



ANEXĂ LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 50 din 27.01.2023

A. REGIM TEHNIC

PUZ – zona centrala: institutii si servicii publice – ISP

Conditii de amplasare si configurare a cladirilor, caracteristici ale parcelelor

In zonele cu parcelar constituit se va mentine conditia generala de constructibilitate a parcelelor si anume :

- in cazul cladirilor cu inaltimei pana la P+2 niveluri: se considera constructibile parcelele avand minimum 150 mp si un front la strada de minim 12 m; parcelele sub 150 mp este necesar sa se comaseze cu una din parcelele adiacente pentru a deveni constructibile;
- in cazul cladirilor cu inaltime de P+3 niveluri si mai mult: se considera constructibile parcelele avand minim 500 mp si un front la strada de minim 15m pentru constructiile inscrite intre doua calcane laterale si de minimum 20m in cazul constructiilor cuplate si izolate.
- in cazul constructiilor publice dispuse izolat: suprafata terenul minim este de 1000 mp cu un front la strada de minimum 30 m.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente (tesitura), avand lungimea de 12 m pe strazile de categoria I si a II-a si de 5 m pe cele de categoria a III-a.

Disponerea cladirilor fata de aliniament va respecta caracterul strazii existente cu urmatoarele conditii:

- in raport cu caracterul strazilor existente, cladirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu conditia sa nu lasa aparente calcane ale cladirilor invecinate;
- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie dispusa pe aliniament, iar pe cealalta latura cu o constructie in stare buna sau cu o cladire monument istoric retrasa de la aliniament, noua cladire va fi dispusa retrasa de la aliniament, dar se va racorda la cladirea dispusa pe aliniament pentru a nu lasa vizibil un calcan.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- fata de limita posterioara, cladirile se vor retrage la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea cladiri masurata la cornisa, dar nu mai puțin de 5 m;
- este interzisa construirea pe linia posterioara a parcelei, cu exceptia cazului in care exista un calcan al unei cladiri principale, iar noua constructie se limiteaza la acoperirea acestuia.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

- cladirile vor respecta intre ele distanta egala cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- asigurarea parametrilor urbanistici POT, CUT si inaltimea maxima, permite derogarea de la normele de amplasare fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei si intre cladirile situate pe aceeasi parcela, cu conditia indeplinirii cerintelor minime de insorire a cladirilor invecinate, respectarea codului civil, a acceselor de interventie.

In cazul unor situatii urbanistice dificile emitentul autorizatiei este in drept sa ceara completarea proiectului cu studii de integrare urbana ale interventiilor propuse (desfasurari de fronturi, perspective, circulatie locala, sectiuni caracteristice etc.)

Amplasarea cladirilor fata de retelele tehnico-edilitare

Cladirile vor respecta distantele minime stabilite de normativele in vigoare fata de retelele tehnico-edilitare existente.

Circulatii si accese

Parcela este constructibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4 m dintr-o cale de circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate.

Se vor prevedea facilitati pentru accesul in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.

Stationarea autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor

Inaltimea maxima admisa este egala cu distanta dintre aliniamentele strazii (latimea). Poate fi asigurat suplimentar un nivel in functie de volumetria caracteristica strazii, cu conditia retragerii acestuia cu 3 m de la planul principal al fatadei.

Aspectul exterior al cladirilor

Aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate.

Se va asigura tratarea similara a tuturor fatadelor aceleasi cladiri. Se va acorda atentie modului de tratare a acoperisului sau teraselor perceptibile de pe cladirile inalte.

Se interzice dispunerea neadecvata a reclamelor pe plinurile fatadelor, parapete, balcoane, etc.

Conditii de echipare edilitara

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

Spatii libere si spatii plantate

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 30mp.

Se recomanda sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru circulatii pietonale, terase.

Se recomanda inverzirea, pe cat posibil, a teraselor necirculabile ale cladirilor.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de minimum 1,2 m inaltime.

Imprejmuiiri

Marcarea limitei proprietatii, in cazul parterelor cu functiuni accesibile publicului retrase de la aliniament, se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.

Procentul maxim de ocupare a terenului

Pentru cladirile pana la 4 niveluri inclusiv: **POT maxim = 70 % ; CUT maxim = 3,0**

Pentru cladirile peste 4 niveluri : **POT maxim = 60 % ; CUT maxim = 4,0**

PUZ zona centrala: zona mixta - M - locuinte si dotari compatibile cu functiunea de locuire

Utilizari admise

· locuinte colective

· locuinte cu partiu special avand incluse spatii pentru profesii liberale

· functiuni de interes general (servicii tehnice si profesionale; servicii de informare; servicii pentru transporturi; biblioteci, librarii; posta si telecomunicatii ; edituri; expozitii, centre si galerii de arta; agentii diverse; servicii financiar-bancare si de asigurari; cofetarii, cafenele; magazine, mici galerii comerciale, comert cu obiecte de arta)

Utilizari interzise

Sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura
- dispunerea pe fatade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile si a antenelor pentru telefonie mobile;
- dispunerea de piloneti zabreliti pet erase;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura cladirilor si deteriorand finisajul acestora;
- depozitarea en-gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- statii de intretinere auto cu capacitatea peste 3 masini;
- spalatorii chimice;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;

Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

In zonele fara parcelar, rezultate din "urbanismul liber" din deceniile 6-9 ale secolului XX, edificabilul se determina in functie de P.O.T.-ul maxim admis si de distantele minime obligatorii dintre cladiri. Se admite extinderea pe orizontala a parterului cladirilor, in vederea refunctionalizarii, cu cel mult 4m spre domeniul public (trotuar), fara a incalca insa domeniul public.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

In cazul vechilor strazi comerciale, cladirile vor respecta retragerea de la aliniament a imobilelor invecinate.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Cladirile se vor retrage de la limitele terenului aferent cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea lor la cornisa, dar nu mai putin de 5m.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Cladirile vor respecta intre ele distanta egala cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele.

Asigurarea parametrilor urbanistici POT, CUT si inaltime maxima permite derogarea de la normele de amplasare fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei si intre cladirile situate pe aceeasi parcela cu conditia indeplinirii cerintelor minime de insorire a cladirilor invecinate, respectarea codului civil, acceselor de interventie.

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

Amplasarea clădirilor față de rețelele tehnico-edilitare

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

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

Circulații și accese

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

Stationarea autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. În acest scop se vor proiecta spații destinate acestei funcțiuni: subsoluri, demisoluri etc. Se va respecta regulamentul pentru fiecare funcțiune cf. zona Is și Lc.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamentele străzii. Poate fi adăugat suplimentar un nivel în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestuia de la planul fatadei cu min. 3 m.

În cazul clădirilor izolate, înălțimea maximă va putea depăși cu maximum un nivel înălțimea clădirilor învecinate. În cazul învecinării cu un lacas de cult, înălțimea construcției nu va putea depăși înălțimea la cornișă a lacasului de cult.

Aspectul exterior al clădirilor

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

Se va asigura tratarea similară a tuturor fatadelor aceleiași clădiri.

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

Condiții de echipare edilitară

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice

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

Spații libere și spații plantate

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

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

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

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

Împrejmuiri

Terenurile aferente clădirilor de locuințe colective pot fi împrejmuite cu garduri transparente din lemn sau fier forjat, eventual cu un soclu opac de cel mult 0,6 m înălțime și vor putea fi dublate de gard viu. Aliniamentul va fi marcat prin garduri vii cu înălțimea între 0,6 și 1,5 m.

Ocuparea și utilizarea terenului

Pentru clădirile până la 4 niveluri (P+3): POT_{max}=70%, CUT_{max}=2,5

Pentru clădirile între 5 și 9 niveluri (P+4-8) : POT_{max}=50%, CUT_{max}=4

B. REGIM DE ACTUALIZARE

Privind informarea și consultarea publicului conform prevederilor Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, aprobat prin HCL nr. 229 din 30 septembrie 2020, în baza Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, anexa la Ordinul nr. 2701 din 30.12.2010 publicat în M.O. nr. 47/19.01.2011

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

SUBSECȚIUNEA 1: Implicarea publicului în etapa pregătitoare

1). În situația PUZ-urilor inițiate de autoritățile administrației publice.

Tema, obiectivele și cerințele PUZ vor fi elaborate cu sprijinul unui grup cu rol consultativ, format din reprezentanți ai compartimentului de specialitate, Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, ai autorității competente cu protecția mediului, comisiei de urbanism din cadrul consiliului local și ai altor instituții/organisme interesate de la nivel central, județean sau local, precum și persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului, astfel încât să se asigure identificarea prealabilă a tuturor nevoilor la care PUZ trebuie să răspundă.

În funcție de impactul estimat al PUZ, (suprafața studiată, modificări propuse, specificul investiției ce a generat

elaborarea documentației) pentru argumentarea unor obiective ale planului sau pentru identificarea și evaluarea unor posibile opinii și interese divergente, în vederea determinării oportunității planului în interes public, administrația publică inițiatorul PUZ-ului aduce la cunoștința publicului intenția de elaborare a PUZ și obiectivele acestuia prin:

- anunțuri pe pagina proprie de internet
- doua anunturi publicate in presa locala la interval de minim 3 zile.

Documentația necesară atribuirii serviciilor de elaborare a PUZ trebuie să includă și obligațiile elaboratorului ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului.

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

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

- anunț cu vizibilitate imediată publicat pe pagina de internet a Primăriei municipiului Suceava și afișat în holul principal de la parterul institutiei.

- Un Panou cu anuntul privind intenția de elaborare – conform cu modelul prevăzut în cap. IV, afișat pe teritoriul zonei studiate. Inițiatorul PUZ are obligația să prezinte fotografiile cu panoul afișat.

3). Atât în situația PUZ-urilor inițiate de autoritățile administrației publice, cât și a celor inițiate de către un investitor privat, anunțul privind intenția de elaborare PUZ va cuprinde un termen de minim 5 zile calendaristice în care publicul interesat poate transmite obiecțiuni/ observații/ propuneri cu privire la intenția elaborării PUZ.

În cazul în care se primesc obiecțiuni/ observații/ propuneri, acestea vor fi discutate și analizate în ședința Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism și în funcție de avizul dat în comisie, se va emite sau nu avizul de oportunitate pentru întocmirea documentației PUZ

Vor fi luate în considerare doar obiecțiunile/ observațiile / propunerile care au fost depuse la Registratura Primăriei municipiului Suceava în perioada stabilită prin anunț.

4). Informarea publicului cu privire la intenția de elaborare se face înainte de emiterea avizului de oportunitate.

SUBSECȚIUNEA 2: Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor

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

1). După emiterea avizului de oportunitate, autoritatea administrației publice locale, prin persoanele desemnate cu informarea și consultarea publicului, informează publicul prin cel puțin următoarele activități

a). afișează anunțul la sediul în locuri special amenajate și publică pe propria pagină de internet a Primăriei municipiului Suceava, pe pagina oficială de Facebook și pe aplicația mobilă Suceava City App, anunțul cu privire la posibilitatea, modul și perioada, locul și orarul în care se pot consulta documentele și transmite observații la sediul autorității publice competente pentru aprobarea PUZ în termen de maximum 25 de zile calendaristice de la data anunțului, precum și obiectivele, data, locul de desfășurare, ora de începere și durata estimată pentru consultare;

b). notifică proprietarii ale căror proprietăți vor fi afectate de propunerile PUZ, în baza documentelor prezentate de elaboratorul PUZ-ului.

Elaboratorii PUZ-urilor, care sunt persoane autorizate de către R.U.R. (Registrul Urbanistilor din Romania) au obligația de a prezenta la documentația depusă, pe proprie răspundere, lista cu toți proprietarii a caror proprietăți vor fi afectate de propunerile prevăzute în PUZ. – Identificarea proprietarilor se va face pe baza unui extras de plan cadastral vizat OCPI, iar lista cu toți proprietarii a caror proprietăți vor fi afectate de propunerile prevăzute în PUZ va cuprinde nr. cadastral, nume și adresa de domiciliu a acestora.

Extrasul de plan cadastral va fi în format analogic, la o scară convenabilă, având ca suport ortofotoplanul, pe care se vor prezenta imobilele tratate în PUZ cu numărul cadastral aferent și numele tuturor proprietarilor, persoane fizice sau juridice)

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

d). Pentru PUZ –urile elaborate pe terenuri proprietatea municipiului se afișează anunțul la sediul Primăriei municipiului Suceava și în alte locuri special amenajate, pe panouri rezistente la intemperii, conform modelelor de panouri prezentate în Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism anexa la Ordinul nr. 2701 din 30.12.2010. Panourile vor fi amplasate în cel puțin 3 locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate;

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

- f). Inițiatorii PUZ-urilor au obligația de a prezenta fotografiile cu panoul afișat în teren.
- 2). Autoritatea administrației publice, prin persoanele responsabile cu informarea și consultarea publicului, are următoarele obligații:
- a). informează publicul cu privire la rezultatele informării și consultării, cel puțin prin publicarea pe pagina proprie de internet și la sediul propriu a observațiilor și sugeriilor publicului și a răspunsului la acestea, în termen de 15 zile de la încheierea perioadei de consultare a publicului
- b). informează în scris proprietarii ale căror imobile sunt direct afectate de propunerile PUZ și care au trimis opinii, cu privire la observațiile primite și răspunsul argumentat la acestea.
- 3). Vor fi luate în considerare doar obiecțiunile/observațiile/propunerile care au fost depuse la Registratura Primăriei municipiului Suceava în perioada stabilită prin anunț.

În situația în care inițiatorul PUZ este o persoană fizică sau juridică interesată, în termen de 5 zile de la primirea tuturor observațiilor, Primăria municipiului Suceava notifică inițiatorul PUZ cu privire la eventualele obiecții primite și solicită modificarea propunerilor sau răspunsul motivat de refuz al acestora, cu acordarea unui termen de transmitere a răspunsului în termen de maximum 10 zile;

În termen de 10 zile de la răspunsul argumentat al inițiatorului PUZ, autoritățile administrației publice locale informează în scris proprietarii care au trimis opinii cu privire la observațiile primite și răspunsul la acestea.

Toate obiecțiunile primite în perioada stabilită pentru primirea observațiilor/obiecțiunilor se vor discuta și analiza în ședința Comisiei Tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism, care va aviza favorabil sau nefavorabil documentația. Avizul dat în comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism fundamentează din punct de vedere tehnic avizul arhitectului-sef.

4). În funcție de complexitatea sau impactul estimat al propunerilor PUZ, autoritățile administrației publice responsabile cu aprobarea acestuia:

- a) informează publicul prin expoziții în zonă, emisiuni TV, broșuri, anunțuri în școli etc.;
- b) consultă publicul prin: dezbateri publice, interviuri de grup, grupuri consultative pe domenii sau pe anumite categorii de public etc.;
- c) organizează ateliere de lucru, audieri publice, întâlniri etc, pentru identificarea și punerea în comun a cunoștințelor și competențelor sau identificarea intereselor mutuale etc.

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

Raportul consultării însoțit de punctul de vedere al structurii de specialitate din cadrul autorității publice locale se prezintă Consiliului local al municipiului Suceava spre însușire sau respingere.

SUBSECȚIUNEA 3: Implicarea publicului în etapa aprobării PUZ

Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării PUZ se face cu respectarea se fac cu respectarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică cu completările ulterioare și conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

PRIMAR,
Ion LUNGU



SECRETAR GENERAL,
Ioan CIUTAC

Arhitect sef,
DIRECTOR EXECUTIV
Cerasela-Manuela BEJENAR

ȘEF SERVICIU,
Xenia VODĂ

ÎNTOCMIT,
Daniela Rotariu