze cu arhitectura clădirilor și care sunt permeabile privirii (fier forjat, plase metalice, ochiuri sărmă etc.).

CAP. 7. RECOMANDĂRI SUPLEMENTARE²⁶

Articolul 127. Zone protejate - vestigii

(1). În cazul descoperirii pe parcursul executării lucrărilor a unor vestigii paleontologice sau arheologice

²⁶ Recomandările suplementare – considerate necesare de proiectant – sunt elaborate în vederea completării prescripțiilor de amplasare / conformare a construcțiilor și urmăresc asigurarea unui cadru unitar și coerent pentru evoluția urbanistică a viitoarei zone rezidențiale. Intenția este de a materializa (prin aplicare) principii precum cele ale dezvoltării durabile, protecției mediului, respectării sitului / memoriei locului etc.

va trebui declarată imediat emitentului autorizației conform prevederilor legale. Lucrările nu vor putea fi continuante decât în măsura în care nu vor prejudicia cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a vestigilor descoperite.

Articolul 128. Condiții geotehnice specifice

(1). Dat fiind faptul că grosimea stratului vegetal este destul de mare (a se vedea studiul geotehnic) se recomandă realizarea de subsoluri dacă studiile geotehnice pe obiect nu precizează altfel.

**ISI(P) SUBZONA
UNITATI DE INVATAMANT**

CAP. 1. GENERALITATI

Articolul 129. Caracterul zonei

(1). Subzona unităților de învățământ acoperă o suprafață de 0,92ha reprezentând cca. 1,00% din suprafața de REGULAMENT. Scopul pentru care s-a delimitat această subzonă este de a face posibilă aplicarea unor condiții de amplasare, conformare și echipare construcțiilor care vor adăposti funcțiunea de învățământ. Limitele acestei subzone sunt evidențiate în planșa anexată acestui REGULAMENT.

Articolul 130. Funcțiune dominantă

(1). Funcțiunea dominantă este învățământul.

Articolul 131. Funcțiuni complementare

(1). Sunt permise următoarele funcțiuni compatibile: creșă, spații verzi amenajate, locuri de joacă, terenuri de sport, locuințe de serviciu, locuințe de protocol, spații verzi amenajate.

CAP. 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 132. Utilizări permise

(1). Sunt permise următoarele utilizări:

- școală,
- unități de învățământ preșcolar: grădiniță pentru copii, eventual creșe pentru copii,
- locuri de joacă,
- spații plantate,
- amenajările necesare conexe.

Articolul 133. Utilizări permise cu condiții

(1). Sunt permise condiționat următoarele utilizări:

- accese, plătorme, locuri de parcare acoperite sau descoperite, amenajări pentru evacuarea deșeurilor menajere, diverse lucrări pentru facilitarea racordurilor la rețelele tehnico-edilitare de care va beneficia zona cu condiția ca acestea să nu aducă atingeri funcțiunii dominante.

Articolul 134. Utilizări interzise

(1). Sunt interzise următoarele utilizări:

- orice activitate poluanantă, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat,
- anexe pentru creșterea animalelor,
- construcții provizorii de orice natură.

(2). Pe terenurile rezervate Obiectivelor de Utilitate Publică este interzisă autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv, pentru alte Obiective decât cele precizate prin prezenta documentație.

CAP. 3. CONDITII DE AMPLASARE

Articolul 135. Caracteristici parcelă

(1). Pentru a fi construibilă parcela trebuie să întrunească următoarele condiții:

- să dispună de accese auto și pietonale dintr-o cale publică sau semipublică,
- să aibă o deschidere la stradă de min.25m și o suprafață min. 2000m²,
- să dispună de un edificabil²⁷ a cărui suprafață reprezintă cel puțin 15% din suprafața totală a parcelei.

²⁷ Edificabilul unei parcele este suprafața de teren obținută din eliminarea retragerilor față de aliniament, limite laterale, limita posterioară, a zonelor de protecție și servitute a căilor de comunicație și rețelelor / echipamentelor tehnico-edilitare. Edificabilul poate fi condiționat și de prezența unor elemente de cadru natural (relief, ape, arbori, însorire etc.) sau de cadru antropic (raza de protecție a altor construcții, umbra aruncată de clădirile vecine, distanță minimă de intimitate etc.).

Articolul 136. Zone în cadrul parcelei

(1). Parcela va fi organizată în patru zone, dimensionate funcție de capacitatea unității, astfel:

- zona ocupată de construcție,
- zona curții de recreare,
- zona terenurilor și instalațiilor sportive,
- zona verde, inclusiv patio-uri sau grădini de fațadă.

(2). Organizarea zonelor în cadrul parcelei va urmări asigurarea compatibilității funktionale între zone (de exemplu spații verzi - loc de joacă - teren sport etc.) și evitarea stărilor conflictuale (de exemplu loc de joacă - platforme deșeuri menajere etc.).

Articolul 137. Amplasarea față de aliniament

(1). Construcțiile se vor amplasa retras față de aliniament la o distanță de 10m.

Articolul 138. Amplasare față de limitele laterale

(1). Construcțiile izolate se vor amplasa față de limitele laterale la o distanță egală cu jumătatea înălțimii clădirii celei mai mari dar nu mai puțin de 5m.

Articolul 139. Amplasare față de limita posterioară

(1). Construcțiile izolate se vor amplasa față de limita posterioară la o distanță de cel puțin 15m.

Articolul 140. Amplasarea construcțiilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele

(1). Distanțele minime obligatorii între construcțiile de pe aceeași parcelă:

- construcțiile vor respecta între ele o distanță egală cu jumătatea din înălțimea la cornișă a cele mai înalte dintre ele dar nu mai puțin de 4m,
- distanța se poate reduce la o pătrime în cazul în care fațadele respective nu prezintă goluri care corespund unor activități ce necesită lumină naturală,
- dispunerea clădirilor pe lot trebuie să permită accesul echipajelor de intervenție până la limita posterioară a lotului sau în curtea interioară printr-o cale liberă lată de min. 3,8m și înaltă de min. 4,2m.

CAP. 4. CONDIȚII DE CONFORMARE**Articolul 141. Regimul de construcție**

(1). Regimul de construcție al acestei subzone este izolat. Se pot realiza unități de învățământ asociate (de exemplu grădiniței i se poate asocia o creșă) care pot fi cuplate sau dispuse pavilionar.

Articolul 142. Regimul de înălțime

(1). Regimul de înălțime al zonei este de P+1÷2E.

Articolul 143. Alinierea la cornișă

(1). Alinierea la cornișă este dictată de regimul mediu de înălțime al fiecărei zone (orientativ, cota cornișei este egală cu nr. niveluri mediu subzonă × h nivel ± 0,5m).

(2). Construcțiile care au un regim mai mic decât regimul mediu vor putea „atinge” cornișa prin utilizarea soclurilor și parterurilor înalte, acoperișurilor mansardate etc. iar cele care depășesc regimul mediu de înălțime a subzonei respective vor „mîma” alinierea la cornișă prin tratarea diferită a portiunii de fațadă la cota respectivă: console, brâuri, retrageri, streșini false etc.

Articolul 144. Ocupare teren

(1). Procentul de ocupare a terenului (POT) va fi de max. 25%.

(2). Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) va lua valori între 0,5÷1,5.

Articolul 145. Orientarea față de punctele cardinale

(1). Toate sălile de clasă, camerele de joacă sau dormitoarele pentru copii vor fi orientate sud, sud-est sau sud-vest.

(2). Toate sălile de bibliotecă, de lectură, atelierele și laboratoarele se vor orienta nord.

Articolul 146. Aspectul exterior al construcțiilor, plastica arhitecturală

(1). Arhitectura obiectelor se va subordona arhitecturii ansamblului urmărindu-se obținerea unei imagini urbane specifice unui mod de locuire cu caracter urban prin preluarea și interpretarea elementelor de

vocabular plastic caracteristice arhitecturii moderne / contemporane.

(2). Acoperirea va fi rezolvată în sistem şarpantă.

(3). Este interzisă realizarea de învelitori, închideri sau finisaje din azbociment, eternit, radon.

(4). Orice modificare ulterioară a volumetriei și arhitecturii fațadelor / acoperișului (extinderi, supraetajări etc.) va necesita justificări suplimentare pentru integrarea în caracterul zonei - vor fi parcursi pașii procedurale de avizare-aprobare ca și documentația inițială de nivel PAC.

(5). Este interzisă disponerea pe fațade sau acoperiș a antenelor TV satelit sau pentru telefonie mobilă vizibile din DN E85 sau Bulevardelor 1 Decembrie 1918 și Bistriței.

(6). Se pot realiza construcții pavilionare, cu curți interioare deschise în care se pot amenaja spații verzi și locuri de joacă.

(7). Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public.

CAP. 5. CONDIȚII DE ECHIPARE

Articolul 147. Accese pietonale și auto

(1). Se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație. Cale de acces trebuie să păstreze libere astfel încât accesul mijloacelor de intervenție să nu fie obstruționat sau incomodat.

(2). Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii etc.). Dimensiunile minime vor fi de 3,8m pe orizontală și de 4,2m pe înălțime.

(3). Organizarea circulațiilor în cadrul parcelei va urmări evitarea punctelor de conflict între circulațiile auto și cele pietonale.

(4). Accesele și aleile pietonale din cadrul parcelei vor trebui amenajate de așa natură încât să permită accesul persoanelor handicapate (racordarea diferențelor de nivel cu rampe).

Articolul 148. Parcaje

(1). Se va asigura, în cadrul lotului, 1 loc de parcare la 3 cadre didactice și personal auxiliar.

Articolul 149. Condiții de echipare tehnico-edilitară

(1). Toate clădirile vor avea prevăzută posibilitatea de racordare la rețelele tehnico-edilitare de care va beneficia zona. Este permisă rezolvarea încălzirii prin centrale termice proprii.

(2). Pentru cablurile CATV sau pentru rețelele intranet / internet trebuie ca societățile care vor acoperi zona să efectueze lucrări numai în baza unui proiect tehnic de specialitate. Traversările aeriene ale arterelor de comunicație vor fi rezolvate în mod obligatoriu la o înălțime de min. 5m.

(3). Indiferent de modul de finanțare a lucrărilor de echipare cu rețele tehnico-edilitare acestea intră în proprietatea publică.

Articolul 150. Evacuare deșeurilor menajere

(1). Se vor asigura, în interiorul construcției, camere de pubele, ventilată natural.

(2). Deșeurile menajere se vor depozita în pubele închise. Evacuarea lor va fi programată de municipalitate între orele 6.00÷7.00 sau 21.00÷22.00.

CAP. 6. AMENAJARI EXTERIOARE

Articolul 151. Sistematizare verticală

(1). Sunt interzise orice tip de amenajări sau construcții care prin modul de dispunere sau conformare pot împiedica evacuarea naturală a apelor pluviale.

(2). Sunt interzise lucrările care pot impermeabiliza terenul (platforme betonate, dalaje etc.) sau cele care pot constitui bariere pentru curgerile apelor subterane.

Articolul 152. Spații libere și spații plantate

(1). Spațiul rezultat între aliniament și retragerea de la aliniament va funcționa ca spațiu plantat amenajat peisagistic corespunzător.

(2). Spațiile libere (rămase neocupate de construcție sau alei / platforme de acces, trotuare de gardă etc.) vor fi înierbate și plantate cu minimum 1 arbore la 100m^2 de parcelă construibilă.

(3). Sunt interzise speciile care pot crește sensibilitatea terenului la umiditate: salcie, răchită (*salix alba*, *salix fragilis*, *salix caprea*, *salix purpurea*), plop (*populus alba*, *populus tremula*, *populus nigra*, *populus canadensis*).

(4). Sunt recomandate speciile care pot asigura stabilitatea terenului și care pot contribui la crearea unui cadru peisagistic plăcut: salcâm (*robinia pseudacacia*, *cytisus laburnum*), fag (*fagus sylvatica*); sunt permise toate speciile de pomi fructiferi.

(5). Toți arborii se vor sădi unul față de altul la o distanță de 5m, față de limita de proprietate la min. 2m; față de zonele de servitute ale racordurilor și branșamentelor la min. 2m; față de fațada clădirilor arborii se vor sădi la o distanță de min. 2,5m.

Articolul 153. Împrejmuiiri

(1). Limitele de proprietate vor fi în mod obligatoriu marcate în teren.

(2). Împrejmuirile la stradă vor avea o înălțime de maxim 1,50m din care 0,30m reprezintă înălțimea soclului - opac iar restul va fi transparent, dublat sau nu cu gard viu.

(3). Aspectul împrejmuirilor se va supune acelorași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor și amenajărilor. Sunt recomandate materialele care să nu contrasteze cu arhitectura clădirilor și care sunt permeabile privirii (fier forjat, plase metalice, ochiuri sărmă etc.).

(4). Toate împrejmuirile vor fi rezolvate astfel încât să nu permită cățărarea sau accidentarea copiilor.

CAP. 7. RECOMANDARI SUPLIMENTARE²⁸

Articolul 154. Zone protejate - vestigii

(1). În cazul descoperirii pe parcursul executării lucrărilor a unor vestigii paleontologice sau arheologice va trebui declarată imediat emitentului autorizației conform prevederilor legale. Lucrările nu vor putea fi continuante decât în măsura în care nu vor prejudicia cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a vestigiilor descoperite.

Articolul 155. Zone protejate - învățământ

(1). Toate construcțiile care vor adăposti funcții care pot stânjeni desfășurarea activității în unitățile de învățământ (comerț, prestări de servicii) prin producere / eliminare / emisie de pulberi, praf, abur, gaze toxice sau iritante, miros neplăcut, zgomot, vibrații, radiații se vor amplasa față de construcțiile care adăpostesc funcția de învățământ la o distanță de minim 15m dacă STUDIUL DE IMPACT nu precizează altă distanță.

(2). Pentru toate parcelele care vor adăposti funcții potențiale generatoare de disfuncții (cele precizate în aliniatul (1) al prezentului articol) vor fi prevăzute spații verzi suplimentare cu rol de atenuare a conflictelor cu alte funcții.

Articolul 156. Zone protejate - locuințe

(1). Avându-se în vedere că funcția de învățământ reprezentată prin unitățile de grădiniță și eventual creșă pot constitui o potențială sursă de poluare fonică se recomandă interpunerea unor bariere de vegetație de talie medie și înaltă între locurile de joacă și zona de locuit.

Articolul 157. Acțiuni concertate, intervenții ulterioare

(1). Pentru orice intervenție ulterioară este necesar ca modificările să urmeze aceeași procedură de aprobată ca prezența documentație. Dacă modificările vor fi încredințate unui colectiv de urbanisti, altul decât cel inițial, se va solicita avizul proiectantului general al Planului Urbanistic Zonal - Intrare E85 în municipiul Suceava.

(2). Nu se pot desfășura operații urbane în cadrul acestei subzone fără existența unei documentații de urbanism aprobate.

²⁸ Recomandările suplimentare – considerate necesare de proiectant – sunt elaborate în vederea completării prescripțiilor de amplasare / conformare a construcțiilor și urmăresc asigurarea unui cadru unitar și coerent pentru evoluția urbanistică a viitoarei zone rezidențiale. Intenția este de a materializa (prin aplicare) principii precum cele ale dezvoltării durabile, protecției mediului, respectării sitului / memoriei locului, reciclării fondului construit etc.

(Sc(p))
SURZONA UNITATII CULTE

CAP. 1. GENERALITATI

Articolul 158. . Caracterul zonei

(1). Subzona locuințelor P, P+1E cu caracter urban acoperă o suprafață de 0,47ha reprezentând cca. 0,51% din suprafața de REGULAMENT. Această subzonă joacă un rol important în perceperea siluetei de ansamblu a viitoarei zone rezidențiale. Edificiul de cult constituie o dominantă formal-volumetrică și cultural-semnificativă care va controla și susține perspectivele ce se deschid de pe strada Nouă dar și de la nivelul DN E85 sau viitoarei zone rezidențiale de pe Dealul Tătărași. Scopul pentru care s-a demarcat această subzonă este de a face posibilă aplicarea unor condiții de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor de cult astfel încât terenul să fie utilizat rațional, să se obțină o imagine urbană coerentă și, în plus, prin modul de tratare spațială să se creeze un punct focal al vieții sociale, capabil să confere zonei entitate. Limitele acestei subzone sunt evidențiate în planșa anexată acestui REGULAMENT.

Articolul 159. Funcțiune dominantă

(1). Funcțiunea dominantă este reprezentată de unitățile de cult.

Articolul 160. Funcțiuni complementare

(1). Sunt permise următoarele funcțiuni complementare: comerțul cu amănuntul cu specific religios (literatură de specialitate, obiecte de rit specifice etc.), alte construcții și amenajări specifice cultului, spații plantate amenajate.

CAP. 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 161. Utilizări permise

(1). Sunt permise următoarele utilizări:

- edificii de cult și construcții anexe,
- diverse amenajări necesare: accese, platforme, locuri de parcare, amenajări pentru evacuarea deșeurilor menajere, diverse lucrări pentru facilitarea racordurilor la rețelele tehnico-edilitare de care va beneficia zona.

Articolul 162. Utilizări permise cu condiții

(1). Sunt permise condiționat următoarele utilizări:

- platforme de colectare a deșeurilor menajere dacă acestea nu sunt vizibile din circulațiile publice,
- lucrări de terasament dacă acestea nu împiedică evacuarea apelor.

Articolul 163. Utilizări interzise

(1). Sunt interzise următoarele utilizări:

- orice activitate poluantă, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat,
- producere / depozitare / vânzare de substanțe inflamabile sau toxice,
- elemente de signaletică urbană, reclame, bannere etc.,
- anexe pentru creșterea animalelor,
- construcții provizorii de orice natură.

(2). Pe terenurile rezervate Obiectivelor de Utilitate Publică este interzisă autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv, pentru alte Obiective decât cele precizate prin prezenta documentație.

CAP. 3. CONDIȚII DE AMPLASARE

Articolul 164. Caracteristici parcele

(1). Parcela este declarată construibilă dacă:

- dispune de un acces auto și pietonal dintr-o cale publică sau semipublică,
- are o deschidere la stradă de min 25m;
- are o suprafață min. 0,25ha,

- dacă dispune de un edificabil²⁹ a cărui suprafață reprezintă cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei.

Articolul 165. Amplasarea față de aliniament

(1). Construcțiile se vor amplasa retras față de aliniament la o distanță de 10m.

Articolul 166. Amplasare față de limitele laterale

(1). Edificiul de cult se va amplasa în axul străzii Velniișei. Distanța minimă față de limitele laterale este de 10m.

(2). Construcțiile anexe se vor amplasa față de limitele laterale la o distanță egală cu jumătatea înălțimii clădirii celei mai mari dar nu mai puțin de 5m.

Articolul 167. Amplasare față de limita posterioară

(1). Construcțiile se vor amplasa față de limita posterioară la o distanță de cel puțin 15m.

Articolul 168. Amplasarea construcțiilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele

(1). Distanțele minime obligatorii între construcțiile de pe aceeași parcelă:

- construcțiile vor respecta între ele o distanță egală cu jumătatea din înălțimea la cornișă a cele mai înalte dintre ele dar nu mai puțin de 4m,
- distanța se poate reduce la o pătrime în cazul în care fațadele respective nu prezintă goluri care corespund unor activități ce necesită lumină naturală,

(2). Dispunerea clădirilor pe lot trebuie să permită accesul echipajelor de intervenție până la limita posterioară a lotului / incintei printr-o cale liberă lată de min. 3,8m și înaltă de min. 4,2m.

CAP. 4. CONDIȚII DE CONFORMARE

Articolul 169. Regimul de construcție

(1). Regimul de construcție al acestei subzone este izolat

Articolul 170. Regimul de înălțime

(1). Regimul de înălțime pentru construcțiile anexe este de P+1E. Fac excepție situațiile de marcare prin plus de înălțime (accent volumetric) a intersecțiilor, capetelor de perspectivă, inflexiunile axelor compozitionale precum și întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor.

(2). Regimul de înălțime al edificiului de cult va fi dictat de specificul cultului și susținut de un STUDIU DE ALTIMETRIE. Edificiul va constitui un obiect de arhitectură cu o configurație spațial-volumetrică deosebită care va susține perspectivele ce se deschid către edificiu.

Articolul 171. Alinierea la cornișă

(1). Alinierea la cornișă este dictată de regimul mediu de înălțime al fiecărei zone (orientativ, cota cornișei este egală cu nr. niveluri mediu subzonă × h nivel ± 0,5m).

(2). Construcțiile care au un regim mai mic decât regimul mediu vor putea „atinge” cornișa prin utilizarea soclurilor și parterurilor înalte, acoperișurilor mansardate etc. iar cele care depășesc regimul mediu de înălțime a subzonei respective vor „mima” alinierea la cornișă prin tratarea diferență a porțiunii de fațadă la cota respectivă: console, brâuri, retrageri, streșini false etc.

Articolul 172. Ocupare teren

(1). Procentul de ocupare a terenului (POT) va fi de max. 40%.

(2). Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) va lua valori între 0,8 și 1,6.

Articolul 173. Orientarea față de punctele cardinale

(1). Orientarea față de punctele cardinale va fi conformă cu specificul cultului.

Articolul 174. Aspectul exterior al construcțiilor, plastica arhitecturală

(1). Arhitectura obiectelor se va subordona arhitecturii ansamblului. Se va avea în vedere faptul că această subzonă joacă un rol important în configurația siluetei de ansamblu a viitoarei zone rezidențiale.

²⁹ Edificabilul unei parcele este suprafața de teren obținută din eliminarea retragerilor față de aliniament, limite laterale, limita posterioară, a zonelor de protecție și servitute a căilor de comunicație și rețelelor / echipamentelor tehnico-edilitare. Edificabilul poate fi condiționat și de prezența unor elemente de cadru natural (relief, ape, arbori, însorire etc.) sau de cadru antropic (raza de protecție a altor construcții, umbra aruncată de clădirile vecine, distanță minimă de intimitate etc.).

- (2). Se recomandă ca anvelopanta să fie astfel proporționată încât să domine zona și să poată susține perspectivele care se deschid din strada Bistriței.
- (3). Acoperirea va fi rezolvată în sistem șarpantă.
- (4). Este interzisă realizarea de învelitori, închideri sau finisaje din azbociment, eternit, radon.
- (5). Orice modificare ulterioară a volumetriei și arhitecturii fațadelor / acoperișului (extinderi, supraetajări etc.) va necesita justificări suplimentare pentru integrarea în caracterul zonei - vor fi parcurși pașii procedurali de avizare-aprobare ca și documentația inițială de nivel PAC.
- (6). Este interzisă dispunerea pe fațade sau acoperiș a antenelor TV satelit sau pentru telefonie mobilă vizibile din DN E85 sau Bulevardele 1 Decembrie 1918 și Bistriței.
- (7). Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public.

CAP. 5. CONDIȚII DE ECHIPARE

Articolul 175. Accese pietonale și auto

(1). Parcăla va dispune de un acces carosabil dintr-o cale de circulație publică sau semipublică. Calea de acces trebuie să păstreze liberă astfel încât accesul mijloacelor de intervenție să nu fie obstruționat sau incomodat. Dimensiunile minime vor fi de 3,8m pe orizontală și de 4,2m pe înălțime.

(2). Atât circulațiile pietonale cu caracter public cât și cele cu caracter semiprivaț vor avea prevăzute facilități pentru persoanele handicapate (răcordarea diferențelor de nivel cu rampe).

Articolul 176. Parcaje

(1). Numărul minim de locuri de parcaj care trebuie amenajate în interiorul parcelei este de 5.

(2). Se poate suplimenta numărul de locuri de parcare prin rezolvarea acestora în lungul străzilor Nouă, Pârâului Cetății sau Cercetării cu condiția să nu fie obstruționate accesele auto sau pietonale.

Articolul 177. Condiții de echipare tehnico-edilitară

(1). Toate clădirile vor avea prevăzută posibilitatea de răcordare la rețelele tehnico-edilitare de care va beneficia zona. Este permisă rezolvarea încălzirii prin centrale termice individuale.

(2). Pentru cablurile CATV sau pentru rețelele intranet / internet trebuie ca societățile care vor acoperi zona să efectueze lucrări numai în baza unui proiect tehnic de specialitate. Traversările aeriene ale arterelor de comunicație vor fi rezolvate în mod obligatoriu la o înălțime de min. 5m.

(3). Indiferent de modul de finanțare a lucrărilor de echipare cu rețele tehnico-edilitare acestea intră în proprietatea publică.

Articolul 178. Evacuare deșeurilor menajere

(1). Deșeurile menajere se vor depozita în pubele închise. Evacuarea lor va fi programată de municipalitate între orele 6.00-7.00 sau 21.00-22.00.

CAP. 6. AMENAJARI EXTERIOARE

Articolul 179. Sistematizare verticală

(1). Sunt interzise orice tip de amenajări sau construcții care prin modul de dispunere sau conformare pot împiedica evacuarea naturală a apelor pluviale.

(2). Sunt interzise lucrările care pot impermeabiliza terenul (platforme betonate, dalaje etc.) sau cele care pot constitui bariere pentru curgerile apelor subterane.

Articolul 180. Spații libere și spații plantate

(1). Spațiul rezultat între aliniament și retragerea de la aliniament va funcționa ca grădină de fațadă.

(2). Spațiile libere (rămase neocupate de construcție sau alei / platforme de acces, trotuar de gardă etc.) vor fi plantate cu minimum 1 arbore la 100m² de parcelă construibilă; terenul liber din spatele lotului poate fi destinat grădinăritului sau poate fi destinat loisirului prin amenajări specifice cu condiția ca suprafețele înierbate să ocupe cel puțin 60% din suprafața totală a parcelei.

(3). Sunt interzise speciile care pot crește sensibilitatea terenului la umiditate: salcie, răchită (*salix alba*, *salix fragilis*, *salix caprea*, *salix purpurea*), plop (*populus alba*, *populus tremula*, *populus nigra*, *populus canadensis*).

(4). Sunt recomandate speciile care pot asigura stabilitatea terenului și care pot contribui la crearea unui cadru peisagistic plăcut: salcâm (*robinia pseudoacacia*, *cytisus laburnum*), fag (*fagus sylvatica*); sunt

permise toate speciile de pomi fructiferi.

(5). Toți arborii se vor sădi unul față de altul la o distanță de 5m, față de limita de proprietate la min. 2m; față de zonele de servitute ale racordurilor și branșamentelor la min. 2m; față de fațada clădirilor arborii se vor sădi la o distanță de min. 2,5m.

Articolul 181. Împrejmuiiri

(1). Limitele de proprietate vor fi în mod obligatoriu marcate în teren.

(2). Împrejmuiirile la stradă vor avea o înălțime de maxim 1,50m din care 0,30m reprezintă înălțimea soclului - opac iar restul va fi transparent, dublat sau nu cu gard viu.

(3). Aspectul împrejmuiirilor se va supune același exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor și amenajărilor. Sunt recomandate materialele care să nu contrasteze cu arhitectura clădirilor și care sunt permeabile privirii (fier forjat, plase metalice etc.).

CAP. 7. RECOMANDARI SUPLIMENTARE³⁰

Articolul 182. Zone protejate - vestigii

(1). În cazul descoperirii pe parcursul executării lucrărilor a unor vestigii paleontologice sau arheologice va trebui declarată imediat emitentului autorizației conform prevederilor legale. Lucrările nu vor putea fi continuante decât în măsura în care nu vor prejudicia cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a vestigiilor descoperite.

Articolul 183. Acțiuni concertate, intervenții ulterioare

(1). Pentru orice intervenție ulterioară este necesar ca modificările să urmeze aceeași procedură de aprobare ca prezenta documentație. Dacă modificările vor fi încredințate unui colectiv de urbaniști, altul decât cel inițial, se va solicita avizul proiectantului general al Planului Urbanistic Zonal - Intrare E85 în municipiul Suceava.

(2). Nu se pot desfășura operații urbane în cadrul acestei subzone fără existența unei documentații de urbanism aprobate.

³⁰ Recomandările suplimentare – considerate necesare de proiectant – sunt elaborate în vederea completării prescripțiilor de amplasare / conformare a construcțiilor și urmăresc asigurarea unui cadru unitar și coerent pentru evoluția urbanistică a viitoarei zone rezidențiale. Intenția este de a materializa (prin aplicare) principii precum cele ale dezvoltării durabile, protecției mediului, respectării sitului / memoriei locului etc.

(Scs(p))

SUBZONA UNITATI COMERT SI SERVICII**CAP. 1. GENERALITATI****Articolul 184. Caracterul zonei**

(1). Subzona unităților de comerț și servicii acoperă o suprafață de 11,06ha reprezentând cca. 12,02% din suprafața de REGULAMENT. Scopul pentru care s-a demarcat această subzonă este de a face posibilă aplicarea unor condiții de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor care vor adăposti funcții de interes public de comerț sau care prestează servicii către populație. Prin prevederea acestui pachet de funcții de interes public se urmărește obținerea unei minime autonomii funcționale. Limitele acestei subzone sunt evidențiate în planșa anexată acestui REGULAMENT.

Articolul 185. Funcțiunea dominantă

(1). Funcțiunea dominantă este reprezentată de unități de comerț și prestări servicii.

Articolul 186. Funcțiuni complementare

(1). Sunt permise următoarele funcții compatibile: depozitare, locuințe de serviciu, locuințe de protocol, spații verzi amenajate.

CAP. 2. UTILIZARE FUNCTIONALA**Articolul 187. Utilizări permise**

(1). Sunt permise următoarele utilizări:

- comerț alimentar, comerț nealimentar, alimentație publică și prestări de servicii de solicitare frecventă,
- comerț alimentar, comerț nealimentar, alimentație publică și prestări de servicii de solicitare periodică,
- spații plantate,
- amenajările necesare conexe.

Articolul 188. Utilizări permise cu condiții

(1). Sunt permise condiționat următoarele utilizări:

- accese, platforme, locuri de parcare acoperite sau descoperate, amenajări pentru evacuarea deșeurilor menajere, diverse lucrări pentru facilitarea racordurilor la rețelele tehnico-edilitare de care va beneficia zona cu condiția ca acestea să nu aducă atingeri funcției dominante.

Articolul 189. Utilizări interzise

(1). Sunt interzise următoarele utilizări:

- orice activitate poluantă, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat,
- construcții provizorii de orice natură.

(2). Pe terenurile rezervate Obiectivelor de Utilitate Publică este interzisă autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv, pentru alte Obiective decât cele precizate prin prezenta documentație.

CAP. 3. CONDIȚII DE AMPLASARE**Articolul 190. Caracteristici parcelă**

(1). Pentru a fi construibilă parcela trebuie să întrunească următoarele condiții:

- să dispună de accese auto și pietonale dintr-o cale publică sau semipublică,
- să aibă o deschidere la stradă de min. 25m și o suprafață min. 2500m²,
- să dispună de un edificabil³¹ a cărui suprafață reprezintă cel puțin 50% din suprafața totală a parcelei.

³¹ Edificabilul unei parcele este suprafața de teren obținută din eliminarea retragerilor față de aliniament, limite laterale, limita posterioară, a zonelor de protecție și servitute a căilor de comunicație și rețelelor / echipamentelor tehnico-edilitare. Edificabilul poate fi condiționat și de prezența unor elemente de cadru natural (relief, ape, arbori, însorire etc.) sau de cadru antropic (raza de protecție a altor construcții, umbra aruncată de clădirile vecine, distanță minimă de intimitate etc.).

Articolul 191. Zone în cadrul parcelei

(1). Parcelele destinate comerțului și prestărilor de servicii vor avea rezervate minim 10% din suprafața totală a parcelei spațiilor plantate amenajate și 45% pentru circulații auto, pietonale, paraje pentru cumpărători (1 loc de parcare la $60+100m^2$ suprafață construită), rampe primire marfă.

(2). Organizarea zonelor în cadrul parcelei va urmări asigurarea compatibilității funcționale între zone și evitarea stărilor conflictuale.

Articolul 192. Amplasarea față de aliniament

(1). Amplasarea față de aliniament este retragerea față de limita parcelei la Bulevardul 1 Decembrie 1918, respectiv DN E85.

(2). Construcțiile se vor amplasa retras față de aliniament la o distanță de minim 10m.

Articolul 193. Amplasare față de limitele laterale

(1). Construcțiile se vor amplasa față de limitele laterale la o distanță egală cu jumătatea înălțimii clădirii celei mai mari dar nu mai puțin de 5m.

Articolul 194. Amplasare față de limita posterioară

(1). Limita posterioară pentru această subzonă este aliniamentul la străzile de deservire locală.

(2). Construcțiile izolate se vor amplasa față de limita posterioară la o distanță de cel puțin 7,5m.

Articolul 195. Amplasarea construcțiilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele

(1). Distanțele minime obligatorii între construcțiile de pe aceeași parcelă:

- construcțiile vor respecta între ele o distanță egală cu jumătatea din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele dar nu mai puțin de 4m,
- distanța se poate reduce la o pătrime în cazul în care fațadele respective nu prezintă goluri care corespund unor activități ce necesită lumină naturală,
- dispunerea clădirilor pe lot trebuie să permită accesul echipajelor de intervenție până la limita posterioară a lotului printr-o cale liberă lată de min. 3,8m și înălță de min. 4,2m.

CAP. 4. CONDIȚII DE CONFORMARE**Articolul 196. . Regimul de construcție**

(1). Regimul de construcție al acestei subzone este izolat.

(2). Se pot realiza construcții în regim cuplat, înșiruit sau pavilionar dacă studiile geotehnice pe obiect permit desfășurarea unor fronturi conținute.

Articolul 197. Regimul de înălțime

(1). Regimul de înălțime al zonei este de P+1+2E.

(2). Sunt permise depășiri cu maxim 2 niveluri a regimului mediu de înălțime pentru configurații spațial-volumetrice care pot personaliza zona. Acestea vor fi susținute de STUDII DE ALTIMETRIE.

Articolul 198. Alinierea la cornișă

(1). Alinierea la cornișă este dictată de regimul mediu de înălțime al fiecărei zone (orientativ, cota cornișei este egală cu nr. niveluri mediu subzonă \times h nivel $\pm 0,5m$).

(2). Construcțiile care au un regim mai mic decât regimul mediu vor putea „atinge” cornișa prin utilizarea soclurilor și parterurilor înalte, acoperișurilor mansardate etc. iar cele care depășesc regimul mediu de înălțime a subzonei respective vor „mima” alinierea la cornișă prin tratarea diferită a porțiunii de fațadă la cota respectivă: console, brâuri, retrageri, streșini false etc.

Articolul 199. Ocupare teren

(1). Procentul de ocupare a terenului (POT) va fi de max. 50%.

(2). Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) va lua valori între 1 și 1,5.

Articolul 200. Orientarea față de punctele cardinale

(1). Pentru toate categoriile de construcții destinate comerțului sau serviciilor se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Articolul 201. Aspectul exterior al clădirilor, plastica arhitecturală

- (1). Arhitectura obiectelor se va subordona arhitecturii ansamblului urmărindu-se obținerea unei imagini urbane specifice care nu agresează vizual vecinătatea prin preluarea și interpretarea elementelor de vocabular plastic caracteristice arhitecturii moderne / contemporane. Se recomandă fațadele-cortină, raporturile plin-gol în favoarea golului, materiale de construcție apte să confere o imagine urbană specifică arhitecturii moderne.
- (2). Acoperirea va fi rezolvată în sistem șarpantă.
- (3). Este interzisă realizarea de învelitori, închideri sau finisaje din azbociment, eternit, radon.
- (4). Orice modificare ulterioară a volumetriei și arhitecturii fațadelor / acoperișului (extinderi, supraetajări etc.) va necesita justificări suplimentare pentru integrarea în caracterul zonei - vor fi parcurși pașii procedurali de avizare-aprobare ca și documentația inițială de nivel PAC.
- (5). Este interzisă dispunerea pe fațade sau acoperiș a antenelor TV satelit sau pentru telefonia mobilă vizibile din DN E85 sau Bulevardele 1 Decembrie 1918 și Bistriței.
- (6). Se pot realiza construcții pavilionare, cu curți interioare deschise în care se pot amenaja spații verzi, locuri de discuție etc.
- (7). Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public.

CAP. 5. CONDIȚII DE ECHIPARE

Articolul 202. Accese pietonale și auto

- (1). Se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație. Căile de acces trebuie să păstreze libere astfel încât accesul mijloacelor de intervenție să nu fie obstruționat sau incomodat. Dimensiunile minime vor fi de 3,8m pe orizontală și de 4,2m pe înălțime.
- (2). Pentru toate categoriile de clădiri destinate comerțului sau prestărilor de servicii vor fi prevăzute accese carosabile directe. Accesul consumatorilor, accesul personalului, accesul mărfurilor vor fi rezolvate separat, fără puncte de conflict.
- (3). Accesele și aleile pietonale din cadrul parcelei vor trebui amenajate de așa natură încât să permită accesul persoanelor handicapate (racordarea diferențelor de nivel cu rampe).
- (4). Accesele auto pe parcelele din această subzonă vor fi rezolvate din străzile de deservire locală.
- (5). Accesele pietonal pe parcelele din această subzonă vor fi rezolvate din Bulevardul 1 Decembrie 1918, Bulevardul Bistriței sau DN E85.
- (6). Se acceptă derogări de la prevederile alineatelor (4) și (5) ale prezentului articol numai în condițiile în care o documentație de urbanism de nivelul Planului Urbanistic de Detaliu demonstrează că accesul auto nu se poate rezolva în mod acceptabil din străzile de deservire locală din lipsa infrastructurii necesare. După avizarea-aprobarea documentației se acceptă rezolvarea acceselor auto din arterele de categoria I sau II numai cu următoarele condiții:
- accesele auto din arterele de categoria I sau II vor fi în mod obligatoriu rezolvate cuplat (pentru evitarea debușeurilor prea dese),
 - accesele auto din arterele de categoria I sau II vor fi provizorii (vor fi realizate din materiale care să permită dezafectarea lor în 24 ore),
 - după dezafectare titularul Certificatului de Urbanism se obligă să refacă în 90 de zile calendaristice, pe cheltuiala proprie, carosabilul, spațiile plantate, împrejmuirile etc. afectate de accesul auto provizoriu.
- (7). Articolul (6) al prezentului articol încețează a mai naște efecte juridice în momentul finalizării tramei stradale de deservire locală. După realizarea infrastructurii accesele auto vor fi rezolvate din străzile de deservire locală în condițiile precizate la alineatele (1), (2), (3), (4) și (5).

Articolul 203. Parcaje

- (1). Pentru construcții comerciale și prestări de servicii vor fi prevăzute 1 loc de parcare / 50÷100m² suprafață construită.

Articolul 204. Condiții de echipare tehnico-edilitară

- (1). Toate clădirile vor avea prevăzută posibilitatea de racordare la rețelele tehnico-edilitare de care va beneficia zona. Este permisă rezolvarea încălzirii prin centrale termice proprii.
- (2). Pentru cablurile CATV sau pentru rețelele intranet / internet trebuie ca societățile care vor acoperi zona să efectueze lucrări numai în baza unui proiect tehnic de specialitate. Traversările aeriene ale arterelor de comunicație vor fi rezolvate în mod obligatoriu la o înălțime de min. 5m.
- (3). Indiferent de modul de finanțare a lucrărilor de echipare cu rețele tehnico-edilitare acestea intră în

proprietatea publică.

Articolul 205. Evacuare deșeurilor menajere

- (1). Se vor asigura, în interiorul construcției, camere de pubele, ventilată natural.
- (2). Deșeurile menajere se vor depozita în pubele închise. Evacuarea lor va fi programată de municipalitate între orele 6.00÷7.00 sau 21.00÷22.00.

CAP. 6. AMENAJARI EXTERIOARE

Articolul 206. Sistematizare verticală

- (1). Sunt interzise orice tip de amenajări sau construcții care prin modul de dispunere sau conformare pot împiedica evacuarea naturală a apelor pluviale.
- (2). Sunt interzise lucrările care pot impermeabiliza terenul (platforme betonate, dalaje etc.) sau cele care pot constitui bariere pentru curgerile apelor subterane.

Articolul 207. Spații libere și spații plantate

- (1). Spațiul rezultat între aliniament și retragerea de la aliniament va funcționa ca spațiu plantat amenajat peisagistic corespunzător (rol de reprezentare).
- (2). Spațiile libere (rămase neocupate de construcție sau alei / platforme de acces, trotuar de gardă etc.) vor fi înierbate și plantate cu minimum 1 arbore la 100m² de parcelă construibilă.
- (3). Sunt interzise speciile care pot crește sensibilitatea terenului la umiditate: salcie, răchită (*salix alba*, *salix fragilis*, *salix caprea*, *salix purpurea*), plop (*populus alba*, *populus tremula*, *populus nigra*, *populus canadensis*).
- (4). Sunt recomandate speciile care pot asigura stabilitatea terenului și care pot contribui la crearea unui cadru peisagistic plăcut: salcâm (*robinia pseudacacia*, *cytisus laburnum*), fag (*fagus sylvatica*); sunt permise toate speciile de pomi fructiferi.
- (5). Toți arborii se vor sădi unul față de altul la o distanță de 5m, față de limita de proprietate la min. 2m; față de zonele de servitute ale racordurilor și branșamentelor la min. 2m; față de fațada clădirilor arborii se vor sădi la o distanță de min. 2,5m.

Articolul 208. Împrejmuri

- (1). Limitele de proprietate vor fi în mod obligatoriu marcate în teren.
- (2). Împrejmurile la stradă vor avea o înălțime care să pună în valoare fațada clădirii. Dată fiind caracterul public al funcțiunilor din cadrul acestei subzone împrejmurile pot fi realizate numai din tratarea diferențiată a pavimentului (diferente de înălțime, elemente de mobilier urban, spații plantate, materiale / texturi / culori diferite etc.).
- (3). Aspectul împrejmuirilor se va supune acelorași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor și amenajărilor. Sunt recomandate materialele care să nu contrasteze cu arhitectura clădirilor și care sunt permeabile privirii.
- (4). În cadrul fronturilor continue se recomandă marcarea limitelor de proprietate prin tratarea diferențiată a pavimentului pentru a permite fluuenta circulației pietonale.

CAP. 7. RECOMANDARI SUPLEMENTARE³²

Articolul 209. Zone protejate - vestigii

- (1). În cazul descoperirii pe parcursul executării lucrărilor a unor vestigii paleontologice sau arheologice va trebui declarată imediat emitentului autorizației conform prevederilor legale. Lucrările nu vor putea fi continuante decât în măsura în care nu vor prejudicia cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a vestigiilor descoperite.

Articolul 210. Condiții geotehnice

- (1). Dat fiind faptul că grosimea stratului vegetal este destul de mare (a se vedea studiul geotehnic), se recomandă realizarea de subsoluri dacă studiile geotehnice pe obiect nu precizează altfel.

³² Recomandările suplimentare – considerate necesare de proiectant – sunt elaborate în vederea completării prescripțiilor de amplasare / conformare a construcțiilor și urmăresc asigurarea unui cadru unitar și coerent pentru evoluția urbanistică a viitoarei zone rezidențiale. Intenția este de a materializa (prin aplicare) principii precum cele ale dezvoltării durabile, protecției mediului, respectării sitului / memoriei locului etc.

Articolul 211. Acțiuni concertate, intervenții ulterioare

(1). Pentru orice intervenție ulterioară este necesar ca modificările să urmeze aceeași procedură de aprobare ca prezenta documentație. Dacă modificările vor fi încredințate unui colectiv de urbaniști, altul decât cel inițial, se va solicita avizul proiectantului general al Planului Urbanistic Zonal - Intrare E85 în municipiul Suceava.

(2). Nu se pot desfășura operațiuni urbane în cadrul acestei subzone fără existența unei documentații de urbanism aprobate.

SUBZONA UNITATI SOCIAL CULTURALE**CAP. 1. GENERALITATI****Articolul 212. Caracterul zonei**

Subzona unităților culturale acoperă o suprafață de 1,73ha reprezentând cca. 1,88% din suprafața de REGULAMENT. Scopul pentru care s-a delimitat această subzonă este de a face posibilă aplicarea unor condiții de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor care vor adăposti funcții de interes public social-culturale, administrative sau finanțier-bancare. Subzona va juca un rol important atât în configurarea spațial-volumetrică a zonei cât și cultural-semnificativ. Prin elementele de regulament precizate la nivelul acestei subzone se încearcă obținerea unei imagini urbane care să confere identitate zonei fără a se neglija aspectele de ordin funcțional. Limitele acestei subzone sunt evidențiate în planșa anexată acestui REGULAMENT.

Articolul 213. Funcțione dominantă

(1). Funcțione dominantă este reprezentată de unități administrative, finanțier-bancare și social-culturale.

Articolul 214. Funcționi complementare

(1). Sunt permise următoarele funcționi compatibile: servicii, locuințe de serviciu, locuințe de protocol, spații verzi amenajate.

CAP. 2. UTILIZARE FUNCTIONALA**Articolul 215. Utilizări permise**

(1). Sunt permise următoarele utilizări:

- asistență socială,
- birouri administrație,
- instituții cultură,
- bibliotecă publică,
- cluburi tineret / pensionari etc.,
- săli expoziții,
- instituții finanțier-bancare,
- prestări de servicii,
- spații plantate,
- amenajările necesare conexe.

Articolul 216. Utilizări permise cu condiții

(1). Sunt permise condiționat următoarele utilizări:

- locuințe cu partiu obișnuit sau locuințe de serviciu numai la etajele superioare (parterul va fi în mod obligatoriu destinat funcțiunilor de interes public);
- accese, platforme, locuri de parcare acoperite sau descoperite, amenajări pentru evacuarea deșeurilor menajere, diverse lucrări pentru facilitarea racordurilor la rețelele tehnico-edilitare de care va beneficia zona cu condiția ca acestea să nu aducă atingeri funcțiunii dominante.

Articolul 217. Utilizări interzise

(1). Sunt interzise următoarele utilizări:

- orice activitate poluantă, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat,
- anexe pentru creșterea animalelor,
- construcții provizorii de orice natură.

(2). Pe terenurile rezervate Obiectivelor de Utilitate Publică este interzisă autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv, pentru alte Obiective decât cele precizate prin prezenta documentație.

CAP. 3. CONDIȚII DE AMPLASARE**Articolul 218. Caracteristici parcelă**

(1). Pentru a fi construibilă parcela trebuie să întrunească următoarele condiții:

- să dispună de accese auto și pietonale dintr-o cale publică sau semipublică,
- să aibă o deschidere la stradă de min.30m și o suprafață min. 2500m²,
- să dispună de un edificabil³³ a cărui suprafață reprezintă cel puțin 40% din suprafața totală a parcelei.

Articolul 219. Zone în cadrul parcelei

(1). Pentru parcelele pe care se vor construi instituții de cultură, cu o capacitate mai mare de 200 de locuri, se va prevedea un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de 0,6m²/loc, în afara spațiului destinat circulației publice. La aceasta se va adăuga suprafața necesară spațiilor verzi și plantațiilor.

(2). Organizarea zonelor în cadrul parcelei va urmări asigurarea compatibilității funktionale între zone și evitarea stărilor conflictuale.

Articolul 220. Amplasarea față de aliniament

(1). Construcțiile se vor amplasa retras față de aliniament la o distanță de minim 10m.

Articolul 221. Amplasare față de limitele laterale

(1). Construcțiile izolate se vor amplasa față de limitele laterale la o distanță egală cu jumătatea înălțimii clădirii celei mari dar nu mai puțin de 5m.

Articolul 222. Amplasare față de limita posterioară

(1). Construcțiile izolate se vor amplasa față de limita posterioară la o distanță de cel puțin 5m.

Articolul 223. Amplasarea construcțiilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele

(1). Distanțele minime obligatorii între construcțiile de pe aceeași parcelă:

- construcțiile vor respecta între ele o distanță egală cu jumătatea din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele dar nu mai puțin de 4m,
- distanța se poate reduce la o pătrime în cazul în care fațadele respective nu prezintă goluri care corespund unor activități ce necesită lumină naturală,
- disponerea clădirilor pe lot trebuie să permită accesul echipajelor de intervenție până la limita posterioară a lotului sau în curtea interioară printr-o cale liberă lată de min. 3,8m și înălță de min. 4,2m.

CAP. 4. CONDIȚII DE CONFORMARE

Articolul 224. Regimul de construcție

(1). Regimul de construcție al acestei subzone este izolat.

(2). În cazul asocierii a diferite instituții se poate construi în regim cuplat sau închis dacă studiile geotehnice pe obiect permit.

Articolul 225. Regimul de înălțime

(1). Regimul de înălțime al zonei este de P+1+2E, eventual etaj 3 retras.

(2). Sunt permise depășiri cu maxim 2 niveluri a regimului mediu de înălțime pentru configurații spațial-volumetrice care pot personaliza zona. Acestea vor fi susținute de STUDII DE ALTIMETRIE.

Articolul 226. Alinierea la cornișă

(1). Alinierea la cornișă este dictată de regimul mediu de înălțime al fiecărei zone (orientativ, cota cornișei este egală cu nr. niveluri mediu subzonă × h nivel ± 0,5m).

(2). Construcțiile care au un regim mai mic decât regimul mediu vor putea „atinge” cornișa prin utilizarea soclurilor și parterurilor înalte, acoperișurilor mansardate etc. iar cele care depășesc regimul mediu de înălțime a subzonei respective vor „mima” alinierea la cornișă prin tratarea diferență a fațadă la cota respectivă: console, brâuri, retrageri, streșini false etc.

Articolul 227. Ocupare teren

(1). Procentul de ocupare a terenului (POT) va fi de max. 55%.

(2). Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) va lua valori de 1 până la max. 1,8.

³³ Edificabilul unei parcele este suprafața de teren obținută din eliminarea retragerilor față de aliniament, limite laterale, limita posterioară, a zonelor de protecție și servitute a căilor de comunicație și rețelelor / echipamentelor tehnico-edilitare. Edificabilul poate fi condiționat și de prezența unor elemente de cadru natural (relief, ape, arbori, însorire etc.) sau de cadru antropic (raza de protecție a altel construcții, umbra aruncată de clădirile vecine, distanță minimă de intimitate etc.).

Articolul 228. Orientarea față de punctele cardinale

(1). Pentru toate categoriile de construcții administrative și finanțare bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

(2). Spațiile de lectură și sălile de expunere ale construcțiilor de cultură (expoziții, muzee, biblioteci, centre și complexe culturale) se vor orienta nord, nord-est sau nord-vest.

Articolul 229. Aspectul exterior al clădirilor, plastica arhitecturală

(1). Arhitectura obiectelor se va subordona arhitecturii ansamblului urmărindu-se obținerea unei imagini urbane specifice care nu agresează vizual vecinătatea prin preluarea și interpretarea elementelor de vocabular plastic caracteristice arhitecturii moderne / contemporane. Se recomandă fațadele-cortină, raporturile plin-gol în favoarea golului, materiale de construcție apte să confere o imagine urbană specifică arhitecturii moderne.

(2). Acoperirea va fi rezolvată în sistem şarpantă.

(3). Este interzisă realizarea de învelitori, închideri sau finisaje din azbociment, eternit, radon.

(4). Orice modificare ulterioară a volumetriei și arhitecturii fațadelor / acoperișului (extinderi, supraetajări etc.) va necesita justificări suplimentare pentru integrarea în caracterul zonei - vor fi parcurși pașii procedurali de avizare-aprobare ca și documentația inițială de nivel PAC.

(5). Este interzisă dispunerea pe fațade sau acoperiș a antenelor TV satelit sau pentru telefonie mobilă vizibile din DN E85 sau Bulevardele 1 Decembrie 1918 și Bistriței.

(6). Se pot realiza construcții pavilionare, cu curți interioare deschise în care se pot amenaja spații verzi, locuri de discuție etc.

(7). Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public.

CAP. 5. CONDIȚII DE ECHIPARE

Articolul 230. Accese pietonale și auto

(1). Se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație. Căile de acces trebuie păstrate libere astfel încât accesul mijloacelor de intervenție să nu fie obstrucționat sau incomodat. Dimensiunile minime vor fi de 3,8m pe orizontală și de 4,2m pe înălțime.

(2). Pentru toate categoriile de clădiri finanțare-bancare vor fi prevăzute accese carosabile directe. Accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, accesul la tezaur, accesul de serviciu vor fi rezolvate separat, fără puncte de conflict.

(3). Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.

(4). Accesele și aleile pietonale din cadrul parcelei vor trebui amenajate de așa natură încât să permită accesul persoanelor handicapate (răcordarea diferențelor de nivel cu rampe).

Articolul 231. Parcaje

(1). Pentru construcții administrative vor fi prevăzute 1 loc de parcare / 10 salariați.

(2). Pentru toate categoriile de construcții finanțare-bancare vor fi prevăzute 1 loc de parcare / 20 salariați și un spor de 50% pentru clienți.

(3). Pentru construcții culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

- pentru expoziții vor fi asigurate 1 loc de parcare / 50m² suprafață de expunere;
- pentru biblioteci publice, cluburi, centre culturale vor fi asigurate 1 loc de parcare la 10 locuri în sală.

Articolul 232. Condiții de echipare tehnico-edilitară

(1). Toate clădirile vor avea prevăzută posibilitatea de răcordare la rețelele tehnico-edilitare de care va beneficia zona. Este permisă rezolvarea încălzirii prin centrale termice proprii.

(2). Pentru cablurile CATV sau pentru rețelele intranet / internet trebuie ca societățile care vor acoperi zona să efectueze lucrări numai în baza unui proiect tehnic de specialitate. Traversările aeriene ale arterelor de comunicație vor fi rezolvate în mod obligatoriu la o înălțime de min. 5m.

(3). Indiferent de modul de finanțare a lucrărilor de echipare cu rețele tehnico-edilitare acestea intră în proprietatea publică.

Articolul 233. Evacuare deșeurilor menajere

- (1). Se vor asigura, în interiorul construcției, camere de pubele, ventilată natural.
 (2). Deșeurile menajere se vor depozita în pubele închise. Evacuarea lor va fi programată de municipalitate între orele 6.00-7.00 sau 21.00-22.00.

CAP. 6. AMENAJARI EXTERIOARE**Articolul 234. Sistematizare verticală**

- (1). Sunt interzise orice tip de amenajări sau construcții care prin modul de dispunere sau conformare pot împiedica evacuarea naturală a apelor pluviale.
 (2). Sunt interzise lucrările care pot impermeabiliza terenul (platforme betonate, dalaje etc.) sau cele care pot constitui bariere pentru curgerile apelor subterane.

Articolul 235. Spații libere și spații plantate

- (1). Spațiul rezultat între aliniament și retragerea de la aliniament va funcționa ca spațiu plantat amenajat peisagistic corespunzător (rol de reprezentare).
 (2). Spațiile libere (rămase neocupate de construcție sau alei / platforme de acces, trotuare de gardă etc.) vor fi înierbate și plantate cu minimum 1 arbore la $100m^2$ de parcelă construibilă.
 (3). Sunt interzise speciile care pot crește sensibilitatea terenului la umiditate: salcie, răchită (*salix alba, salix fragilis, salix caprea, salix purpurea*), plop (*populus alba, populus tremula, populus nigra, populus canadensis*).
 (4). Sunt recomandate speciile care pot asigura stabilitatea terenului și care pot contribui la crearea unui cadru peisagistic plăcut: salcâm (*robinia pseudacacia, cytisus laburnum*), fag (*fagus sylvatica*); sunt permise toate speciile de pomi fructiferi.
 (5). Toți arborii se vor sădi unul față de altul la o distanță de 5m, față de limita de proprietate la min. 2m; față de zonele de servitute ale racordurilor și branșamentelor la min. 2m; față de fațada clădirilor arborii se vor sădi la o distanță de min. 2,5m.

Articolul 236. Împrejmuri

- (1). Limitele de proprietate vor fi în mod obligatoriu marcate în teren.
 (2). Împrejmurile la stradă vor avea o înălțime care să pună în valoare fațada clădirii. Dată fiind caracterul public al funcțiunilor din cadrul acestei subzone împrejmurile pot fi realizate numai din tratarea diferențiată a pavimentului (diferente de înălțime, elemente de mobilier urban, spații plantate, materiale / texturi / culori diferențiate etc.).
 (3). Aspectul împrejmuirilor se va supune acelorași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor și amenajărilor. Sunt recomandate materialele care să nu contrasteze cu arhitectura clădirilor și care sunt permeabile privirii.
 (4). În cadrul fronturilor continue se recomandă marcarea limitelor de proprietate prin tratarea diferențiată a pavimentului pentru a permite fluuenta circulației pietonale.

CAP. 7. RECOMANDARI SUPLIMENTARE³⁴**Articolul 237. Zone protejate - vestigii**

- (1). În cazul descoperirii pe parcursul executării lucrărilor a unor vestigii paleontologice sau arheologice va trebui declarată imediat emitentului autorizației conform prevederilor legale. Lucrările nu vor putea fi continuante decât în măsura în care nu vor prejudicia cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a vestigiilor descoperite.

Articolul 238. Acțiuni concertate, intervenții ulterioare

- (1). Pentru orice intervenție ulterioară este necesar ca modificările să umexe aceeași procedură de aprobare ca prezența documentație. Dacă modificările vor fi încredințate unui colectiv de urbaniști, altul decât cel inițial, se va solicita avizul proiectantului general al Planului Urbanistic Zonal - Intrare E85 în municipiul Suceava.
 (2). Nu se pot desfășura operații urbane în cadrul acestei subzone fără existența unei documentații

³⁴ Recomandările suplimentare – considerate necesare de proiectant – sunt elaborate în vederea completării prescripțiilor de amplasare / conformare a construcțiilor și urmăresc asigurarea unui cadru unitar și coerent pentru evoluția urbanistică a viitoarei zone rezidențiale. Intenția este de a materializa (prin aplicare) principii precum cele ale dezvoltării durabile, protecției mediului, respectării sitului / memoriei locului etc.

de urbanism aprobată.

IDmp(p)

SUDZONA UNITATI MICI PRODUCIE NEPOLUANTE SI SERVICII

CAP. 1. GENERALITATI

Articolul 239. Caracterul zonei

(1). Subzona destinață unităților productive acoperă o suprafață de 3,93ha reprezentând cca. 4,27% din suprafața de REGULAMENT. Scopul pentru care s-a delimitat această subzonă este de a asigura ZONEI DE REGULAMENT a Plan Urbanistic Zonal – intrare E85 în municipiul Suceava o autonomie și independență economică. Delimitarea acestei subzone s-a operat în spiritul principiului sustenabilității, încercându-se a teoriilor ZPD. Astfel, această subzonă va putea satisface o serie de necesități ale populației viitoarei zone rezidențiale sau va putea servi ca suport al desfășurării unor operațiuni la scară urbană funcție de necesitățile și interesele autorităților locale. Limitele acestei subzone sunt evidențiate în planșa anexată acestui REGULAMENT.

Articolul 240. Funcțiune dominantă

(1). Funcțiunea dominantă este reprezentată de unități mici producție nepoluante, comerț și prestări servicii.

Articolul 241. Funcțiuni complementare

(1). Sunt permise următoarele funcțiuni compatibile: servicii, locuințe de serviciu, locuințe de protocol, spații verzi amenajate.

CAP. 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 242. Utilizări permise

(1). Sunt permise următoarele utilizări:

- depozitarie, activități productive nepoluante, servicii de solicitare periodică,
- comerț en-gros, prestări de servicii,
- prestări de servicii,
- spații plantate,
- amenajările necesare conexe.

Articolul 243. Utilizări permise cu condiții

(1). Sunt permise condiționat următoarele utilizări:

- accese, platforme, locuri de parcare acoperite sau descoperite, amenajări pentru evacuarea deșeurilor menajere, diverse lucrări pentru facilitarea racordurilor la rețelele tehnico-edilitare de care va beneficia zona cu condiția ca acestea să nu aducă atingeri funcțiunii dominante.

Articolul 244. Utilizări interzise

(1). Sunt interzise următoarele utilizări:

- orice activitate poluantă, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat,
- anexe pentru creșterea animalelor,
- construcții provizorii de orice natură.

(2). Pe terenurile rezervate Obiectivelor de Utilitate Publică este interzisă autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv, pentru alte Obiective decât cele precizate prin prezenta documentație.

CAP. 3. CONDIȚII DE AMPLASARE

Articolul 245. Caracteristici parcelă

(1). Pentru a fi construibilă parcela trebuie să întrunească următoarele condiții:

- să dispună de accese auto și pietonale dintr-o cale publică sau semipublică,
- să aibă o deschidere la stradă de min. 25m și o suprafață min. 1500m² pentru funcțiuni din sfera activităților productive sau de min. 15m și o suprafață de min. 750m² pentru funcțiuni din sfera serviciilor și comerțului.

- să dispună de un edificabil³⁵ a cărui suprafață reprezintă cel puțin 50% din suprafața totală a parcelei.

Articolul 246. Amplasarea față de aliniament

- (1). Construcțiile se vor amplasa retras față de aliniament la o distanță de minim 10m.

Articolul 247. Amplasare față de limitele laterale

- (1). Construcțiile izolate se vor amplasa față de limitele laterale la o distanță egală cu jumătatea înălțimii clădirii celei mai mari dar nu mai puțin de 5m pentru activități productive, respectiv 3m pentru servicii și comerț.

Articolul 248. Amplasare față de limita posterioară

- (1). Construcțiile izolate se vor amplasa față de limita posterioară la o distanță de cel puțin 5m.

Articolul 249. Amplasarea construcțiilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele

(1). Distanțele minime obligatorii între construcțiile de pe aceeași parcelă:

- construcțiile vor respecta între ele o distanță egală cu jumătatea din înălțimea la cornișă a cele mai înalte dintre ele dar nu mai puțin de 4m,
- distanța se poate reduce la o pătrime în cazul în care fațadele respective nu prezintă goluri care corespund unor activități ce necesită lumină naturală,
- disponerea clădirilor pe lot trebuie să permită accesul echipajelor de intervenție până la limita posterioară a lotului sau în curtea interioară printr-o cale liberă lată de min. 3,8m și înaltă de min. 4,2m.

CAP. 4. CONDIȚII DE CONFORMARE

Articolul 250. Regimul de construcție

- (1). Regimul de construcție al acestei subzone este izolat.

(2). În cazul asocierii a diferite instituții se poate construi în regim cuplat sau însiruit numai în condițiile unui Plan Urbanistic de Detaliu care va parurge aceiași pași procedurali de avizare-aprobare ca și prezenta documentație.

Articolul 251. Regimul de înălțime

- (1). Regimul de înălțime al zonei este de P+1+2E.

(2). Sunt permise depășiri cu maxim 2 niveluri a regimului mediu de înălțime pentru configurații spațiale-volumetrice care pot personaliza zona. Acestea vor fi susținute de STUDII DE ALTIMETRIE.

Articolul 252. Alinierea la cornișă

(1). Alinierea la cornișă este dictată de regimul mediu de înălțime al fiecărei zone (orientativ, cota cornișei este egală cu nr. niveluri mediu subzonă × h nivel ± 0,5m).

(2). Construcțiile care au un regim mai mic decât regimul mediu vor putea „atinge” cornișa prin utilizarea soclurilor și parterurilor înalte, acoperișurilor mansardate etc. iar cele care depășesc regimul mediu de înălțime a subzonei respective vor „mima” alinierea la cornișă prin tratarea diferență a fațadă la cota respectivă: console, brâuri, retrageri, streșini false etc.

Articolul 253. Ocupare teren

(1). Procentul de ocupare a terenului (POT) va fi de max. 50% pentru activități productive, respectiv 40% pentru servicii și comerț.

(2). Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) va lua valori între 1 și 1,5 pentru activități productive, respectiv între 0,8 și 1,2 pentru servicii și comerț.

Articolul 254. Orientarea față de punctele cardinale

(1). Pentru toate categoriile de construcții destinate comerțului sau serviciilor se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

³⁵ Edificabilul unei parcele este suprafața de teren obținută din eliminarea refragerilor față de aliniament, limite laterale, limita posterioară, a zonelor de protecție și servitute a căilor de comunicație și rețelelor / echipamentelor tehnico-edilitare. Edificabilul poate fi condiționat și de prezența unor elemente de cadru natural (relief, ape, arbori, însorire etc.) sau de cadru antropic (raza de protecție a altor construcții, umbra aruncată de clădirile vecine, distanță minimă de intimitate etc.).

Articolul 255. Aspectul exterior al clădirilor, plastica arhitecturală

(1). Arhitectura obiectelor se va subordona arhitecturii ansamblului urmărindu-se obținerea unei imagini urbane specifice care nu agresează vizual vecinătatea prin preluarea și interpretarea elementelor de vocabular plastic caracteristice arhitecturii moderne. Se recomandă fațadele-cortină, raporturile plin-gol în favoarea golului, materiale de construcție apte să confere o imagine urbană specifică arhitecturii moderne.

(2). Este recomandat modul de acoperirea în șarpantă.

(3). Este interzisă realizarea de învelitori, închideri sau finisaje din azbociment, eternit, radon.

(4). Orice modificare ulterioară a volumetriei și arhitecturii fațadelor / acoperișului (extinderi, supraetajări etc.) va necesita justificări suplimentare pentru integrarea în caracterul zonei - vor fi parcurși pașii procedurali de avizare-aprobare ca și documentația inițială de nivel PAC.

(5). Este interzisă dispunerea pe fațade sau acoperiș a antenelor TV satelit sau pentru telefonie mobilă vizibile din DN E85 sau Bulevardele 1 Decembrie 1918 și Bistriței.

(6). Se pot realiza construcții pavilionare, cu curți interioare deschise în care se pot amenaja spații verzi, locuri de discuție etc.

(7). Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public.

CAP. 5. CONDIȚII DE ECHIPARE

Articolul 256. Accese pietonale și auto

(1). Se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație. Căile de acces trebuie să păstreze libere astfel încât accesul mijloacelor de intervenție să nu fie obstruționat sau incomodat. Dimensiunile minime vor fi de 3,8m pe orizontală și de 4,2m pe înălțime.

(2). Pentru toate categoriile de clădiri destinate comerțului sau prestaților de servicii vor fi prevăzute accese carosabile directe. Accesul consumatorilor, accesul personalului, accesul mărfurilor vor fi rezolvate separat, fără puncte de conflict.

(3). Accesele și aleile pietonale din cadrul parcelei vor trebui amenajate de așa natură încât să permită accesul persoanelor handicapate (răcordarea diferențelor de nivel cu rampe).

Articolul 257. Parcaje

(1). Pentru construcții care adăpostesc activități productive vor fi prevăzute 1 loc de parcare / 50÷10 m² suprafață construită, dacă studiile de fezabilitate nu precizează altfel.

Articolul 258. Condiții de echipare tehnico-edilitară

(1). Toate clădirile vor avea prevăzută posibilitatea de răcordare la rețelele tehnico-edilitare de care va beneficia zona. Este permisă rezolvarea încălzirii prin centrale termice proprii.

(2). Pentru cablurile CATV sau pentru rețelele intranet / internet trebuie ca societățile care vor acoperi zona să efectueze lucrări numai în baza unui proiect tehnic de specialitate. Traversările aeriene ale arterelor de comunicație vor fi rezolvate în mod obligatoriu la o înălțime de min. 5m.

(3). Indiferent de modul de finanțare a lucrărilor de echipare cu rețele tehnico-edilitare acestea intră în proprietatea publică.

Articolul 259. Evacuare deșeurilor menajere

(1). Se vor asigura, în interiorul construcției, camere de pubele, ventilată natural.

(2). Deșeurile menajere se vor depozita în pubele închise. Evacuarea lor va fi programată de municipalitate între orele 6.00÷7.00 sau 21.00÷22.00.

CAP. 6. AMENAJARI EXTERIOARE

Articolul 260. Sistematizare verticală

(1). Sunt interzise orice tip de amenajări sau construcții care prin modul de dispunere sau conformare pot împiedica evacuarea naturală a apelor pluviale.

(2). Sunt interzise lucrările care pot impermeabiliza terenul (platforme betonate, dalaje etc.) sau cele care pot constitui bariere pentru curgerile apelor subterane.

Articolul 261. Spații libere și spații plantate

(1). Spațiul rezultat între aliniament și retragerea de la aliniament va funcționa ca spațiu plantat

amenajat peisagistic corespunzător (rol de reprezentare).

(2). Spatiile libere (rămase neocupate de construcție sau alei / platforme de acces, trotuare de gardă etc.) vor fi înierbate și plantate cu minimum 1 arbore la $100m^2$ de parcelă construibilă.

(3). Sunt interzise speciile care pot crește sensibilitatea terenului la umiditate: salcie, răchită (*salix alba*, *salix fragilis*, *salix caprea*, *salix purpurea*), plop (*populus alba*, *populus tremula*, *populus nigra*, *populus canadensis*).

(4). Sunt recomandate speciile care pot asigura stabilitatea terenului și care pot contribui la crearea unui cadru peisagistic plăcut: salcâm (*robinia pseudacacia*, *cytisus laburnum*), fag (*fagus sylvatica*); sunt permise toate speciile de pomi fructiferi.

(5). Toți arborii se vor sădi unul față de altul la o distanță de 5m, față de limita de proprietate la min. 2m; față de zonele de servitute ale racordurilor și branșamentelor la min. 2m; față de fațada clădirilor arborii se vor sădi la o distanță de min. 2,5m.

Articolul 262. Împrejmuri

(1). Limitele de proprietate vor fi în mod obligatoriu marcate în teren.

(2). Împrejmurile la stradă vor avea o înălțime care să pună în valoare fațada clădirii. Dată fiind caracterul public al funcțiunilor din cadrul acestei subzone împrejmurile pot fi realizate numai din tratarea diferențiată a pavimentului (diferente de înălțime, elemente de mobilier urban, spații plantate, materiale / texturi / culori diferite etc.).

(3). Aspectul împrejmuirilor se va supune acelorași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor și amenajărilor. Sunt recomandate materialele care să nu contrasteze cu arhitectura clădirilor și care sunt permeabile privirii.

(4). În cadrul fronturilor continue se recomandă marcarea limitelor de proprietate prin tratarea diferențiată a pavimentului pentru a permite fluentă circulației pietonale.

CAP. 7. RECOMANDARI SUPLEMENTARE³⁶

Articolul 263. Zone protejate - vestigii

(1). În cazul descoperirii pe parcursul executării lucrărilor a unor vestigii paleontologice sau arheologice va trebui declarată imediat emitentului autorizației conform prevederilor legale. Lucrările nu vor putea fi continuante decât în măsura în care nu vor prejudicia cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a vestigiilor descoperite.

Articolul 264. Condiții geotehnice

(1). Dat fiind faptul că grosimea stratului vegetal este destul de mare (a se vedea studiul geotehnic) se recomanda realizarea de subsoluri dacă studiile geotehnice pe obiect nu precizează altfel.

Articolul 265. Acțiuni concertate, intervenții ulterioare

(1). Pentru orice intervenție ulterioară este necesar ca modificările să urmeze aceeași procedură de aprobare ca prezența documentație. Dacă modificările vor fi încredințate unui colectiv de urbanisti, altul decât cel inițial, se va solicita avizul proiectantului general al Planului Urbanistic Zonal - Intrare E85 în municipiul Suceava.

(2). Nu se pot desfășura operații urbane în cadrul acestei subzone fără existența unei documentații de urbanism aprobate.

³⁶ Recomandările suplimentare – considerate necesare de proiectant – sunt elaborate în vederea completării prescripțiilor de amplasare / conformare a construcțiilor și urmăresc asigurarea unui cadru unitar și coerent pentru evoluția urbanistică a viitoarei zone rezidențiale. Intenția este de a materializa (prin aplicare) principii precum cele ale dezvoltării durabile, protecției mediului, respectării sitului / memoriei locului etc.