

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE

URBANISM

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea obiectivului de investiții	Ansamblu rezidențial "Ștefan cel Mare" SUCEAVA
Beneficiar	s.c. GENERAL CONSTRUCT s.r.l. SUCEAVA, s.c. TRANSPORTURI AUTO SUCEAVA s.a., Parohia Sfântul Nicolae, Suceava, Croitoru Gheorghe și Croitoru Lina
Contractant	s.c. GENERAL CONSTRUCT s.r.l. SUCEAVA, s.c. TRANSPORTURI AUTO SUCEAVA s.a.,
Proiectant general	s.c. ARHITECTURA GRAFICA DESIGN s.r.l. SUCEAVA
Subproiectanți, colaboratori	
Proiectant instalații	s.c. GIPROIECT s.r.l. s.c. ACSA s.r.l. s.c. BANIVAS s.r.l.
Proiectant amenajări rutiere	PFA ing. I. Ursachi
Studii geotehnice	s.c. GEOTER s.r.l
Documentație topografică	s.c. WARESO-PROD s.r.l. SUCEAVA
Data elaborării	septembrie 2019

VOLUMUL II: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**CUPRINS:**

1. INTRODUCERE	2
1.1. Date de recunoaștere a documentației	2
I.DISPOZIȚII GENERALE	6
1.1. Rolul RLU	6
1.2. Baza legală a elaborării	6
1.3. Domeniul de aplicare	6
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR	9
2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit ..	9
2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	9
2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	9
2.3.1. Orientare față de punctele cardinale	9
2.3.2. Orientare față de aliniament	10
2.3.3. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei	10
2.3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de cealalte pe aceeași parcelă	10
2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	10
2.4.1. Accese carosabile	10
2.4.2. Accese pietonale	11
2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară	11
2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	11
2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri	11
2.7.1. Spații verzi	11
2.7.2. Împrejmuiri	11
III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	12
3.1. Unități și subunități funcționale	12
IV. PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	13
IV.a. PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITĂȚII FUNCȚIONALE – Mc_S ₁	13
IV.a. Subzona Mc_S ₁	13
4.1.a. Caracterizarea generală a zonei	13
4.2.a. Utilizare funcțională	14
4.2.1.a. Utilizări admise	14
4.2.2.a. Utilizări admise cu condiționări	14
4.2.3.a. Utilizări interzise	14
4.3.a. Condiții de amplasare, echipare și conformare a parcelelor	15
4.3.1.a. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	15
4.3.2.a. Amplasarea clădirilor față de aliniament	16
4.3.3.a. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale parcelelor	16
4.3.4.a. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	17
4.3.5.a. Circulații și accese	17

ANSAMBLU REZIDENȚIAL "ȘTEFAN CEL MARE" CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI DOTĂRI AFERENTE

4.3.6.a. Staționarea autovehiculelor	17
4.3.7.a. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	17
4.3.8.a. Aspectul exterior al clădirilor	18
4.3.9.a. Condiții de echipare edilitară	18
4.3.10.a. Spații libere și spații plantate	18
4.3.11.a. Împrejmuiri.....	19
4.4.a. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului.....	19
4.4.1.a. P.O.T. – Procent de ocupare a terenului (maxim).....	19
4.4.2.a. C.U.T. – Coeficient de utilizare a terenului (maxim).....	19
IV.b. PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITĂȚII FUNCȚIONALE – Mc_S ₂	19
4.1.b. Caracterizarea generală a zonei.....	19
4.2.b. Utilizare funcțională.....	20
4.2.1.b. Utilizări admise.....	20
4.2.2.b. Utilizări admise cu condiționări	20
4.2.3.b. Utilizări interzise	20
4.3.b. Condiții de amplasare, echipare și conformare a parcelelor.....	21
4.3.1.b. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni).....	21
4.3.2.b. Amplasarea clădirilor față de aliniament	21
4.3.3.b. Amplasarea clădirilor față de limita laterală a parcelei.....	22
4.3.4.b. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....	23
4.3.5.b. Circulații și accese	23
4.3.6.b. Staționarea autovehiculelor	23
4.3.7.b. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	23
4.3.8.b. Aspectul exterior al clădirilor	23
4.3.9.b. Condiții de echipare edilitară	24
4.3.10.b. Spații libere și spații plantate	24
4.3.11.b. Împrejmuiri.....	24
4.4.b. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului.....	24
4.4.1.b. P.O.T. – Procent de ocupare a terenului (maxim).....	24
4.4.2.b. C.U.T. – Coeficient de utilizare a terenului (maxim).....	24
IVc. PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITĂȚII FUNCȚIONALE T1_s (subzona transporturi rutiere - circulație)	25
4.1.c. Caracterizarea generală a zonei.....	25
4.2.c. Utilizare funcțională.....	25
4.2.1.c. Utilizări admise	25
4.2.2.c. Utilizări admise cu condiționări	25
4.2.3.c. Utilizări interzise	25
4.3.c. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni).....	26

ANSAMBLU REZIDENȚIAL "ȘTEFAN CEL MARE" CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI DOTĂRI AFERENTE

4.3.1.c. Amplasarea clădirilor față de aliniament.....	26
4.3.2.c. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posteroara	26
4.3.3.c. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....	26
4.3.4.c. Circulații și accese.....	26
4.3.5.c. Staționarea autovehiculelor	26
4.3.6.c. Înălțimea maximă admisă	26
4.3.7.c. Aspectul exterior al clădirilor	26
4.3.8.c. Condiții de echipare edilitară.....	27
4.3.9.c. Spații libere și spații plantate	27
4.3.10.c. Împrejmuiri.....	27
4.4.c. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului.....	27
4.4.1.c. P.O.T. – Procent (maxim) de ocupare a terenului.....	27
4.4.2.c. C.U.T. – Coeficient (maxim) de utilizare a terenului.....	27
V. CONDIȚII DE AVIZARE.....	27

I.DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul RLU

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) constituie un sistem unitar de norme tehnice și juridice care stau la baza elaborării prezentului Plan Urbanistic Zonal (PUZ). Acesta stabilește regulile de ocupare (permisiuni și restricții) a terenurilor din întreg teritoriul care face obiectul PUZ, cuprins între străzile Dragoș Vodă și Armenească, în vederea amplasării **ansamblului rezidențial Ștefan cel Mare și a dotărilor aferente acestuia**. Astfel, prezentul RLU este o documentație cu caracter de reglementare, care întărește și detaliază prevederile Planului Urbanistic Zonal (PUZ).

Prin aplicarea regulilor din RLU se va asigura concilierea intereselor beneficiarilor cu cele ale colectivității.

Odată aprobat, Planul Urbanistic Zonal (PUZ) și RLU aferent constituie un act de autoritate a administrației locale.

1.2. Baza legală a elaborării

Documentația de urbanism PUZ este întocmită în conformitate cu *Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal* aprobat prin *Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000*.

Elaborarea RLU are la bază următoarele documente legale și normative:

- *Legea nr. 50/1991 privind Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor* (cu completările și modificările ulterioare);
- *Legea nr. 7/1996 a Cadastrului Imobiliar și a publicității imobiliare* (cu completările și modificările ulterioare);
- *Legea nr. 137/1995 privind Protecția mediului* (cu completările și modificările ulterioare);
- *Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind Regimul drumurilor*;
- *Ordinul Ministrului Sănătății nr.536/1997 pentru Aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației*;
- *Codul civil*;
- *Legea 422/2001 privind Protejarea monumentelor istorice*;
- *Ordinul 2701/2010 privind Informarea și consultarea publicului*;

Documentațiile de urbanism de rang superior elaborate și/sau aprobate anterior elaborării PUZ:

- *PUG al municipiului Suceava (1999)*, aprobat prin **HCL nr.155 din 29.11.1999**;
- *PUG al municipiului Suceava (2016) – documentație în curs de avizare*;
- *PUZ Zona centrală a municipiului (2009)*, aprobat prin **HCL nr. 94/ 29.04.2009**;

1.3. Domeniul de aplicare

Prevederile cuprinse în RLU se aplică la proiectarea și realizarea **ANSAMBLUL REZIDENȚIAL „ȘTEFAN CEL MARE” CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI DOTĂRI AFERENTE**, din municipiul Suceava, care se va amplasa pe terenul delimitat și reglementat prin PUZ și care cuprinde parcelele din

ANSAMBLU REZIDENȚIAL "ȘTEFAN CEL MARE" CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI DOTĂRI AFERENTE

strada Dragoș Vodă nr.4, str. Armenească nr. 9, 11, 13, 15 și str. Vasile Alecsandri nr. 7 (a se consulta *Planșa 2. – Reglementări urbanistice: zonificare*).

RLU devine act de autoritate al administrației publice locale, în momentul în care este aprobat prin hotărâre de Consiliu Local; aprobarea se realizează pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege, obținute.

Corelare cu alte documentații – prescripții complementare care pot acționa simultan cu prezentul regulament

Amplasamentul studiat se află aproape integral în zona centrală a municipiului delimitată prin PUZ Zona centrală a municipiului (2009) aprobat prin **HCL nr. 94/ 29.04.2009** și se supune reglementărilor acestuia; **excepție face terenul din str. Armenească nr. 15** care nu este inclus zona centrală delimitată în documentația de urbanism menționată, și asupra căruia se vor aplica reglementările PUG al municipiului Suceava (1999).

Astfel, terenurile din **strada Dragoș Vodă nr. 4** și din **strada Armenească nr. 9, nr. 11, nr. 13** care intră în alcătuirea **subzonei 1**, potrivit PUZ Zona centrală a municipiului, sunt situate în **zona mixtă grefată pe sistemul de locuire individual** și subzona asupra căreia s-a instituit un anumit tip de protecție, parțial zonă mixtă grefată pe sistemul de locuire colectivă și subzona asupra căreia s-a instituit un anumit tip de protecție. Parcela din **str. Armenească nr. 15**, asupra căreia se aplică reglementările PUG al municipiului Suceava (1999), și care intră de asemenea, în alcătuirea **subzonei 1**, este situată potrivit prevederilor din documentația amintită, în **UTR 20**, zonă predominant rezidențială **Lm – locuințe individuale P, P+1, P+2**.

Terenurile din **str. Vasile Alecsandri nr. 7 și nr. 2A** care intră în alcătuirea **subzonei 2** sunt situate în zona **instituții și servicii publice (IPS)** subzona comerț și alte servicii și subzona asupra căreia s-a instituit un anumit tip de protecție.

De asemenea, atât în **subzona 1** cât și în **subzona 2** există terenuri situate **zona drumuri și amenajări pentru circulație publică (D)** – a se consulta piesele desenate, *Planșa nr. 2. – Reglementări urbanistice: zonificare*.

Folosința actuală a terenurilor este de **curți construcții, teren agricol în intravilan și circulații rutiere**.

Amplasamentul beneficiază de **accesibilitate ridicată** atât din perspectiva **transportului rutier (situația este detaliată în secțiunea 2.4. - Circulația)** cât și din **perspectiva transportului în comun**. Acesta este situat în raza de deservire a stațiilor de transport public de suprafață (stația Autogară), de 300 m, echivalentul a 5-8 minute de mers pe jos.

După cum am precizat în secțiunea 2.1. *Evoluția zonei*, zona studiată prin **PUZ - Ansamblu rezidențial Ștefan cel Mare cu funcțiuni și dotări aferente** este situată integral în zona de protecție al cadrului monumentelor istorice, propusă prin PUZ Zona centrală a municipiului (2009) și în **zona care cuprinde valori de patrimoniu cultural construit cu protecție de grad 0, 1, 2** potrivit **PUG al municipiului Suceava (1999)**.

ANSAMBLU REZIDENȚIAL "ȘTEFAN CEL MARE" CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI DOTĂRI AFERENTE

Potrivit Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic General (PUG) al municipiului Suceava (în curs de avizare), din **perspectiva a zonificării funcționale**, zona studiată se

Potrivit Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) – ZONA CENTRALĂ MUNICIPIUL SUCEAVA aprobat prin **HCL nr. 94/ 29.04.2009** parcelele incluse în zona pentru care se elaborează PUZ se încadrează în UTR -uri **din perspectiva zonificării funcționale**, după cum urmează:

- parcelele din **str. Armenească nr. 9, 13 și 11** se află simultan în **UTR Li – zona locuințelor individuale pe lot, subzona Lip – subzona locuințelor individuale asupra căreia s-a instituit un anumit tip de protecție** și în **UTR M – zonă mixtă – locuințe și dotări compatibile cu funcțiunea de locuire, subzona Mip – subzonă mixtă în sistem de locuire individuală asupra căreia s-a instituit un anumit regim de protecție;**

- parcele din **str. Vasile Alecsandri nr. 7 (Autogara) și 2A** sunt situate în **UTR ISP – zona instituțiilor și serviciilor publice de interes general, subzona ISPP – subzona instituțiilor și serviciilor publice asupra căreia s-a instituit un anumit tip de protecție.**

Parcela din **str. Armenească nr. 15** nu este inclusă în PUZ – Zona centrală a municipiului.

Pornind de faptul valorile foarte diferite a indicatorilor urbanistici pentru UTR-urile în care se încadrează parcelele studiate, am optat pentru omogenizarea acestora, separând zona de studiu în două subzone. Pentru clarificări legate de delimitarea lor recomandăm consultarea pieselor desenate (*Planșa 2 – Reglementări urbanistice: zonificare*).

Detaliere a valorilor indicatorilor urbanistici pentru subzona 1 și subzona 2 este realizată în secțiunea *Capitolul 4., secțiunea 4.4.a., 4.4.b. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului (4.4.1.a., 4.4.1.b. P.O.T. - Procentul maxim de ocupare al terenurilor și 4.4.2.a., 4.4.2.b. C.U.T. – coeficientul maxim de utilizare a terenurilor)* din prezentul document.

Totodată, parcelele care fac obiectul studiului se supun unor condiții diferite de ocupare și utilizare a terenurilor - **parcela 1 (str. Armenească nr. 15) se supune celor prevăzute prin PUG al Municipiului Suceava (1999)**, în timp ce **parcelele 2 (str. Armenească nr. 9, str. Armenească nr.11, str. Armenească nr.13) și 3 (str. Dragoș Vodă nr. 4) se supun celor prevăzute prin (PUZ) – ZONA CENTRALĂ MUNICIPIUL SUCEAVA.**

Fiind situate în zone funcționale diferite, terenurile care intră în alcătuirea parcelelor 1, 2 și 3 din subzona 1 au valori diferite ale **coeficientului existent de utilizare a terenului (CUT)**; astfel, pentru obținerea unor valori medii ale CUT existent pentru parcelele 1, 2 și 3, acesta a fost calculat ca medie ponderată a valorilor existente. Pentru eventuale clarificări asupra modului de constituire a parcelelor 1, 2 și 3 respectiv asupra modului de calcul a CUT ca medie ponderată, recomandăm consultarea pieselor desenate – *a se consulta Piesele desenate Anexa 6 - Stabilire valoare indicatori urbanistici propuși – media ponderată.*

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

SUBZONA 1

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Noua intervenție urmărește să nu deprecieze valoarea zonei protejate prin prevederile RLU cu privire la funcțiunea propusă, volumetrie, aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport plin – gol, materiale utilizate, paletă cromatică, etc.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Ansamblul va fi racordat la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă. Funcțiunea construcțiilor propuse nu crează incompatibilități cu cea dominantă a zonei.

Amplasarea construcțiilor pe teren se va realiza conform condițiilor detaliate în prezentul regulament.

Autorizarea executării construcțiilor se va realiza cu condiția respectării valorilor (maxime) indicatorilor urbanistici POT și CUT, stabiliți prin prezenta documentație de urbanism.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

2.3.1. Orientare față de punctele cardinale

Amplasarea construcțiilor care alcătuiesc viitorul ansamblu se va face respectând condițiile și recomandările de *orientare față de punctele cardinale*, potrivit RGU și în conformitate cu prevederile normelor tehnice și sanitare, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

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

Prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale) se asigură igiena și confortul urban.

Durata minimă de însorire și iluminat natural impusă de normele sanitare este de **minim 1 ½ ore zilnic, la solstițiul de iarnă**, a tuturor încăperilor de locuit, respectiv de o oră pentru celelalte funcțiuni.

Recomandări de orientare față de punctele cardinale:

- pentru **construcțiile de locuințe**: se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;
- pentru **construcțiile cu funcțiuni comerciale**: se recomandă orientarea încăperilor astfel încât să asigure însorirea spațiilor pentru public și birouri;
- este recomandată orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, a bucătărilor și a spațiilor de preparare.

¹ confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice.

2.3.2. Orientare față de aliniament

Ansamblul va fi amplasat atât pe aliniament, cât și retras față de acesta, situație redată în piesele desenate (a se consulta *Planșa nr. 2 - Reglementări urbanistice: zonificare*).

Regula stabilirii înălțimii maxime a construcției în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus, reiese din necesitatea respectarea normelor de igienă și ale celor de securitate a construcțiilor.

2.3.3. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei

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

- distanțele minime față de limitele laterale și cea posterioară a parcelelor;
- distanțele minime față de construcțiile învecinate, în funcție de modul lor de amplasare.

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

2.3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de cealalte pe aceeași parcelă

Poziția construcțiilor pe parcelă este condiționată de regimul de aliniere față de domeniul public și de retragerile impuse față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, pentru fiecare dintre cele două amplasamente (subzona 1 și subzona 2) – *edificabilul stabilit*. Astfel, retragerile impuse vor urmări asigurarea confortului, în vederea obținerii unei dezvoltări coerente a țesutului urban.

Distanțele dintre clădirile sau corpurile de clădire alăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să permită întreținerea acestora, accesul autospecialelor de pompieri, accesul mijloaceor de salvare și să nu existe inconveniențe legate de iluminare naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

2.4.1. Accese carosabile

Autorizarea construcției viitorului ansamblu se va realiza doar dacă există acces direct la drumurile publice², în conformitate cu destinația construcției, și care să permită accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. Parcela este construibilă doar dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.00 m** lățime dintr-o circulație publică.

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

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

² accesul carosabil direct sau prin servitute din căile publice de circulație, la parcelă (potrivit RGU art.24)

2.4.2. Accese pietonale

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

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

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

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

Terenul reglementat are suprafața de **5930.00 mp** (conform suprafețelor din acte) și a rezultat prin comasarea parcelelor din strada **Dragoș Vodă nr. 4, str. Armenească nr. 9, str. Armenească nr. 11, str. Armenească nr. 13, str. Armenească nr. 15.**

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

2.7.1. Spații verzi

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

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

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

2.7.2. Împrejurii

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

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

3.1. Unități și subunități funcționale

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

- **Mc_S₁** – în componența căreia intră terenurile din **str. Dragoș Vodă nr. 4, strada Armenească nr. 9, 11, 13, 15** ;
- **Mc_S₂** – în componența căreia intră terenurile din **str. Vasile Alecsandri nr. 7**.

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

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

Pe parcelele reglementate prin prezentul Plan Urbanistic Zonal (PUZ) cu suprafața totală de **9734.00 mp** (potrivit suprafețelor de teren din acte) din care **5930.00 mp (Mc_S₁)** și **3804.00 mp (Mc_S₂)**, sunt propuse **funcțiuni mixte – locuire colectivă, comerț, servicii și birouri**.

Ansamblul este alcătuit din **două corpuri noi de clădire** cu tronsoane cu înălțimi variabile **D+P+3÷4** și **D+P+5÷6**, cărora li se adaugă **accentele de înălțime D+P+8** situate spre limita de proprietate cu clădire a Colegiului Național Ștefan cel Mare în **Mc_S₁** și față în față cu clădirea *Civica* în **Mc_S₂** (a se consulta *Planșa nr. 2 - Reglementări urbanistice: zonificare*).

De asemenea, în **Mc_S₁** se vor menține clădirile existente în strada **Dragoș Vodă nr. 4** și cea din **strada Armenească nr. 15** (cu funcțiunea inițială de locuință individuală); acestea vor fi refuncționalizate și integrate în noul ansamblu. Modul de conformare al clădirilor care intră în alcătuirea ansamblului propus este detaliat în *Capitolul IVa, IVb - Prevederi la nivelul unităților funcționale Mc_S₁ și Mc_S₂ și IVc Prevederi la nivelul subunității funcționale T_{1_s}*.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

IV.a. PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITĂȚII FUNCȚIONALE – Mc_S₁

IVa. Subzona Mc_S₁

4.1.a. Caracterizarea generală a zonei

Subzona **Mc_S₁** este delimitată de strada Dragoș Vodă, de limita de sud-est ce se învecinează cu Colegiul Național „Ștefan cel Mare” și Biserica Armenească Sf. Cruce, de str. Armenească, de intersecția străzilor Vasile Alecsandri cu Curtea Domnească, de str. Vasile Alecsandri, intersecția acestei străzi cu str. Petru Rareș, str. Petru Rareș, limita de sud-vest a parcelei de la nr.5 Vasile Alecsandri.

Subzona Mc_S₁ va avea funcțiune mixtă grefată pe sistemul de locuire colectivă pentru care s-a instituit un regim de protecție întrucât aceasta include o parte din situl de arhitectură *Vechea zonă comercială* și zona de protecție pentru nr 1 Biserica Armenească Sf. Cruce și Colegiul Național *Ștefan cel Mare* cat. B.

Soluția propusă pentru întregul ansamblu nu afectează fondul construit valoros existent, ci încearcă să îl integreze și să se integreze în raport cu acesta. Printr-o abordare unitară și coerentă, noul ansamblu va da un caracter definitiv și finalizat unei zone în care intervențiile urbanistice și arhitecturale ale ultimilor 50 de ani nu au fost decât rezolvări punctuale ale intereselor momentului respectiv.

În acest sens, ținând cont de regimul de protecție impus pe străzile Armenească și Dragoș Vodă, considerăm că demolarea imobilelor nr. 4 de pe strada Dragoș Vodă și nr. 15 de pe strada Armenească este practic, imposibilă. Astfel, acestea se vor menține și se vor integra prin procedee diferite, detaliate în Memoriul general.

Construcțiile de pe str. Dragoș Vodă nr. 4 (anexele și centrala termică), de pe str. Armenească nr. 9, nr. 11, nr. 13, anexa de la nr. 15 proveniență recentă, lipsite de valoare arhitecturală, platformele betonate și aleile pietonale aflate pe teren urmează a fi dezafectate.

4.2.a. Utilizare funcțională

4.2.1.a. Utilizări admise

Pe lângă **funcțiunea dominantă de locuire colectivă** sunt admise funcțiuni deschise și destinate publicului, după cum urmează:

- locuințe cu partiu special având incluse spații pentru profesii liberale;

Alte utilizări admise constau în:

- spații verzi amenajate;
- edituri;
- activități recreative diverse;
- expoziții, centre și galerii de artă;
- agenții diverse (imobiliare, de turism, etc.);
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase;
- centre comerciale, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă, magazine;
- centre de recreere sport și fitness în spații acoperite;
- mici unități productive manufacturiere și de depozitare *mic-gros* legate de funcționarea zonei centrale;
- aparthotel;
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- servicii profesionale autonome;
- servicii de informare;
- biblioteci;
- librării;
- poștă și telecomunicații;
- circulații pietonale și alei de acces;
- parcaje subterane.

Zona rămasă neconstruită dintre aliniament și corpul de clădire propus va fi amenajată ca spațiu public cu mobilier urban și amenajări peisagere specifice.

4.2.2.a. Utilizări admise cu condiționări

Sunt admise funcțiuni publice și funcțiuni de interes general care permit accesul publicului, cu condiția ca acestea să se amenajeze la parterul clădirilor, și să aibă, preponderent caracter de comerț și servicii (magazine, restaurante, servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de informare, biblioteci, librării, poștă, telecomunicații, edituri, activități recreative diverse, agenții diverse, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă, magazine, centre de recreere sport și fitness în spații acoperite, etc.).

4.2.3.a. Utilizări interzise

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

ANSAMBLU REZIDENȚIAL "ȘTEFAN CEL MARE" CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI DOTĂRI AFERENTE

- construcții provizorii de orice natură – inclusiv chioșcuri și panouri publicitare de orice dimensiune și indiferent de modalitatea lor de montare;
- depozite *en-gros*;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- anexe pentru creșterea animalelor și pentru producție de subzistență;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- dispunerea de piloneți zăbreliți pe terase;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora; depozitarea *en-gros*;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane³ în afara zonelor special amenajate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

4.3.a. Condiții de amplasare, echipare și conformare a parcelelor**4.3.1.a. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

Terenul reglementat are suprafața de **5930.00 mp** (conform suprafețelor din acte) și a rezultat prin comasarea parcelelor existente, astfel:

- imobilul format din teren identic cu p.c nr. 8156 (1177.00 mp), împreună cu casă C1, teren identic cu p.c. nr. 8157 (808 mp), teren identic cu p.c. nr. 399/1 (223.00 mp), teren identic cu p.c. nr. 379, 396 (1585.00 mp), împreună cu casă C1 și anexă C2, teren identic cu p.c. nr. 34847 (521.00 mp - suprafață din acte, 567.00 mp - suprafața măsurată), împreună cu locuința C2 și teren identic cu p.c. nr. 41603 (405.00 mp), situat în intravilanul municipiului Suceava, pe străzile Dragoș Vodă nr. 4, și Armenească nr. 9, nr. 11 și nr. 13, este proprietatea **s.c. GENERAL CONSTRUCT s.r.l.** conform extrase C.F. pentru informare nr. 31295 / 26.06.2019, 31297 / 26.06.2019, 31268 / 26.06.2019, 43990 / 26.06.2019, 34847 / 26.06.2019 și 41603 / 26.06.2019;
- imobilul constând în teren cu nr. top. 381, 398 / 1, 398 / 2 (1211.00 mp - suprafață din acte, 1.145 mp - suprafață măsurată), împreună cu casă C1, situat în intravilanul municipiului Suceava,

³ *Precolectare primară* - colectarea la locul de producere a reziduurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează reziduurile menajere din locuință; reziduurile nu se colectează direct în recipient ci într-o pungă de polietilenă aflată în recipient și care să aibă un volum puțin mai mare decât volumul recipientului.

Precolectare secundară - strângerea și depozitarea provizorie a pungilor cu deșeurii menajere în punctele de precolectare organizată, se face în recipiente dimensionate corespunzător, acoperite, prevăzute cu dispozitive de prindere adaptate modului de golire, ușor transportabile, concepute astfel încât să nu producă răniri în timpul manipulării și să nu favorizeze maladiile asociate efortului fizic excesiv - conform OMS privind *Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației* din 04.02.2014 Cap. V. *Norme de igienă referitoare la colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor solide, art. 38.*

proprietar **PAROHIA "SFÂNTUL NICOLAE" SUCEAVA**, conform extras C.F. pentru informare nr. 51869/02.07.2019;

- imobilul constând în teren identic cu p.c nr. 53138 (**100.00 mp**), împreună cu casă C1, situat în intravilanul municipiului Suceava, str. Armenească nr. 13, este proprietatea **Municipiului Suceava - domeniul privat**, conform extras C.F. pentru informare nr. 53138 / 26.06.2019.

Potrivit prevederilor Avizului de oportunitate nr. 28003 din 23.08.2019, **terenurile aflate în proprietatea municipiului Suceava - domeniul privat în suprafață totală de 115.00 mp (100.00 mp în Mc_S₁ și 15.00 mp în Mc_S₂), nu vor putea fi afectate de construcții, va fi amenajat cu spațiu verde / spațiu de joacă (cei 100.00 mp din strada Armenească) și sens giratoriu (15.00 mp din zona Autogării) în baza unui contract de asociere cu municipiul Suceava.**

4.3.2.a. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Regulile de aliniere în **Mc_S₁** sunt stabilite față de cele **două aliniamente, strada Armenească și strada Dragoș Vodă**, astfel:

- **față de str. Armenească (latura de nord-vest)** construcțiile se vor retrage cu o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de **6.00 m** pentru demisol și **12.70 m** pentru clădirile D+P+3÷8 etaje;

- **latura de sud-est a terenului** cu suprafața de **100.00 mp** aflat în proprietatea Primăriei municipiului (**NC 53136**) va constitui limita de amplasare pentru tronsoanele D+P+3÷8 etaje, amplasate retras față de clădirea din str. Armenească nr. 15, care se menține;

- **fața de str. Dragoș Vodă (latura de sud-vest)** construcțiile se vor retrage cu **23.75 m**; **fața de limita laterală a construcției de la nr. 4** (care se menține) **construcțiile se vor retrage cu max. 3.00 m**, astfel încât aceasta să nu fie obturată de noul volum.

Se vor consulta *Piese desenate, Planșa nr. 2 – Reglementări urbanistice: zonificare* în care regimul de aliniere propus este detrimat geometric prin cote față de limitele de proprietate și imobilele existente, având în vedere paralelismul cu clădirea sălii de sport a Colegiului Național Ștefan cel Mare și imobilul *Civica*.

Regimul de aliniere propus la strada Dragoș Vodă este paralel cu imobilul din strada Dragoș Vodă nr. 4, care se menține. La trasarea clădirilor se va avea în vedere o toleranță de maxim 1° a paralelismelor propuse, respectându-se distanțele minime reglementate.

Pentru construcțiile mai mari de P+2E se va întocmi studiu de însorire.

4.3.3.a. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale parcelelor

Ansamblul propus se va înscrie în edificabilul propus în *Planșa nr. 2 – Reglementări urbanistice: zonificare funcțională*), respectând următoarele retrageri față de limitele laterale ale parcelei:

- **fața de limita nord-vestică:** clădirile se vor retrage cu o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă (H/2) a celui mai înalt dintre tronsoane, dar nu cu mai puțin de **3.50 m** pentru demisoluri și **8.00 m** pentru clădirile D+P+3÷8 etaje - pe limita de separare dintre parcela din strada Armenească nr. 4A (NC 32761) și cea din strada Armenească nr. 17 (NC 38317);

ANSAMBLU REZIDENȚIAL "ȘTEFAN CEL MARE" CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI DOTĂRI AFERENTE

▪ În proximitatea vecinătății cu imobilul din strada Armenească nr. 7 retragerea **min. 9.00 m**. Retragerea maximă de limita de proprietate va fi de **cca. 14.00 m**.

▪ **față de limita sud-estică (spre Colegiul Național Ștefan cel Mare):** clădirile se vor retrage cu **minim 6.00 m**, astfel încât să permită realizarea unei alei carosabile cu câte o bandă pe sensul de mers, care să asigure conexiunea transversală în interiorul parcelei între străzile Dragoș Vodă și Armenească.

4.3.4.a. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Amplasarea construcțiilor pe teren se va realiza în limitele edificabilului propus, astfel încât să fie respectate normele de însorire și iluminat natural.

Ansamblul propus este alcătuit dintr-un corp cu tronsoane cu înălțimi diferite (**D+P+3+8**).

Clădirile existente, menținute pe amplasament se vor integra în noul ansamblu, urmând a fi mansardate, obținându-se astfel regimul de înălțime **D+P+M**.

4.3.5.a. Circulații și accese

Accesul carosabil propus prin PUZ în **Mc_S₁** se va face din cele două circulații publice (str. Armenească și Dragoș Vodă), astfel:

- **accesul din strada Dragoș Vodă și din strada Armenească** se va realiza pe o stradă asfaltată cu dublu sens care are lățimea de 5.50 m și lungimea de 110 m. Declivitatea longitudinală a străzii de legătură este de 5.50%, cu orientarea dinspre stradă Armenească spre stradă Dragoș Vodă;
- de asemenea, **accesul la ansamblu din strada Dragoș Vodă** se va face și din aleea asfaltată propusă pe latura vestică a ansamblului, cu lățimea de 5.00 la intrare și cu sens unic cu lățimea de 3.50 m, lungimea aleii fiind de 85 m. Declivitatea longitudinală a acestei alei este de cca. 3.50%, cu orientarea spre stradă Dragoș Vodă.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, în conformitate cu destinația construcției și normelor pentru trafic greu (art. 25 și anexa 4 din HGR 525/1996 – republicată).

Pentru asigurarea gabaritului de min 7 m în lățime necesar pentru intervenție în caz de incendiu, ca măsură suplimentară, se vor trata local în zonele îngustate trotuarele cu structură rutieră carosabilă și bordură teșită la străzile de acces: str. Dragoș Vodă și str. Armenească și la alea interioară care leagă cele două străzi și asigură accesul la parcajul din demisol.

Se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități prin rampe de acces, la parterul tuturor clădirilor cu funcțiunea de locuințe colective.

4.3.6.a. Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. În acest scop, la demisolul clădirii se vor amenaja locuri de parcare. Numărul acestora se va asigura în raport cu funcțiunea propusă.

În cazul realizării de parcaje la sol, se recomandă gruparea acestora astfel încât să permită ulterior construirea unor parcaje supraetajate, odată cu creșterea gradului de motorizare.

4.3.7.a. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Regimul maxim de înălțime admis al clădirilor este **D+P+8** și nu va depăși **cota maximă absolută a clădirii Civica (378.00)**, iar **înălțimea totală a lor (incluzând casele de scară, ascensoarele și alte spații tehnice) nu va depăși cota maximă absolută (380.55)**.

4.3.8.a. Aspectul exterior al clădirilor

Conceptul propus pentru arhitectura fațadelor noului ansamblu relaționează cu arhitectura contemporană a clădirii *Civica* și cu noua arhitectură a cinematografului *Modern* - actualul teatru *Matei Vișniec*, o **arhitectură de contrast cu arhitectura secolului XIX**, a *Colegiului Național Ștefan cel Mare* și a caselor păstrate, propunând suprafețe vitrate la spațiile comerciale de la stradă și chiar la închiderile realizate unitar la balcoane sau la spații comerciale și servicii complementare funcțiunii de locuire.

Rezolvarea volumetrică a ansamblului rezidențial este pusă în relație atât cu clădirea Colegiului Național *Ștefan cel Mare*, cât și cu clădirea *Civica* și clădirea cinematografului *Modern* - actualul teatru *Matei Vișniec*, cât și cu locuințele colective aliniate la strada Vasile Alecsandri, contribuind la modernizarea și unitatea întregii zone. Clădirile cu regim de înălțime D+P+3÷4 nu depășesc înălțimea liceului, iar clădirile cu regim de înălțime D+P+5÷8 nu depășesc înălțimea imobilului *Civica*.

Volumele primelor sunt dezvoltate pe lungime și crează incinte la fel ca și în cazul liceului, iar celelalte sunt punctuale și au o dominantă de înălțime. Se urmărește de altfel obținerea unei serii de **patru turnuri vizibile la nivel urban** (cel existent al clădirii *Civica* la care se adaugă cele două din subansamblul 1 și unul din subansamblul 2, propuse).

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

Fronturile lungi ale fațadelor construcțiilor sunt retrase față de fațadele imobilului *Civica* pe care acestea sunt perpendiculare, dându-i astfel turnului existent rolul de pivot sau centru al compoziției urbane rezultate.

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

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

4.3.9.a. Condiții de echipare edilitară

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se va face pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

4.3.10.a. Spații libere și spații plantate

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **30.00 mp**.

Suprafețele spațiilor verzi din incinta ansamblului nu trebuie să reprezinte mai puțin decât echivalentul **2 mp / locuitor**. În curțile interioare rezultate pe terasa de deasupra parcajului de la demisol se vor realiza platforme și alei pietonale și spații verzi și de agrement (locuri de joacă și sport, fântâni decorative sau buvete). Suprafețele acestor terase înierbate se vor include în suprafețele de spații verzi.

Se recomandă să se evite impermeabilizarea terenului peste strictul necesar pentru accese, circulații

pietonale, terase.

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

4.3.11.a. Împrejmuiri

Pentru terenul reglementat în **Mc_S₁** se vor realiza împrejmuiri amplasate pe limitele laterale, separative ale parcelei din rațiuni de delimitare și protecție a proprietății. Se vor menține împrejmuirile opace existente sau zidurile de pe limitele de proprietate cu înălțime mai mare de **2.00 m**. Se vor realiza porți de control acces la accesese auto și uși cu control acces în incintele locuințelor colective.

4.4.a. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

4.4.1.a. P.O.T. – Procent de ocupare a terenului (maxim)

POT maxim Mc_S₁ = 50 %.

4.4.2.a. C.U.T. – Coeficient de utilizare a terenului (maxim)

CUT maxim Mc_S₁ = 2.6 mp ADC/mp teren

IV.b. PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITĂȚII FUNCȚIONALE – Mc_S₂

4.1.b. Caracterizarea generală a zonei

Subzona 2 este delimitată străzile Armenească, str. Ion Creangă, str. Petru Rareș și stradă Vasile Alecsandri. Toate aceste străzi menționate mai sus sunt vechi străzi ale orașului ce au avut în timp diferite denumiri (*str. Armenească / Uliță cea Mare Armenească*, str. Ion Creangă / Ulița Sf. Simion / Ulița Armenească, str. Petru Rareș / Ulița Lungă / Ulița Fruntea, str. Vasile Alecsandri / Ulița Mare, str. Dragoș Vodă / Ulița Dragoș / Ulița Crimca).

Cel mai important monumentul istoric este Biserica Sf. Cruce (cod LMI SV-II-m-A-05452) ce se află practic între cele două subzone. În zona studiată se află și monumente de categoria B, case orășenești de mici dimensiuni. Un monument de o altă factură urbană, total diferit de cele amintite, este Liceul Ștefan cel Mare (cod LMI SV-ÎI-m-B-05450).

Teritoriul studiat este un teritoriu aflat pe **linia de demarcație a unei confruntări arhitecturale și urbanistice începute în a două parte a secolului XIX odată cu amplasarea clădirii Liceului Ștefan cel Mare. Această clădire construită de administrația austriacă, impune pentru prima dată o altă scară, masivitatea volumetrică și rectangularitatea unei tipologii evident urbane**, în acest cartier de locuințe individuale, ale unei comunități multietnice, cu o tipologie semirurală, în care chiar și biserica principală, biserica armenescă Sf. Cruce, este la o scară redusă.

Clădirea liceului a fost extinsă cu un corp nou în anii '70, acesta menținând înălțimea și chiar arhitectura clădirii inițiale. Chiar și sala de sport realizată recent în incinta liceului nu se abate de la paralelismul cu fațadele acestora.

La realizarea ansamblului cu funcțiunea de locuințe colective mixte, spații comerciale și servicii complementare la parter și etajul 1 și parcaj la subsol sau demisol imobilele din str. Vasile Alexandri nr. 5, nr. 2A, platformele betonate și aleile pietonale aflate pe teren urmează a fi dezafectate.

4.2.b. Utilizare funcțională

4.2.1.b. Utilizări admise

Pe lângă **funcțiunea dominantă de locuire colectivă** sunt admise funcțiuni deschise și destinate publicului, după cum urmează:

- locuințe cu partiu special având incluse spații pentru profesii liberale;
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- servicii profesionale autonome;
- servicii de informare;
- biblioteci;
- librării;
- poștă și telecomunicații;
- edituri;
- activități recreative diverse;
- expoziții, centre și galerii de artă;
- agenții diverse (imobiliare, de turism, etc.);
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase;
- centre comerciale, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă, magazine;
- centre de recreere sport și fitness în spații acoperite;

Alte utilizări admise constau în:

- spații verzi amenajate;
- circulații pietonale și alei de acces;
- parcaje subterane.

Zona rămasă neconstruită dintre aliniament și corpul de clădire propus va fi amenajată ca spațiu public cu mobilier urban și amenajări peisagere specifice.

4.2.2.b. Utilizări admise cu condiționări

Sunt admise funcțiuni publice și funcțiuni de interes general care permit accesul publicului, cu condiția ca acestea să se amenajeze la parterul clădirilor, și să aibă, preponderent caracter de comerț și servicii (magazine, restaurante, servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de informare, biblioteci, librării, poștă, telecomunicații, edituri, activități recreative diverse, agenții diverse, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă, magazine, centre de recreere sport și fitness în spații acoperite, etc.).

4.2.3.b. Utilizări interzise

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură – inclusiv chioșcuri și panouri publicitare de orice dimensiune și indiferent de modalitatea lor de montare;
- depozite *en-gros*;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- anexe pentru creșterea animalelor și pentru producție de subzistență;

ANSAMBLU REZIDENȚIAL "ȘTEFAN CEL MARE" CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI DOTĂRI AFERENTE

- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- dispunerea de piloneți zăbreliți pe terase;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;depozitarea en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane⁴ în afara zonelor special amenajate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

4.3.b. Condiții de amplasare, echipare și conformare a parcelelor**4.3.1.b. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

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

- imobilul constând în teren identic cu p.c nr. 32159 (3321.00 mp - suprafață din acte, 3533.00 mp - suprafață măsurată), împreună cu autogară C1, situat în intravilanul municipiului Suceava, str. Vasile Alecsandri nr. 7, este proprietatea **TRANSPORTURI AUTO SUCEAVA S.A.** conform extras C.F. pentru informare nr. 32159/26.06.2019;

- imobilul constând în teren identic cu p.c nr. 4602 (271.00 mp), împreună cu chioșcul C1, situat în intravilanul municipiului Suceava, este proprietatea soților **Croitoru** conform extras C.F. pentru informare nr. 42790/28.02.2019;

- terenul identic cu p.c. nr. 44618 (15.00 mp), situat în intravilanul municipiului Suceava, str. Armenească, este proprietatea **Municipiului Suceava - domeniul privat**, conform C.F. nr. 44618/26.06.2019. Acest teren aflat în proprietatea **Municipiului Suceava - domeniul privat**, în suprafață totală de **15.00 mp**, nu va putea fi afectate de construcții, potrivit prevederilor avizului de oportunitate nr. 28003 din 23.08.2019, acesta urmând a fi inclus în **sensul giratoriu propus în baza unui contract de asociere cu municipiul Suceava.**

4.3.2.b. Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

⁴ **Precolectare primară** - colectarea la locul de producere a reziduurilor menajere (precolectarea primară) se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează reziduurile menajere din locuință; reziduurile nu se colectează direct în recipient ci într-o pungă de polietilenă aflată în recipient și care să aibă un volum puțin mai mare decât volumul recipientului.

Precolectare secundară - strângerea și depozitarea provizorie a pungilor cu deșeurii menajere în punctele de precolectare organizată, se face în recipiente dimensionate corespunzător, acoperite, prevăzute cu dispozitive de prindere adaptate modului de golire, ușor transportabile, concepute astfel încât să nu producă răniri în timpul manipulării și să nu favorizeze maladiile asociate efortului fizic excesiv - conform OMS privind *Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației* din 04.02.2014 *Cap. V. Norme de igienă referitoare la colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor solide, art. 38.*

ANSAMBLU REZIDENȚIAL "ȘTEFAN CEL MARE" CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI DOTĂRI AFERENTE

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

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

▪ **față de str. Vasile Alecsandri (latura de sud-est)** construcția se va amplasa pe aliniament; tronsonul (D+P+4) de pe latura de nord-est a parcelei se va dispune pe limita de proprietate care separă amplasamentul de proprietatea din **str. Vasile Alecsandri, nr. 2A**; imobilul din strada **Vasile Alecsandri nr. 2A** este figurează în zona studiată prin PUZ însă **nu face obiectul reglementărilor propuse**;

▪ **față de str. Petru Rareș (latura de nord-est)** – retragerea nu va fi mai mică de **3.50 m**.

Demisolul construcției poate până pe aliniamentul la strada Armenească, respectând regulile de compoziție a ansamblului și pe cele de stabilire a suprafeței edificabile maxime (*a se consulta piesele desenate Planșa nr. 2 – Reglementări urbanistice: zonificare*).

Pentru construcțiile mai mari de P+2E se va întocmi studiu de însorire.

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

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

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

▪ **retragere ansamblului față de latura de sud-vest a parcelei** - față de proprietatea din **strada Armenească nr. 2** – imobil *Civica* se va face la distanța de **min. 29.00 m**; de asemenea, ansamblul se va retrage față de proprietatea din strada **Ion Creangă nr. 2 (NC 36559)** la o distanță de **min. 12.50 m**;

▪ **retragere față de latura de nord-vest a parcelei (față de proprietățile din str. Petru Rareș nr. 9 și nr. 15 A)** nu va fi mai mică de **4.50 m**.

Demisolul construcției poate avansa apropiindu-se până la **minim 10.00 m** de limita de proprietate cu imobilul din strada **Ion Creangă nr. 2 (NC 36559)**, **min. 2.30 m** de limita de proprietate cu parcela din **strada Petru Rareș nr. 7 (NC 49570)** și **min. 4.50 m** față de limita de proprietate cu imobilul din strada **Petru Rareș nr. 9**;

4.3.4.b. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Amplasarea construcțiilor pe teren se va realiza în limitele edificabilului propus, astfel încât să fie respectate normele de însorire și iluminat natural.

Ansamblul propus este alcătuit dintr-un corp cu tronsoane cu înălțimi diferite (**D+P+3, D+P+4, D+P+6**). Accentul de înălțime, cu regim de înălțime **D+P+8** este poziționat pe limita de nord-vest a parcelei, în vecinătatea clădirii **Civica**.

4.3.5.b. Circulații și accese

Accesele propuse prin PUZ în **Mc_S2** se va realiza atât din strada Armeneasca cât și din strada Ion Creanga și str. Petru Rareș și au următoarele caracteristici:

- **accesul din str. Petru Rareș** cu intrare laterală de pe partea dreaptă a străzii, are sens unic înainte de accesul la ansamblu și sens unic după prima intersecție;
- **acesele din str. Armenească și str. Ion Creangă** se realizează prin amenajarea unui sens giratoriu care are o insulă centrală cu raza de **3.00 m**, o cale carosabilă cu lățimea totală de **6.00 m**; căile de intrare și de ieșire au lățimea minimă de **3.00 m**.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, în conformitate cu destinația construcției și normelor pentru trafic greu (art. 25 și anexa 4 din HGR 525/1996 – republicată).

Se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități prin rampe de acces, la parterul tuturor clădirilor cu funcțiunea de locuințe colective.

4.3.6.b. Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. În acest scop, la demisolul clădirii se vor amenaja locuri de parcare. Numărul acestora se va asigura în raport cu funcțiunea propusă.

În cazul realizării de parcaje la sol, se recomandă gruparea acestora astfel încât să permită ulterior construirea unor parcaje supraetajate, odată cu creșterea gradului de motorizare.

4.3.7.b. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Regimul maxim de înălțime admis al clădirilor este **D+P+8** și nu va depăși **cota maximă absolută a clădirii Civica (378.00)**, iar **înălțimea totală a lor (incluzând casele de scară și ascensoarele) nu va depăși cota maximă absolută (380.55)**.

4.3.8.b. Aspectul exterior al clădirilor

Aspectul clădirilor se va integra armonios în specificul zonei istorice protejate și se va asigura tratarea similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

Conceptul propus pentru arhitectura fațadelor noului ansamblu relaționează cu arhitectura contemporană a clădirii **Civica** și cu noua arhitectură a cinematografului **Modern** - actualul teatru **Matei Vișniec**, o **arhitectură de contrast cu arhitectura secolului XIX**, a **Colegiului Național Ștefan cel Mare** și a caselor păstrate, propunând suprafețe vitrate la spațiile comerciale de la stradă și chiar la închiderile realizate unitar la balcoane sau la spații comerciale și servicii complementare funcțiunii de locuire.

ANSAMBLU REZIDENȚIAL "ȘTEFAN CEL MARE" CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI DOTĂRI AFERENTE

Rezolvarea volumetrică a ansamblului rezidențial este pusă în relație atât cu clădirea Colegiului Național Ștefan cel Mare, cât și cu clădirea Civică și clădirea cinematografului Modern - actualul teatru Matei Vișniec, cât și cu locuințele colective aliniate la strada Vasile Alecsandri, contribuind la modernizarea și unitatea întregii zone. Clădirile cu regim de înălțime D+P+3÷4 nu depășesc înălțimea liceului, iar clădirile cu regim de înălțime D+P+5÷8 nu depășesc înălțimea imobilului Civică.

Volumele primelor sunt dezvoltate pe lungime și crează incinte la fel ca și în cazul liceului, iar celelalte sunt punctuale și au o dominantă de înălțime. Se urmărește de altfel obținerea unei serii de **patru turnuri vizibile la nivel urban** (cel existent al clădirii Civică la care se adaugă cele două din subansamblul 1 și unul din subansamblul 2, propuse).

Fronturile lungi ale fațadelor construcțiilor sunt retrase față de fațadele imobilului Civică pe care acestea sunt perpendiculare, dându-i astfel turnului existent rolul de pivot sau centru al compoziției urbane rezultate.

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

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

4.3.9.b. Condiții de echipare edilitară

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se va face pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

4.3.10.b. Spații libere și spații plantate

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **30.00 mp**.

Suprafețele spațiilor verzi din incinta ansamblului nu trebuie să reprezinte mai puțin decât echivalentul **2 mp / locuitor**. În curțile interioare rezultate pe terasa de deasupra parcajului de la demisol se vor realiza platforme și alei pietonale și spații verzi și de agrement (locuri de joacă și sport, fântâni decorative sau buvete). Suprafețele acestor terase înierbate se vor include în suprafețele de spații verzi.

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

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

4.3.11.b. Împrejmuiri

Pentru terenul reglementat în **Mc_S2** se vor realiza împrejmuiri amplasate pe limita laterală, separativă a parcelei (limita de nord - vest) din rațiuni de delimitare și protecție a proprietății. Acestea vor fi opace, cu înălțimi de max. **2.00 m**.

4.4.b. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**4.4.1.b. P.O.T. – Procent de ocupare a terenului (maxim)**

POT maxim Mc_S2 = 65 %.

4.4.2.b. C.U.T. – Coeficient de utilizare a terenului (maxim)

CUT maxim Mc_S2 = 3.4 mp ADC/mp teren.

IVc. PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITĂȚII FUNCȚIONALE T1_s (subzona transporturi rutiere - circulație)

4.1.c. Caracterizarea generală a zonei

Autorizarea construcțiilor din zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordonanței nr.43 din 28 august 1997 privind regimul juridic al drumurilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice locale specializate. **T1_s** este subdiviziune a **T – zona căi de comunicații, subzona T1 – transporturi rutiere**

4.2.c. Utilizare funcțională

4.2.1.c. Utilizări admise

Sunt admise următoarele utilizări funcționale:

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente;
- spații alveolare carosabile pentru transportul în comun;
- refugii și treceri de pietoni;
- rețele tehnico-edilitare;
- spații verzi amenajate;
- parcaje pentru salariați și pentru călători;
- servicii pentru transportul public;
- construcții cu caracter provizoriu (chioșcuri, tonete, cabine);
- lucrări de terasamente.

4.2.2.c. Utilizări admise cu condiționări

Incintele unităților de transport și garajele publice vor obține avizul de mediu și se vor încadra în normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscului de incendiu și explozie.

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie să respecte următoarele prevederi:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țigete, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță).

4.2.3.c. Utilizări interzise

Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare a circulației și care limitează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere.

Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

- lărgirea unor străzi sau realizarea unor noi străzi;
- modernizarea intersecțiilor;
- realizarea spațiilor de parcare.

ANSAMBLU REZIDENȚIAL "ȘTEFAN CEL MARE" CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI DOTĂRI AFERENTE

Se interzic depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc., pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră.

În zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări: construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împieteză asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente; panouri independente de reclamă publicitară; cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere; amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie.

4.3.c. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Terenul reglementat are suprafața de **7555.00 mp** și constă în artere rutiere și amenajări aferente circulației pietonale și carosabile. Soluția propusă urmărește realizarea unui sens giratoriu între strada Ion Creangă și strada Armenească, cu o insulă centrală cu **raza de 3.00 m** și **raza de girație** (măsurată din exteriorul căii inelare) **de 9.00 m**. De asemenea, pentru ameliorarea circulației rutiere în zona intersecțiilor dintre strada Vasile Alecsandri, strada Armenească și strada Curtea Domnească este propusă realizarea unui sens giratoriu cu **raza centrală de 5.50 m** și **raza de girație** (măsurată din exteriorul căii inelare) **de 11.50 m**.

4.3.1.c. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Amplasarea construcțiilor provizorii (chioșcuri, tonete, cabine) se va realiza astfel încât să nu stânjenească circulația și va respecta prevederile avizului Poliției rutiere.

4.3.2.c. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioara

Nu este cazul.

4.3.3.c. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Nu este cazul.

4.3.4.c. Circulații și accese

Accesul în incinte se va realiza direct, dintr-o circulație publică.

4.3.5.c. Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se va face doar admise în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. În acest scop, la demisolul clădirii se vor amenaja locuri de parcare. Numărul acestora se va asigura în raport cu funcțiunea propusă.

4.3.6.c. Înălțimea maximă admisă

Construcțiile cu caracter provizoriu admise, nu vor depăși regimul de înălțime parter.

4.3.7.c. Aspectul exterior al clădirilor

Construcțiile provizorii admise vor avea un design modern, armonios integrat în contextul urban. În cazul construcțiilor aferente serviciilor de transport public (stații de transport) acestea trebuie să fie ușor

ANSAMBLU REZIDENȚIAL "ȘTEFAN CEL MARE" CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI DOTĂRI AFERENTE

de identificat în peisajul stradal și să ofere protecție călătorilor atât față de traficul motorizat cât și la intemperii. Acestea vor beneficia de sisteme de afișaj în timp real.

4.3.8.c. Condiții de echipare edilitară

Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

4.3.9.c. Spații libere și spații plantate

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al zonei. *Se vor respecta prevederile din Capitolul II Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor, 2.7.1. Spații verzi.*

Se vor prevedea plantații înalte de aliniament în măsura în care acestea nu alterează vizibilitatea.

4.3.10.c. Împrejmuiri

Se vor respecta prevederile din Capitolul II Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor, 2.7.2. Împrejmuiri.

Porțile de intrare în incinte vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice sau pe străzile care au transport în comun.

4.4.c. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**4.4.1.c. P.O.T. – Procent (maxim) de ocupare a terenului**

POT maxim = 50%

4.4.2.c. C.U.T. – Coeficient (maxim) de utilizare a terenului

CUT maxim = 1,8 mp ADC/mp teren

Indicatorii urbanistici se referă la construcțiile cu funcțiuni admise în această zonă, raportate la parcelele create pentru amplasarea acestor dotări.

V. CONDIȚII DE AVIZARE

Construcțiile și amenajările amplasate în zona aferentă **căilor de comunicații rutiere (T1_s)**, lucrările se vor autoriza în conformitate cu legislația în vigoare.

Coordonator urbanism:
arh. urb. Constantin Gorcea