

INSTITUTUL NAȚIONAL DE CERCETARE - DEZVOLTARE
PENTRU URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

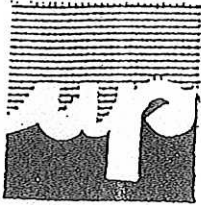
URBANPROIECT - BUCUREȘTI

STR. Nicolae Filipescu 53-55, 70136 BUCUREȘTI 2, ROMÂNIA
TEL. 01.211 78 42, 01.211 78 43, 01.211 78 50, FAX 01.211.49 06

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
MUNICIPIUL SUCEAVA

1.9572

- octombrie 1996 -



INSTITUTUL NAȚIONAL DE CERCETARE, DEZVOLTARE
PENTRU URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
URBANPROIECT - BUCUREȘTI

STR. Nicolae Filipescu 53-55, 70136 București 2, ROMÂNIA
tel. 01.211 78 42, 01.211 78 43, 01.211 78 50, fax 01.211.49 06

SECȚIA : URBANISM

AVIZ NLPAT nr. NR 2/20.02.1998
Aurelia Rădulescu



PR.nr. : 17/1995

FAZA : P.U.G.

TITLUL : PLAN URBANISTIC GENERAL
MUNICIPIUL SUCEAVA

VOLUMUL 4 - REGULAMENTUL LOCAL
DE URBANISM

BENEFICIAR : CONSILIUL JUDEȚEAN SUCEAVA
PROIECTANT : URBANPROIECT

DIRECTOR GENERAL : arh. Traian POPESCU
ȘEF SECȚIE : arh. Gabriel Rădulescu
ȘEF PROIECT : arh. Aurelia Rădulescu



Aurelia Rădulescu

STRUCTURA REGULAMENTULUI
LOCAL DE URBANISM

- I - DISPOZIȚII GENERALE
- II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A
TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII
- III - ZONIFICAREA TERITORIULUI
- IV - PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBA-
NISM LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIO-
NALE
- V - UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

I.- DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism
2. Baza legală
3. Domeniul de aplicare

1.- Rolul Regulamentului local de urbanism

(1.1) Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul municipiului SUCEAVA.

(1.2) Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) ce însoțește Planul Urbanistic General (P.U.G.) explicitiază și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General al municipiului SUCEAVA.

(1.3) Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991. R.L.U. a fost aprobat prin

(1.4) Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism pentru părți componente ale municipiului (Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu) se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic General aprobat, este necesară modificarea acestuia, conform legii.

(1.5.) Modificarea R.L.U. aprobat se va face numai în spiritul prevederilor R.G.U. ; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit ale R.L.U., se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2.- Baza legală

(2.1) La baza elaborării R.L.U. stau în principal : Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată), HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Ordinul M L P A T nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice municipiului SUCEAVA.

(2.2) În cadrul R.L.U. sunt preluate toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii :

- Planul de amenajare a teritoriului național (PATN)
 - Secțiunea a I-a - Căi de comunicație, elaborat de URBANPROIECT - București, aprobat prin Legea nr. 71/12 iulie 1996 și publicată în M.O. nr. 166/29 iulie 1996 ;
- Planul de amenajare a teritoriului județean (PATJ)
 - pr. nr. 101/204/1994 și A.8/1995 elaborat de "URBANPROIECT" - București, în curs de aprobare ;
- Studiu privind protecția mediului înconjurător în municipiul Suceava, proiect nr. 2087/38-90, elaborat de I.C.P. Cluj-Napoca, neavizat și neaprobat ;
- Planul Urbanistic General municipiul Suceava, etapa a I-a, elaborat în 1991 de Secția de proiectare a județului Suceava, neavizat și neaprobat ;

- Planul Urbanistic General municipiul Suceava, etapa a II-a, proiect nr. 8626/1993, elaborat de S.C. "PROIECT BUCOVINA" S.A. - Suceava, neavizat și neaprobat ;
- Planul Urbanistic General municipiul Suceava - Raionarea geotehnică, proiect nr. 9091/1993, elaborat de S.C. "PROIECT BUCOVINA" S.A. - Suceava, neavizat și neaprobat ;
- Planul Urbanistic de Detaliu "Zona Autoservice" Suceava, reactualizare zona "B", proiect nr. 8914/1993, elaborat de S.C. "PROIECT BUCOVINA" S.A. - Suceava, neavizat și aprobat ;
- Studiu privind dezvoltarea și organizarea circulației - proiect nr. 108/1995, elaborat de Dr.ing. Victor Guțu, proiectant de specialitate, studiu de fundamentare în cadrul actualului Plan Urbanistic General ;
- Studiu pilot privind delimitarea și instituirea zonelor protejate pentru conservarea patrimoniului istoric din municipiul Suceava, proiect nr. 218/B-A 11, elaborat de S.C. "PRODOMUS" S.A., avizat dar neaprobat ;
- Amenajare muzeu etnografic, proiect nr. 34/1995, în curs de execuție.

3.- Domeniul de aplicare

(3.1) Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al municipiului ; intravilanul este format din suprafețe de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din localitate și din cele 5 trupuri existente în cadrul teritoriului administrativ.

(3.2) Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșa nr. 4 de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic General, va fi marcat pe teren, prin bârne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996.

(3.3) Zonificarea funcțională a municipiului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități pe care acesta le cuprinde și de ponderea lor în teritoriu, în conformitate cu prevederile art. 14 din R.G.U. și este evidențiată în planșa nr. 4 de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic General ; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

(3.4) Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (U.T.R.) s-a făcut conform planșei nr. 8 cuprinzând delimitarea U.T.R-urilor, care face parte integrantă din Regulament ; U.T.R-ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă a teritoriului urban cu o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare, sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu.

U.T.R-ul se delimitează prin limite fizice existente teren (străzi, limite de proprietate, ape etc.) și poate cuprinde o întreagă zonă funcțională, mai multe subzone din cadrul aceleiași zone funcționale sau din zone funcționale diferite și este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

Municipiul Suceava a fost împărțit într-un număr de 33 U.T.R-uri, inclusiv trupurile componente.

II.- REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE
A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

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

(4.1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor art. 3 din R.G.U. ; terenurile agricole din extravilan sunt evidențiate în planșa nr. 1 de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV A PLANULUI URBANISTIC GENERAL.

Conform datelor comunicate de O.C.O.T. Suceava teritoriul administrativ al municipiului Suceava cuprinde următoarele categorii de terenuri, în funcție de folosință, destinație și suprafețe ocupate :

agricole - arabil	2.062 ha
- pășuni	324
- fânețe	143
- livezi	51
neagricole - păduri	573
- ape, bălți	185
- drumuri	43
- curți, construcții	1.816
- nereproductiv	13
<hr/>	
T O T A L	5.210 ha

(4.2) Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile art. 4 din R.G.U. ; destinația acestor terenuri este reprezentată în planșa nr. 4 de REGLEMENTĂRI A PLANULUI URBANISTIC GENERAL.

(4.3) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră din extravilanul și intravilanul municipiului se supune prevederilor art. 5 din R.G.U. ; suprafețele împădurite sunt puse în evidență în planșele nr. 1 de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV și nr. 4 de REGLEMENTĂRI ale PLANULUI URBANISTIC GENERAL.

Delimitarea terenurilor cu destinație forestieră, stabilită, în condițiile legii, de către organele de specialitate ale administrației publice, se vor comunica consiliului județean prin ordinul ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului.

(4.4) Autorizarea executării construcțiilor definitive pe terenurile cu resurse ale subsolului, delimitate potrivit legii (conform datelor furnizate de către Agenția Națională pentru Resurse Minerale), se supune prevederilor art. 6 din R.G.U.

Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliul județean, prin ordin al președintelui A.N.R.M.

(4.5) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și ale cuvetelor lacurilor, precum și în zone de protecție a platformelor meteorologice se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 7 din R.G.U. ; resursele de apă și platforma meteorologică sunt puse în evidență în cadrul planșelor nr. 1 ÎNCADRAREA ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV, nr. 4 și 4 a DE REGLEMENTĂRI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL.

Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

(4.6) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele cu valoare peisagistică și în zonele naturale de interes local ce necesită protecție se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 8 din R.G.U. ; zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale de interes local ce necesită

protecție sunt puse în evidență în cadrul planșelor nr. 4 și 4 a de REGLEMENTĂRI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL.

Consiliul județean va identifica și va delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și va stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

(4.7) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea prevederilor art. 9 din R.G.U. ; zonele construite protejate sunt reprezentate în cadrul planșelor ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE - Monumente, zone protejate nr. 2 e și 4 a de REGLEMENTĂRI a PLANULUI URBANISTIC GENERAL.

Delimitarea zonelor ce cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes național s-a făcut pe baza unui studiu de specialitate avizat conform legii.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Ministerului Culturii și Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

Până la întocmirea studiilor de specialitate privind delimitarea zonelor de protecție a tuturor monumentelor existente pe teritoriul municipiului, se va respecta Ordinul comun al M.L.P.A.T. nr. 589/D/9.I.1992 și M.C. nr. 130/23.XII.1991, zone de protecție ce vor fi măsurate de la limita incintei/parcele pe care monumentele respective sunt amplasate.

5.- Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

(5.1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 10 din R.G.U. ; zonele expuse la riscuri naturale sunt puse în evidență în cadrul planșei nr. 4 a de REGLEMENTĂRI a PLANULUI URBANISTIC GENERAL.

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege : alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, zone inundabile și altele asemenea, delimitate prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

(5.2) Autorizarea executării construcțiilor 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 R.G.U. ; zonele de servitute și de protecție a rețelelor de alimentare cu energie electrică și gaze sunt puse în evidență în cadrul planșelor nr. 4 a de REGLEMENTĂRI și 5, 6, 6 a, 6 b de ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ ale PLANULUI URBANISTIC GENERAL.

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministerului industriilor, ministerului agriculturii și alimentației, ministerului apelor, pădurilor și protecției mediului, ministerului sănătății, ministerului transporturilor, ministerului apărării naționale și ministerului de interne.

(5.3) 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 R.G.U.

Prin Planul Urbanistic General sunt indicate zonele în care se vor amplasa obiectivele propuse. Parcelele și suprafețele de teren ce vor fi ocupate de către obiectivele respective se vor stabili însă prin documentații de urbanism sau studii de specialitate aprobate conform legii.

(5.4) Constrângerile legate de disfuncționalități ale echipării tehnico-edilitare sau lipsa acestora, precum și asigurarea echipării edilitare este reprezentată în planșele nr. 5, 6, 6 a și 6 b de ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ ale PLANULUI URBANISTIC GENERAL.

În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din R.G.U.

Pe terenurile asupra cărora s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a surselor, rețelelor, stații de epurare etc.), construirea se face în condițiile respectării prevederilor art. 16 din R.G.U. și subpunctului (5.3) din prezentul REGULAMENT.

III.- ZONIFICAREA TERITORIULUI

6. Zone și subzone funcționale





*Anexa la Avizul nr. 2/20.02.1988
MLD/OT*

6.- Zone și subzone funcționale

(6.1) Zonele funcționale stabilite conform pct. (3.3) din R.L.U., sunt puse în evidență în planșa nr. 4 de REGLEMENTĂRI a PLANULUI URBANISTIC GENERAL și în planșele desenate de la pct. V cuprinzând unitățile teritoriale de referință.

(6.2) Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate (de exemplu locuințe cu caracter urban, semiurban, rural etc.).

(6.3) Municipiul Suceava are următoarele zone și subzone funcționale :

-  I . C - ZONA CENTRALĂ
-  II . LM - ZONA PREDOMINANT REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P, P + 1, P + 2
subzone :
 - LM.u. - predominant rezidențială cu clădiri de tip urban ;
 - LM.su. - predominant rezidențială cu clădiri de tip semiurbane ;
 - LM.r. - predominant rezidențială cu clădiri de tip rural.
-  . LI - ZONA PREDOMINANT REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI CU MAI MULT DE 3 NIVELURI
 - LI.e. - existente ;
 - LI.p. - propuse.
-  III . IS - ZONA DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII
subzone :
 - IS.a. - construcții administrative ;


- IS.fb. - construcții financiar-bancare ;
- IS.as. - construcții de asistență socială ;
- IS.co. - construcții comerciale ;
- IS.ct. - construcții de cult ;
- IS.c. - construcții de cultură ;
- IS.î. - construcții de învățământ ;
- IS.s. - construcții de sănătate ;
- IS.cs. - construcții și amenajări sportive ;
- IS.ag. - construcții de agrement ;
- IS.t. - construcții de turism ;
- IS.sv. - alte categorii de instituții publice sau servicii.

 IV . I - ZONA UNITĂȚII INDUSTRIALE

- I.e. - existente ;
- I.p. - propuse.

 V . A - ZONĂ UNITĂȚII AGRICOLE

- A.e. - existente ;
- A.p. - propuse.


 VI . P - ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE? TURISM, PERDELE DE PROTECȚIE

subzone :

- P.p. - parcuri ;
- P.pd - păduri amenajate ;
- P.ts. - terenuri sport ;
- P.r. - recreere, agrement ;
- P.m. - spații verzi cu valoare istorică și peisagistică
- P.pp. - spații plantate/perdele de protecție ;
- P.pe. - pepiniere.

 VII . MI - MONUMENTE/SITURI ISTORICE

 VIII . GS - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

 IX . TE - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

subzone :

- TE.a. - sistem alimentare cu apă ;

- TE.c. - sistem canalizare ;
- TE.t. - sistem alimentare cu energie termică ;
- TE.g. - sistem alimentare cu gaze ;
- TE.e. - sistem alimentare cu energie electrică.



. C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE
ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

subzone :

- C.r. - căi de comunicație rutiere ;
- C.f. - căi de comunicație feroviare.



XI

. S - ZONA DE DESTINAȚIE SPECIALĂ



XII

. TSE - ZONA PENTRU EXPLOATAREA RESURSELOR SUBSO-
LULUI



XIII

. TP - ZONA TERENURI POLUATE PROPUSE PENTRU ECO-
LOGIZARE



XIV

. TL - ZONA TERENURI AGRICOLE



XV

. TR - ZONA TERENURI CU RISCURI NATURALE PREVI-
ZIBILE



XVI

. TA - ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE.

IV.- PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE
URBANISM LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE
FUNCȚIONALE

7. Conținutul Regulamentului

7.- Conținutul Regulamentului

(7.1) Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole : (1) generalități. (2) utilizarea funcțională, (3) condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.

(7.2) În Capitolul 1 - generalități se detaliază :

Art. 1 - tipurile de subzone funcționale ;

Art. 2 - funcțiunea dominantă a zonei ;

Art. 3 - funcțiunile complementare admise ale zonei.

(7.3) În Capitolul 2 - utilizare funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor, se pun în evidență :

Art. 4 - utilizări permise ;

Art. 5 - utilizări permise cu condiții.

S-au stabilit zonele în care este necesară obținerea unor avize sau acorduri în condițiile specificate de către R.G.U. art. 7, 8, 9, 13, 18, 20, Legea apelor nr. 107/1996 și Ordinul M.S. nr. 1935/1996, pentru :

- zone naturale protejate de interes local ;
- zone construite protejate de interes local sau național ;
- zona de protecție a platformei meteorologice ;
- zone expuse la riscuri naturale ;
- zona de protecție a infrastructurii feroviare ;
- zona de protecție a drumurilor publice ;
- zona de protecție în jurul lacului de acumulare Dragomirna, a digurilor și malurilor râului Suceava;

- zone de protecție sanitară (Ordin M.S. nr. 1937/1996) ;
- zone de protecție a rețelelor tehnico-edilitare (Normativul RENEL - PE 104/93 și ROMGAZ nr. 3915/1994).

Art. 6 - interdicții temporare.

Acestea s-au stabilit pentru :

- necesitatea elaborării unor documentații de urbanism (P U Z/P U D) sau a altor studii de specialitate (circulație, echipare tehnico-edilitară etc.) în vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectivă ;
- necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, inclusiv lucrări de cercetare arheologică sau de conservare, protejare, restaurare sau punere în valoare a unor monumente istorice.

Art. 7 - interdicții permanente.

Acestea s-au stabilit pentru :

- terenurile care prezintă :
 - . riscuri naturale previzibile ;
 - . grad ridicat de poluare a aerului și solului ;
- zone care necesită protecție sanitară severă ;
- culoarele de protecție ale unor rețele tehnico-edilitare.

Unele interdicții permanente de construire pot fi ridicate odată cu încetarea cauzei care a determinat-o (de exemplu fixarea terenurilor alunecătoare, înlăturarea surselor de poluare, schimbarea traseului rețelelor tehnico-edilitare etc.).

(7.4) În Capitolul 3 - condiții de amplasare și conformare a construcțiilor se specifică acele zone și subzone funcționale în care prevederile R.L.U. detaliază și completează prevederile R.G.U.

3.1. reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, în completarea articolelor 17, 18, 20, 23 și 24 cuprinse în R.G.U., cu referire la :

- Art. 8 - orientarea față de punctele cardinale ;
- Art. 9 - amplasarea față de drumurile publice ;
- Art. 10 - amplasarea față de cursuri de apă ;
- Art. 11 - amplasarea față de căi ferate din administrarea S N C F R ;
- Art. 12 - amplasarea față de aliniament ;
- Art. 13 - amplasarea în interiorul parcelei.

3.2. reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii în completarea articolelor 25 și 26 cuprinse în R.G.U., cu referire la :

- . accese carosabile ;
- . accese pietonale.

3.3. reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară în completarea articolelor nr. 27, 28 și 29 din R.G.U., cu referire la :

- . racordarea la rețele tehnico-edilitare existente ;
- . realizarea de rețele tehnico-edilitare ;
- . proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

3.4. reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor, cu referire la :

- . parcelare ;
- . înălțimea construcțiilor ;
- . aspectul exterior al construcțiilor ;
- . procentul de ocupare al terenului.

3.5. reguli cu privire la amplasarea de parcaje,
spații verzi și împrejuriri, cu referire la :

- . parcaje ;
- . spații verzi ;
- . împrejuriri.

I - ZONA CENTRALĂ - "C"

Capitolul 1 - GENERALITĂȚI

Art. 1 - tipurile de subzone funcționale :

subzone :

IS - instituții publice și servicii ;

LM și LI - locuințe ;

P.pd. - parcuri orășenești, propuse a fi incluse în lista C.N.M.I. ca - "parcuri dendrologice protejate".

Art. 2 - funcțiunea dominantă

. instituții publice și servicii ;

. locuințe.

Art. 3 - funcțiuni complementare admise :

. parcuri orășenești ;

. străzi, alei și accese pietonale ;

. scuaruri, plantații de aliniament ;

. accese carosabile și parcaje.

Capitolul 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - utilizări permise

- instituții publice și servicii de interes general ;

- comerț, de toate categoriile ;

. - locuințe, pentru completarea zonei centrale și îmbunătățirea fondului de locuit existent ;

- construcții și amenajări în cadrul zonelor de locuit existente în scopul îmbunătățirii calității locuirii și confortului urban ;

- completarea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi ;
- întreținerea, îmbunătățirea echipării și extinderea traseelor pentru circulația pietonală ;
- întreținerea și îmbunătățirea circulației carosabile, suprafețelor de parcare ;
- activități nepoluante și care nu necesită un volum mare de transporturi (exemplu : activități artizanale).

Art. 5 - utilizări permise cu condiții

- toate utilizările permise cu condiția obținerii avizului pentru protejarea impusă, conform art. 7 din Legea nr. 50/1991, în subzonele : IS.a. 20.3, 4 și 5 ; P.m. 20.1, 2 și 3 ; IS.fb. 20.2 și 3 ; IS.c. 20.1, 3, 4 și 5 ; IS.ct. 20.3, 4, 5, 6, 7 și 8 ; IS.t. 20.3, 4 ; P.m. 20.1, 2, 3 ; MI 20.2 ; IS.î. 20.8 ; LM.u. 20.1 ; LI.e. 20.1 și C.r. 20 ;
- întrucât mare parte din teritoriul zonei centrale intră sub influența zonelor de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură existente, toate intervențiile asupra construcțiilor și terenurilor se vor supune regulilor, prescripțiilor și servituților definite în cadrul "Studiului pilot privind delimitarea și instituirea zonelor protejate pentru conservarea patrimoniului istoric din municipiul Suceava", pr. nr. 218/B-A 11 întocmit de S.C. PRODOMUS S.A. ;
- ca regulă general valabilă pentru zonele protejate menționăm că se interzice intervenția sau construirea în stiluri și imitații stilistice străine zonei protejate (Detalii suplimentare în cadrul zonei "IS") ;

- aspectul și detaliile pentru firme, mobilier stradal, plantații de aliniament se vor stabili printr-un proiect care să cuprindă zona centrală în ansamblu.

Art. 6 - interdicții temporare

Acestea au fost stabilite pentru :

- necesitatea existenței unor studii de detaliu privind amenajarea profilului transversal al străzilor :

- . Ana Ipătescu ;

- . Ștefan cel Mare ca stradă pietonală, ocazional carosabilă ;

- pentru soluționarea intersecțiilor dintre strada:

- . Ana Ipătescu și străzile Ștefan cel Mare, Mihai Viteazu, Mărășești și Universității ;

- . Nicolae Bălcescu și strada Mihai Viteazu ;

- orice investiție în zonă trebuie să se facă pe baza unui Plan Urbanistic de detaliu în care se vor preciza elemente de :

- . conformare volumetrică ;

- . proporții și tratare arhitecturală ;

- . materialele de construcție propuse,

documentație necesară a fi avizată și aprobată de organele locale și centrale competente (C.Z.M.I., C.N.M.I. etc.).

Capitolul 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

° Se vor respecta prevederile din capitolele :

II.3 - zona de locuințe, III.3 - construcții pentru instituții publice și servicii și VI.3 - zona de parcuri, recreere, turism, precum și art. 17, 18, 23 - 29 și anexele nr. 1 - 6 din R.G.U.

II - ZONA PREDOMINANT REZIDENȚIALĂ - "LM" ; "LI"
(locuințe cu dotări aferente).

Capitolul I - GENERALITĂȚI

Art. 1 - tipurile de subzone funcționale :

LM - ZONA PREDOMINANT REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P, P + 1,
P + 2

subzone :

LM.u. - predominant rezidențială cu clădiri de tip
urban ;

LM.su. - predominant rezidențială cu clădiri de tip
semiurban ;

LM.r. - predominant rezidențială cu clădiri de tip
rural.

LI - ZONA PREDOMINANT REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI CU MAI MULT
DE 3 NIVELURI

subzone :

LI.e. - existente ;

LI.p. - propuse.

Art. 2 - funcțiunea dominantă a zonei : Locuirea compusă
din :

• locuințe individuale existente/propuse, cu regim
de înălțime P, P + 1, P + 2, majoritar P + 1, cu
clădiri de tip urban - subzona LM.u.e./LM.u.p. ;

• locuințe individuale existente cu regim de înăl-
țime P, P + 1, majoritar parter, cu clădiri de
tip semiurban, înglobate în oraș prin creșterea
organică a acestuia - subzona LM.su.e. ;

- . locuințe individuale existente, cu regim de înălțime majoritar parter, cu clădiri de tip rural, înglobate în oraș prin creșterea organică a acestuia - subzona LM.r.e. ;
- . locuințe colective existente/propuse în blocuri cu regim de înălțime cu mai mult de trei niveluri - subzona LI.e./LI.p.

Art. 3 - funcțiunile complementare admise ale zonei :

- . Instituții și servicii compatibile cu funcția de locuire.
- . Spații verzi amenajate.
- . Accese pietonale și carosabile ; parcaje.

Capitolul 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - utilizări permise :

- . locuințe individuale maximum P + 2 niveluri ; în subzonele L.M.r., L.M. su., L.M.u. ;
- . locuințe colective cu mai mult de trei niveluri în subzona LI.p. ;
- . modernizări ale clădirilor de locuit existente ;
- . construcții și amenajări, necesare funcțiunilor complementare locuințelor.

Art. 5 - utilizări permise cu condiții :

- . locuințe individuale maximum P + 2 niveluri în subzonele LM.r., LM.su., LM.u. ;
- . locuințe colective cu mai mult de trei niveluri în subzona LI.p. ;
- . modernizări ale clădirilor de locuit existente ;
- . construcții și amenajări necesare funcțiunilor complementare locuințelor ;

în zonele stabilite pentru funcțiunea de locuire, dar în care este necesară obținerea unor avize sau acorduri în condițiile specificate de R.G.U. și pct. 7 art. 5 din R.L.U. pentru protecția impusă :

. zone naturale protejate de interes local :

LM.su. 21 ;

LM.u. 22 ;

. zone construite protejate de interes local sau național :

LM.su. 3.1

LM.su. 3.2

LI.e. 3.1.

LI.p. 3

LM.su. 4

LM.su. 4.1

LM.su. 7.1

LM.r. 7.1

LM.su. 17.1

LM.su. 17.3

LM.su. 17.4

LM.su. 17.5

LM.u. 19.1

LI.e. 19.1

LM.u. 19.3

LI.e. 20

LM.u. 20.1

LM.u. 20.2

LI.e. 20.1

LM.u. 22

. zona platformei meteorologice :

LM.u. 25 ;

LI.p. 26 ;

LI.e. 33.

• zone expuse la riscuri naturale :

LM.r. 7

LM.su. 17

• zona infrastructurii feroviare :

LM.su. 3.1 LM.su. 15

LI.e. 3.1

LI.p. 3

LM.su. 3.4

LM.su. 4.1

LM.su. 4.2

LM.r. 9

LM.r. 13

LM.u. 15.1

LM.u. 15.2

LM.r. 32

LM.u. 32

• zona de protecție sanitară a :

- unităților cu profil zootehnic :

LM.su. 2

LM.u. 2

LM.su. 4.1

LM.su. 4.2

LM.su. 4.3

LM.su. 4.4

LM.u. 7.1

LM.u. 9

LM.u. 15.2

- cimitirelor :

LM.su. 3.4

LM.u. 3

LM.u. 7.2

LM.u. 7.3

LM.r. 7

LM.u. 22

. zona de protecție a liniilor aeriene de energie electrică :

LM.u. 2
 LM.u. 3
 LM.su. 3
 LI.p. 3
 LM.r. 13
 LM.u. 25.1
 LM.u. 25.2

În subzonele C.r. 4.2., LI.e. 4.2, IS.s. 4.4, IS.co. 4.5, IS.sv. 4.4 și LM.r. 13 se vor elabora numai autorizații de reparații și întrețineri curente.

Art. 6 - interdicții temporare :

Acestea s-au stabilit pentru :

- necesitatea existenței unor documentații de urbanism (PUZ/PUB) aprobate pentru :

UTR 3
 UTR 7
 UTR 9
 UTR 15
 UTR 25
 UTR 26

- zonele marcate pe planul UTR-ului cu hașură pe o suprafață circulară până la aprobarea studiilor de rezolvare a intersecțiilor : UTR 3, UTR 4, UTR 7, UTR 8, UTR 15, UTR 17, UTR 19, UTR 20, UTR 32 și UTR 33.

Art. 7 - interdicții permanente

Acestea s-au stabilit pentru terenurile :

- care prezintă riscuri naturale previzibile :

LM.r. 7
 LM.su. 17 ;

- zona de protecție a liniilor aeriene de energie electrică:

LM.u. 2

LM.u. 3

LM.su. 3

LI.p. 3

LM.r. 13

LM.u. 25.1

LM.u. 25.2

Capitolul 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii se vor face conform art. 17 ... 24 din R.G.U. completate cu detaliierile și precizările conținute de "GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM DE CĂTRE CONSILIILE LOCALE", anexă la R.G.U., întocmit de M.L.P.A.T.

Art. 8 - Orientarea față de punctele cardinale (art. 17 din R.G.U.).

Orientarea construcțiilor de locuințe față de punctele cardinale se va face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea asigurării : însoririi (inclusiv aport termic), iluminatului natural și percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic).

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel, încât pentru toate încăperile de locuit orientate spre fațada cea mai favorabilă (sud) să se asigure durata minimă de însorire de 1 1/2 h la solstițiul de iarnă sau de 2 ore în perioada 21 februarie - 21 octombrie, cu unghiuri de incidență a razelor solare de peste 6° vertical și 20° orizontal.

În cazul clădirilor de locuit colective organizate în ansambluri se va evita amplasarea construcțiilor pe direcția est-vest, iar când această soluție nu poate fi evitată, apartamentele se vor rezolva cu dublă orientare.

În cazul unei parcelări, construcțiile de locuințe individuale vor fi orientate astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoririi minime de 1 1/2 h la solstițiul de iarnă.

În cazul LM.u. 25 se vor respecta cu strictețe condițiile de însorire având în vedere orientarea spre nord a versantului dealului Tătărași propus pentru construire.

Art. 9 - amplasarea față de drumurile publice (art. 18 din R.G.U.).

Profilul transversal al străzilor, care include trotuarele și suprafețele de teren necesare amplasării lucrărilor anexe (rigole, spații verzi, semnalizare rutieră, iluminat și rețele publice), a fost stabilit prin Studiul de circulație, în concordanță cu caracteristicile traficului actual și de perspectivă, la următoarele lățimi :

- . stradă cu 2 benzi de circulație : minimum 9,00 m
maximum 14,00 m
- . stradă cu 4 benzi de circulație : minimum 16,00 m
maximum 23,00 m
- . stradă cu 6 benzi de circulație : minimum 22,00 m
maximum 31,00 m.

Art. 11 - amplasarea față de căi ferate din administrarea S N C F R (art. 20 din R.G.U.) Ministerul Transporturilor prin Direcția Generală a Infrastructurilor Terestre va delimita zona cadastrală C.F. situată de o parte și de alta a căii ferate, și implicit zona de protecție a infrastructurii feroviare, pe care o va comunica consiliului județean prin ordin al ministrului transporturilor.

Reglementările de urbanism vor respecta condițiile impuse prin avizele autorităților competente, pentru realizarea construcțiilor în zone de protecție a infrastructurii feroviare, în subzonele : LM.su. 3.1 ; LI.e. 3.1 ; LI.p. 3 ; LM.su. 3.4 ; LM.su. 4.1 ; LM.su. 4.2 ; LM.r. 9 ; LM.r. 13 ; LM.u. 15.1 ; LM.su. 15 ; LM.u. 15.2 ; LM.r. 32 și LM.u. 32.

Art. 12 - Amplasarea față de aliniament (art. 23 din R.G.U.)

Amplasarea față de aliniamentul existent altfel decât în condițiile prevăzute de art. 23 din R.G.U., s-a făcut datorită necesității lărgirii profilului transversal al căilor de comunicație rutieră, pe baza studiului de circulație, regim de aliniere marcat prin linie roșie pe U.T.R.

De asemenea, nerespectarea prevederilor art. 23 din R.G.U. poate rezulta din :

- . condițiile impuse prin avize sau acorduri ale organismelor abilitate ;
- . realizarea unor zone de protecție față de poluarea produsă de circulația rutieră (o retragere de 4,0 - 6,0 m față de aliniament ;
- . necesitatea asigurării vizibilității în intersecții.

Art. 13 - Amplasarea în interiorul parcelei (art. 24 din R.G.U.).

Retragerile impuse prin art. 24 din R.G.U. au un caracter minimal și acestea vor fi completate, după caz, pentru realizarea următoarelor cerințe de asigurare a confortului urban :

- asigurarea normelor de însorire și iluminat natural ;
- respectarea condițiilor de vizibilitate ;
- respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor ;
- asigurarea protecției contra zgomotului și nocivităților ;
- necesități de conservare a specificului țesutului urban, având o anumită tipologie de amplasare a construcțiilor, cu precădere în regim izolat ;

- realizarea unei anumite grupări a construcțiilor în ansamblurile noi, care să urmărească o dezvoltare coerentă a țesutului urban.

În practica urbanistică se admite de regulă o distanță minimă între construcții de pe aceeași parcelă egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

. Această distanță minimă se majorează la :

- 4,0 m în cazul când o locuință se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcția de producție sau servicii ;
- 6,0 m în cazul când o locuință se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină ;

. Anexele locuințelor se pot amplasa la calcan cu alte corpuri de clădiri, sau pe limita de proprietate, cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

. Amplasarea (alinierea) construcțiilor față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei se poate face :

- la o distanță egală cu jumătatea înălțimii la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3,0 m, cu următoarele excepții ;
- clădirea se lipește de două calcane învecinate, formând un front continuu ;
- clădirea se lipește de un calcan al clădirii învecinate, caz în care se mențin pe celelalte laturi, $H/2$ față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de 3 m.

. Distanțele necesare intervenției în caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unității teritoriale de pompieri. Se recomandă să se asigure :

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte, foarte înalte, precum și accesul la intrările

existente spre drumul public/neblocarea cu obstacole de tipul copertinelor mari, piloni înalți, parcaje auto etc.) ;

- posibilitățile de acces a mijloacelor de intervenție, atunci când este necesar și la a doua față, prin amenajări cu lățimea de 12 m ; în cazul când acest lucru nu este posibil se asigură trecerea forțelor de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5 metri.

Accesele și pasajele carosabile trebuie păstrate libere în permanență.

Nu se asigură acces pentru autospeciale de intervenție în situația în care parcela se află la diferențe de nivel față de drumul public mai mari de 0,50 metri.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii - carosabile și pietonale - vor respecta prevederile art. 25, 26 și Anexa nr. 4 din R.G.U.

Accesele trebuie îndepărtate, cât mai mult posibil, de intersecții.

Pentru o parcelă alăturată mai multor drumuri (exemplu o parcelă de colț), accesul la drumul cu traficul cel mai intens poate fi interzis.

În cazul drumurilor cu circulație intensă, accesul la acesta a unei suite de parcele se poate prelua printr-un drum local.

Accesele în subzonele propuse se vor rezolva prin documentații de urbanism (P U Z/P U D).

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii, sau pe terenuri pentru care nu sunt prevăzute accesele pietonale.

Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiunilor și caracterului urbanistic al zonei.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, referitor la :

- racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente ;
- realizarea de rețele tehnico-edilitare ;
- proprietatea publică asupra rețelelor edilitare vor respecta prevederile art. 13, 27, 28, 29 din R.G.U., Codului Civil (art. 610), Legii apelor nr. 107/1996 și propunerilor de specialitate din prezentul Plan Urbanistic General.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor, cu referire la :

- parcelare ;
- înălțimea construcțiilor ;
- aspectul exterior al construcțiilor ;
- procentul de ocupare al terenului vor respecta prevederile art. 15, 30, 31, 32 și Anexa nr. 2 din R.G.U.

1. Parcelarea unui teren în vederea concesionării se va face cu respectarea suprafețelor prevăzute în art. 15 din Legea nr. 50/1991.

În situația lipsei echipării cu rețele de apă și canalizare și adoptării unor soluții locale (puțuri și fose septice), dimensiunile parcelei trebuie să asigure respectarea distanței de protecție sanitară de minimum 30 m între sursa de apă și fosa septică. Parcelările cu un număr egal sau mai mare de 12 loturi vor fi autorizate numai cu condiția adoptării unor soluții de echipare colectivă.

. Înălțimea construcțiilor în subzonele LM.u., LM.su. și LM.r. este de $P + 2$ - maximum 10,00 m la cornișă.

În zonele de protecție ale monumentelor istorice, ca și în zonele protejate naturale sau construite, înălțimea construcțiilor va fi stabilită pe baza unor studii specifice și documentații de urbanism.

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

Examinarea caracteristicilor proiectului, în vederea identificării modului în care construcția propusă urmează să se înscrie în specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, precum și a tradițiilor locale, va avea în vedere următoarele :

- conformarea construcției ;
- materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare ;
- culorile ansamblului și ale detaliilor ;
- * conformarea fațadelor și amplasarea golurilor.

Este obligatoriu ca în zonele de protecție a monumentelor, prin Certificatul de Urbanism să se solicite explicitarea modului de înscriere a fațadei în frontul existent prin prezentarea de desfășurări care să includă cel puțin trei clădiri de o parte și de alta a fațadei propuse a fi construite sau modificate.

În zona istorică urbană, delimitată de străzile : Petru Rareș, Armenească, Mărăști și Mihai Viteazu (U.T.R. 19 și U.T.R. 20) se vor respecta, în principal, următoarele elemente de regulament privind aspectul exterior al construcțiilor și anume:

a) cerințele privind conformarea volumetriei, proporțiile și relieful fațadei se vor referi la :

- conformarea volumului (pantă acoperișuri, rezolvare cornișă, joc de înălțime față de vecinătățile imediate) ;

- proporții și tratare arhitecturală (raport plin-gol, proporții goluri, linii de forță verticale și orizontale, tratarea parterelor comerciale) ;
- materiale (textură și culoare).

b) se interzice construcția în stiluri și imitații stilistice străine zonei protejate ; utilizarea materialelor ne-specifice regiunii și a materialelor prețioase ; imitarea materialelor naturale ; utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau a unor materiale pentru construcții provizorii ;

c) în cazul intervențiilor la clădirile existente, se va impune realizarea unor relevee desfășurări, iar în cazul schimbării volumetriei și a unor secțiuni perpendiculare pe stradă; desfășurările vor cuprinde întregul tronson al străzii în care se înscrie clădirea modificată ;

d) la construcția unor clădiri noi, se va urmări respectarea și păstrarea caracterului arhitectural al zonei ; se recomandă utilizarea la fațade a materialelor folosite la clădirile existente.

e) pentru fațade comerciale - vitrine se vor întocmi documentații care să cuprindă plan de situație și relevee ale fațadei, fotografii ale fațadelor învecinate, Fașna, materialele și culorile firmelor se vor autoriza de asemenea, pe baza unei documentații grafice.

Detalii amănunțite privind condițiile de amplasare și reformare a construcțiilor în zona protejată, precum și posibilitățile de intervenție asupra construcțiilor existente, sunt precizate în cadrul "Studiului pilot privind delimitarea și instituirea zonelor protejate pentru conservarea patrimoniului istoric din municipiul Suceava", pr.nr. 218/B - A 11, întocmit de S.C. PRODOMUS S.A. - București.

. Procentul maxim de ocupare a terenului

Prin P O T se exprimă limita maximă de suprafață permisă să fie ocupată la sol cu construcții. Prin construcții se înțelege :

- clădiri ;
- anexe ale acestora ;
- suprafața căilor de acces și staționare.

În mod practic, P O T indică cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții, restul reprezentând spații libere și plantate.

C U T rezultă din raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului.

Prin asocierea P O T cu C U T se poate controla densitatea într-o subzonă sau zonă funcțională.

Procentul de ocupare a terenului respectă Anexa nr. 2 din R.G.U., cu excepția zonelor : LM.u. 2, LM.u. 3, LM.u. 7, LM.u. 15, LM.u. 26 și LM.u. 32 unde se poate admite un P O T de maximum 35 %, iar în zona LM.u. 25, datorită terenului în pantă un P O T de maximum 20 %.

Pentru subzonele LI. :

- se menține situația existentă ;
- nu se mai prevăd extinderi ale locuințelor colective cu excepția zonelor LI.p. 3 și LI.p. 9.

În zonele de locuințe colective se admit numai lucrări necesare îmbunătățirii calității locuirii și ridicării confortului urban.

3.5. Regulile cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri, vor respecta prevederile art. 33, 34, 35 și Anexelor nr. 5 și 6 din R.G.U., Legea NR. 137/1995.

. Pentru amplasarea parcajelor de mari dimensiuni sunt necesare studii de impact, atât asupra circulației din zonă, cât și asupra mediului înconjurător.

. La dimensionarea spațiilor verzi și plantate din municipiul Suceava amplasate pe terenuri publice s-a ținut seama de legislația în vigoare cumulată și prelucrată în cadrul volumului 9 din Colecția "Ghidul primarilor și consilierilor locali" - SPAȚIILE VERZI PUBLICE - elaborată de M.L.P.A.T. în anul 1994.

. În zonele protejate împrejuririle se autorizează cu condiția avizării acestora de către autoritățile competente.

Date suplimentare privind "Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor" sunt incluse în "Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea Regulamentului local de urbanism de către Consiliile locale" elaborat de M.L.P.A.T. și care explicitează R.G.U. aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996.

III - ZONA DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII - "IS"

Capitolul 1 - GENERALITĂȚI

Art. 1 - tipurile de subzone funcționale :

subzone :

- IS.a. - construcții administrative ;
- IS.fb. - construcții financiar-bancare ;
- IS.as. - construcții de asistență socială ;
- IS.co. - construcții comerciale ;
- IS.ct. - construcții de cult ;
- IS.c. - construcții de cultură ;
- IS.î. - construcții de învățământ ;
- IS.s. - construcții de sănătate ;
- IS.cs. - construcții și amenajări sportive ;
- IS.ca. - construcții de agrement ;
- IS.t. - construcții de turism ;
- IS.sv. - alte categorii de instituții publice sau servicii.

Art. 2 - funcțiunea dominantă : Instituții publice și servicii

Compusă din :

- . construcții administrative în subzonele IS.a.
- . construcții financiar-bancare în subzonele IS.fb
- . construcții de asistență socială în subzonele IS.as
- . construcții comerciale în subzonele IS.co
- . construcții de cult în subzonele IS.ct
- . construcții de cultură în subzonele IS.c.
- . construcții de învățământ în subzonele IS.î.
- . construcții de sănătate în subzonele IS.s.
- . construcții și amenajări sportive în subzonele IS.cs
- . construcții de agrement în subzonele IS.ag

- construcții de turism în subzonele IS.t.
- alte categorii de instituții publice sau servicii în subzonele IS.sv

Art. 3 - funcțiuni complementare admise :

- instituții și servicii compatibile cu funcțiunea dominantă ;
- locuințe ;
- industrie ;
- spații verzi amenajate ;
- accese pietonale și carosabile ; parcaje.

Capitolul 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - utilizări permise :

- instituții publice și servicii în subzonele :
IS.a. ; IS.fb. ; IS.as. ; IS.co. ; IS.ct. ;
IS.c. ; IS.f. ; IS.s. ; IS.cs. ; IS.ag. ;
IS.t. ; IS.sv. ;
- modernizări și dezvoltări ale construcțiilor instituțiilor publice și serviciilor existente;
- construcții și amenajări necesare activităților complementare funcțiunii dominante ;

Art. 5 - utilizări permise cu condiții :

- instituții publice sau servicii în interiorul limitelor marcate pe desenul U.T.R., cu condiția existenței unui P U Z/P U D aprobat în subzonele : IS (i + s + c + co + a) 3.2. ; IS.as. 3 ; IS (i + s + co) 7 ; IS (i + a + c + co) 7 ; IS (i + c) 9 ; IS.ct. 22.2 ; IS (i + c + co) 25 ; IS (i + s + co) 25.
- instituții publice sau servicii în interiorul limitelor marcate pe desenul fiecărei unități teritoriale de referință, cu condiția existenței unei documentații de urbanism aprobate și obținerii avizului pentru protejarea impusă ;

. zone naturale protejate de interes local :

- IS.t. 1
- IS.cs. 1
- IS.co. 1
- IS.ag. 1
- IS.t. 6
- IS.c. 21
- IS.co. 21
- IS.t. 21
- IS (co ; sv) 21
- IS.c. 22

. zone construite protejate de interes local sau național

- IS.co. 1.3
- IS.co. 2.3
- IS.co. 4.3 ; 4.4 ; 4.5
- IS.ct. 4.1 ; 4.2
- IS.sv. 4.4
- IS.c. 7
- IS.ct. 7.3
- IS.co. 17
- IS.f. 17.2
- IS.ct. 17 (1 ; 2)
- IS.ct. 19 (1 ; 3 ; 4)
- IS.ct. 20 (1 ; 2 ; 3 ; 4 ; 5 ; 6 ; 7)
- IS.t. 20 (1 ; 3 ; 4)
- IS.f. 20 (5 ; 7)
- IS.c. 20 (4 ; 5)
- IS.a. 20 (3 ; 4 ; 5)
- IS.fb. 20 (2 ; 3)
- IS.ct. 22.1
- IS.c. 22
- IS.c. 21

• zona platformei meteorologice :

IS.s. 23 (2 ; 3)

IS.sv. 24 (1 ; 2)

IS (co + sv) 24 "

IS.î. 26

• zona infrastructurii feroviare :

IS.co. 3.4.

IS.s. 3

IS.co. 4.3 ; 4.4 ; 4.5

IS.s. 4.1

IS.ct. 4.1 ; 4.2

IS.sv. 4.3 ; 4.4

(I + IS.sv.) 10.1 ; 10.2

IS.sv. 32.4

IS.s. 32

I.e. 10.1 - 4

• zona de protecție în jurul lacului Dragomirna
a digurilor și malurilor râului Suceava :

IS.t. 1

IS.cs. 1

IS.ag. 1

IS.co. 13.1

IS (t ; co ; ag) 13.3.

IS (cs ; t ; co) 14

• zona de protecție sanitară a :

- unităților cu profil zootehnic

IS.ct. 2

IS.sv. 3.1

IS.sv. 4.1 ; 4.2

IS.co. 4.1 ; 4.2

IS.s. 4.1

IS. 9

IS.sv. 10.1

IS. (t ; co ; ag) 13

IS (t ; co ; ts) 15

- cimitirelor

IS.c. 22

- stației de epurare

IS (co ; t) 14

• zona de protecție a liniilor aeriene de energie electrică :

IS (î ; s ; co) 25

Art. 6 - interdicții temporare :

Acestea s-au stabilit pentru :

- necesitatea existenței unor documentații de urbanism (P U Z/P U D) aprobate pentru :

U T R 3

U T R 7

U T R 9

U T R 22

U T R 25

- zonele marcate pe planul U.T.R-ului cu hașură pe o suprafață circulară, până la aprobarea studiilor de rezolvare a intersecțiilor :

UTR 4 ; UTR 7 ; UTR 13 ; UTR 17 ; UTR 19 ; UTR 20 și UTR 28.

Art. 7 - interdicții permanente :

Aceasta s-a stabilit pentru :

- zona de protecție a liniilor aeriene de energie electrică :

IS (î ; s ; co) 25

Capitolul 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare pe tipuri de dotări și retrageri minime obligatorii :

. **Criteria specificice de amplasare pe tipuri de dotări :**

Normele indicate, în continuare, sunt orientative, acestea fiind preluate din studiile în curs de elaborare de către Ministerele interesate.

SUBZONA IS.a. : CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE

- în zona centrală ;
- front la arterele majore de circulație ;
- în zone de interes pentru firme ;
- acces direct și rapid la transportul public.

Tipuri de unități

Sedii birouri, firme (din domeniul profesional, comercial, industrial)

Cererea potențială : total populație activă calificată ;

Suprafața polarizată : conform interesului investitorului de stat sau privat.

Raza de servire : nenormabilă.

SUBZONA IS.fb. : CONSTRUCȚII FINANCIAR-BANCARE

- amplasare după importanță și după organizarea sistemului de unități în rețea ;
- în zone cu tradiție în domeniul financiar-bancar sau care asigură rentabilitatea afacerilor ;
- grupate cu funcțiuni administrative pe arterele importante ale orașului ;
- legături ușoare în teritoriu ;
- tratare urbanistic arhitecturală în funcție de importanța clădirii (unicat sau repetabile).

Tipuri de unități

Unități asigurare și clădiri bancare

- Cererea potențială : total populație ;
Suprafața polarizată : localitate, teritoriul administrativ ;
Raza de servire : nenormabilă.

SUBZONA IS.as. : CONSTRUCȚII DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ

- retragere minimă de 40 m față de axul drumurilor foarte circulante ;
- aferente locuirii, independente sau cuplate cu alte unități de același tip ;
- acces direct la sistemul de transport public și la drumuri publice principale :
 - . Cămin bătrâni
 - . Cămin handicapați.
 - . Leagăn copii
 - . Centre de asistență socială

Raza de servire : nenormabilă.

SUBZONA IS.co. : CONSTRUCȚII COMERCIALE

- amplasare ierarhizată, pe diverse trepte de complexitate, în toate zonele cu funcțiuni urbane din intravilan ;
- în centrul de greutate al ansamblului de locuit, zone centrale, zone specializate ;
- alegerea de preferință a zonelor ce le asigură rentabilitatea (vaduri comerciale) ;
- accesibilitatea rapidă la sistemul de transport în comun, la drumurile publice principale.

Tipuri de unități

1. Complex comercial (comerț alimentar, nealimentar; alimentație publică și prestări servicii de solicitare frecventă).

Cererea potențială : total populație
normă : 200 mp Adc/1.000 locuitori

Suprafața polarizată : prag minim de eficiență - zonă cu 2.000 locuitori ;
prag maxim de eficiență - zonă cu 5.000 locuitori.

Raza de servire : 300 - 500 m (5 minute mers pe jos).

2. Centru comercial (comerț alimentar, nealimentar, alimentație publică și prestări servicii de solicitare periodică)

Cerere potențială : total populație ;
normă - 135 mp Adc/1.000 locuitori

Suprafața polarizată : prag minim de eficiență - zonă cu 6.000 locuitori ;
prag maxim de eficiență - zonă cu 12.000 locuitori.

Raza de servire : 500 - 1.000 m (15 minute mers pe jos).

3. Magazin universal (comerț alimentar și nealimentar de folosință rară, alimentație publică).

Cererea potențială : total populație
normă - 300 mp Adc/1.000 locuitori

Suprafața polarizată : minim 30.000 locuitori

Raza de servire : nenormabilă

4. Piață agroalimentară

- Cererea potențială** : total populație
normă,- 120 mp Adc/1.000 lo-
cuidori
- Suprafață polarizată** : oraș sau teritoriu (minimum
7.000 locuidori)
- Raza de servire** : nenormabilă.

SUBZONA IS.ct. : CONSTRUCȚII DE CULT

- în centre și subcentre zonale, cuplate cu anexele
specifice ;
- asigurarea spațiului verde înconjurător pentru ce-
remonii ;
- cuplate cu spitale, unități de asistență socială
(azil, orfelinat) ;
- în vecinătatea zonelor culturale, educative, de pre-
ferință în apropierea spațiilor verzi (limită de
zgomot 35 dB) ;
- retragere minimă 40 m față de axul drumurilor foarte
circulate ;
- protejarea construcțiilor existente cu valoare de
patrimoniu ;
- cimitirele se amplasează în zone periferice sau în
trupuri ale localității, la minimum 50 m de zona de
locuit ; se exclude vecinătatea zonelor culturale,
comerciale, de odihnă și agrement.

Biserica parohială (ortodoxă, catolică, protestantă)

- Cererea potențială** : populația totală aparținând
aceleiași confesiuni
- Suprafață polarizată** : parohie cu 1.500 - 3.000 lo-
cuidori.
- Raza de servire** : 500 m.

SUBZONA IS.c. : CONSTRUCȚII DE CULTURĂ

- retragere minimă de 40 m față de axul drumurilor foarte circulante ;
- accese și evacuare rapidă ;
- se recomandă vecinătatea altor instituții de cultură și educație, a zonelor verzi, de odihnă și agrement.

Tipuri de unități :

1. Bibliotecă publică/10.000 volume - 100.000 volume

Cererea potențială : populația totală a zonei deservite ;

normă : 7 volume/locuitor.

Suprafață polarizată : prag minim de eficiență - zonă cu 3.000 locuitori (pentru filiale) ;

prag maxim de eficiență - zonă cu 10.000 locuitori (pentru filiale)

Raza de servire : 800 - 1.000 pentru filiale ;
nenormat pentru oraș sau teritoriu.

2. Cinematograf : total populație al zonei deservite :

Cererea potențială : normă - 20 - 35 locuri/1.000 locuitori ;

Suprafață polarizată : prag minim de eficiență - zonă cu 10.000 locuitori ;

prag maxim de eficiență - zonă cu 30.000 locuitori

Raza de servire : nenormabil

3. Club (tineret, familisti, pensionari, pe categorii profesionale)

Cererea potențială : total populație
normă - 3 - 4 locuri/1.000 locuitori

Suprafața polarizată : prag minim de eficiență -
3.000 locuitori ;
prag maxim de eficiență -
10.000 locuitori

Raza de servire : 500 - 1.000 m.

SUBZONA IS.1. : CONSTRUCȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT (la nivel de cartier)

- cuplarea în măsura posibilităților, a unităților de niveluri diferite ;
- asigurarea spațiilor verzi și de joacă ;
- favorizarea conlucrării cu amenajările sportive publice ;
- evitarea amplasării la arterele de trafic intens.

1. Grădinițe

Cererea potențială : populația preșcolară de 3 - 6 ani ;
normă - 4 - 6 locuri/100 locuitori

Suprafață deservită : prag minim de eficiență - zonă cu 1.000 locuitori ;
prag maxim de eficiență - zonă cu 6.000 locuitori.

Raza de servire : 300 - 500 m (5 minute mers pe jos)

2. Școli primare și gimnaziale

Cererea potențială : populația cu școlarizare obligatorie (7 - 14 ani)

Suprafață deservită : prag minim de eficiență - zonă cu 3.000 locuitori ;
prag maxim de eficiență - zonă cu 12.000 locuitori.

Raza de servire : 500 - 1.000 m (maximum 15 minute pe jos).

SUBZONA IS.s. : CONSTRUCȚII DE SĂNĂTATE (la nivel de cartier)

- retragere minimă de 40 m față de axul drumurilor foarte circulante ;
- aferente locuirii, independente sau cuplate cu alte unități de același tip ;
- acces direct la sistemul de transport public.

1. Creșa (cu 1... n grupe)

Cererea potențială : populația de vârstă 0 - 3 ani ;
norma - 12 - 15 copii/1.000 locuitori

Suprafață deservită : prag minim de eficiență - zonă cu 2.000 locuitori ;
prag maxim de eficiență - zonă cu 6.000 locuitori

Raza de servire : 200 - 300 m.

2. Dispensar urban (cu 2 - 4 circumscripții)

Cererea potențială : 7,5 consultații/an/locuitor/
280 zile lucrătoare ;
populație de 5.000 locuitori/
circumscripție

Suprafață deservită : prag minim de eficiență - zonă
cu 10.000 locuitori ;

prag maxim de eficiență - zonă
cu 20.000 locuitori.

Raza de servire : 1.000 - 1.200 m (20 minute mers
pe jos).

3. Dispensar policlinic (gr. 1, 2, 3)

Cererea potențială : total populație ;
normă - circa 7.000 consulta-
ții/an/1.000 locuitori

Suprafață deservită : prag minim de eficiență - zonă
cu 25.000 locuitori.

Raza de servire : 1.000 - 1.500 m (20 - 25 minute
mers pe jos).

SUBZONA IS.cs. : CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI SPORTIVE

- în zone specializate (cu excepția amenajărilor afe-
rente locuirii și a terenurilor școlare), cu acces
la sistemul de transport public ;
- în vecinătatea zonelor rezidențiale și a acceselor
pietonale ;
- în zone verzi, nepoluante și pe cât posibil în veci-
nătatea unor cursuri sau oglinzi de apă ;
- nivel de zgomot admis - între 37 - 75 dB ;
- nu se vor amplasa pe terenuri improprie (inundabile,
instabile, mlăștinoase).

Tipuri de unități :

1. Complexuri sportive.
2. Stadion.
3. Săli de competiții sportive.

4. Popicărie

- Cererea potențială** : total populație ;
normă - circa 5,00 mp/locuitor
inclusiv circulației și spații
verzi
- Suprafață polarizată** : localitate, teritoriul admi-
nistrativ.
- Rază de servire** : nenormabilă.

SUBZONA IS.ca. : CONSTRUCȚII DE AGREMENT

- în cadrul zonei de locuit

- nivel de zgomot admis - între 37 - 75 dB (se va evi-
ta vecinătatea surselor de zgomote puternice și de
vibrații - aeroporturi, zone industriale, artere de
trafic greu).

Tipuri de amenajări

1. Locuri de joacă pentru copii.
2. Scuaruri.
3. Parcuri.

- Cererea potențială** : populația cartierului
normă - 6 - 8 mp/locuitor
- Suprafață polarizată** : prag minim de eficiență - zona
cu 6.000 locuitori ;
prag maxim de eficiență - zona
cu 12.000 locuitori.
- Rază de servire** : 500 - 1.000 m (15 - 20 minut
mers pe jos)

SUBZONA IS.t. : CONSTRUCȚII DE TURISM

- în zona centrală sau în zone specializate ;

. // .

- accesibilitate la sistemele de transport public sau drumurile publice importante ;
- asociere favorabilă cu instituțiile culturale, comerciale și de alimentație publică ;
- în zone lipsite de nocivități, umiditate sau care prezintă pericol de alunecare sau inundabilitate ;
- în zone cu vegetație bogată și cadru natural pitoresc (motel, han, camping).

Tipuri de unități

Hotel, motel, camping

Cererea potențială : populație în deplasare (scopuri turistice, profesionale, de afaceri etc.) ;
Rază de servire : normă 8-15 locuri/1000 locuitori oraș
nenormabilă.

SUBZONA IS.su. : ALTE CATEGORII DE SERVICII

Art. 1 - tipurile de subzone funcționale :

Prestări servicii cu caracter industrial :

- construcții și reparații locuințe ;
- montare și reparare instalații tehnico-edilitare ;
- activități de auto-service ;
- vopsitorii textile inclusiv materiale sintetice ;
- ateliere de confecționat covoare, sau alte produse similare, din materiale textile vechi ;
- ateliere de confecționat profile metalice ;
- reparații mobilier casnic ;
- alte activități.

Art. 2 - funcțiunea dominantă :

- locuințe și servicii - subzona : (LM.u. + IS.sv.) 9 ;
- industrie (folosirea unor spații existente prin restructurare de funcțiuni) - subzona : (I + IS.sv.) 4.2. ;

servicii sau mică industrie și servicii, zone nou create - subzonele : IS.sv. 9, (I + IS.sv.) 10.1., (I + IS.sv.) 10.2, (I .p. + IS.sv.) 32.1, (IS.co., IS.sv., I.p.) 32.2.

Capitolul 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Se respectă prevederile art. 17, 18, 23 - 35, Anexele nr. 1 - 6 din R.G.U. și Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea regulamentului local de urbanism de către consiliile locale, elaborat de M L P A T în 1996.

. Amplasarea în interiorul parcelei

Pentru a fi construibilă o parcelă pentru instituții publice și servicii trebuie să îndeplinească următoarele condiții :

a) să aibă o suprafață minimă de :

. construcții de învățământ :

- grădinițe : 22 mp teren/copil ;

- școli primare și gimnaziale : 20 mp teren/copil ;

. construcții sanitare :

- creșe : 25 mp/copil

- dispensar urban : 0,04 mp teren/locuitor

- dispensar policlinic : (circa 3,0 m)/consultație

. construcții de cultură : mp teren/locuitor

- bibliotecă publică : 0,30

- cinematograf : 0,25

- club : 0,10 - 0,20

. construcții de cult :

- biserică parohială : 0,8 - 0,9 mp teren/enoriaș

• construcții asistență socială :

- cămin bătrâni
- leagăn copii 50 mp teren/copil
- centre de asistență socială 0,85 mp teren/locuitor

• construcții turism

mp teren/locuitor

- hotel 50 - 150
- motel 75 - 100
- camping 100

• construcții financiar-bancare

mp teren/locuitor

- unități pentru asigurare 0,05
- clădiri bancare 0,05

• construcții administrative

- sedii birouri, firme 0,05 mp teren/locuitor

• construcții comerț

mp teren/locuitor

- complex comercial 0,05
- centru comercial 0,65
- magazin universal 0,35
- piață agroalimentară 0,20

• construcții și amenajări sportive 5,00 mp/locuitor

• construcții de agrement 6,00 - 8,000 mp/locuitor

N O T Ă : Normele indicate sunt orientative, acestea fiind preluate din studiile în curs de elaborare de către ministerele interesate.

Aspectul exterior al construcțiilor

Construcțiile instituțiilor publice și serviciilor propuse vor avea volume simple și un aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmări ca noile construcții să se armonizeze cu clădirile învecinate.

Se recomandă ca, în zonele de protecție a monumentelor și în zona istorică urbană, prin Certificatul de Urbanism să se solicite explicitarea modului de înscriere a fațadei în frontul existent, prin prezentarea desfășurării a câte trei clădiri de o parte și de alta a fațadei propuse a fi construite sau modificate.

a) se interzice construcția în stiluri și imitații stilistice străine zonei protejate, utilizarea materialelor nespecifice regiunii și a materialelor prețioase ; imitarea materialelor naturale, utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau a unor materiale pentru construcții provizorii ;

b) în cazul intervențiilor la clădirile existente, se impune realizarea unor relieve desfășurări, iar în cazul schimbării volumetriei, și a unor secțiuni perpendiculare pe stradă ; desfășurările vor cuprinde întregul tronson al străzii (sau cel puțin în raza de 100 m a monumentelor istorice) în care se înscrie clădirea modificată ;

c) la construcția unor clădiri noi, se va urmări respectarea și păstrarea caracterului arhitectural al zonei ; se va recomanda utilizarea la fațade a materialelor folosite la clădirile existente ;

d) pentru fațadele comerciale - vitrine se vor întocmi documentații care să cuprindă plan de situație și relieveu al fațadei, fotografii ale fațadelor învecinate. Forma, materialele și culorile firmelor se vor autoriza, de asemenea, pe baza unei documentații grafice.

În cadrul zonelor istorice se vor putea amplasa unități de servicii nepoluante (categoriile profesionale, sociale sau personale) și care să nu implice un trafic auto major.

Aspectul exterior al instituțiilor publice și serviciilor este necesar să se încadreze armonios în situl natural sau construit în care vor fi amplasate, răspunzând în același timp funcțiunii propuse.

Procentul de ocupare a terenului

P.O.T trebuie să exprime limita maximă de suprafață permisă să fie ocupată la sol de construcții. Prin construcții se înțeleg :

- clădiri ;
- anexe ale acestora ;
- suprafața căilor de acces și staționare.

În mod practic, P O T exprimă cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată (cu construcții, restul reprezentând spații libere și plantate.

Se propune următorul P O T maxim pe tipuri de unități :

construcții de învățământ :

- grădinițe 25 %
- școli primare și gimnaziale 25 %

construcții sanitare :

- creșe 20 %
- dispensar urban 30 %
- dispensar policlinic 30 - 50 %

construcții de cultură :

- bibliotecă publică 50 - 80 %
- cinematograf 30 - 50 %
- club 10 - 50 %

• construcții cult :

- biserică parohială 30 %

• construcții asistență socială :

- cămin bătrâni

- leagăn copii 15 %

- centre de asistență socială

• construcții turism

- hotel 20 - 50 % (după amplasament)

- motel 20 %

- camping 20 %

• construcții financiar-bancare

- unități pentru asigurare 85 - 90 %

- clădiri bancare 80 - 90 %

• construcții administrative

- sedii birouri, firme 85 %

• construcții comerț

- complex comercial 70 - 75 %

- centru comercial 50 %

- magazin universal 75 %

- piață agroalimentară 90 %

• construcții și amenajări sportive 70 %

• construcții de agrement 70 - 75 %.

• Coeficientul de utilizare a terenului (C U T)

C U T se stabilește în funcție de regimul de înălțime caracteristic zonei și de specificul activității ce se desfășoară în construcția propusă.

În planșa nr. 8 "Obiective de utilitate publică" sunt indicate zonele în care se vor amplasa instituțiile publice și serviciile propuse ; parcelele și suprafețele de teren ce vor fi ocupate de către acestea se vor stabili prin Planuri Urbanistice Zonale/Planuri Urbanistice de Detaliu sau studii de specialitate.