MEMORIU GENERAL

DENUMIRE: Plan urbanistic zonal
Plan urbanistic zonal pentru
REGENERARE ZONA AFERENTĂ MONUMENTULUI ISTORIC „CHILIA LUI DANIIL SIHASTRU”
comuna Putna, județul Suceava

LOCALIZARE: teren intravilan, nr. cad. 31682

BENEFICIAR: Primăria Comunei Putna, județul Suceava

PROIECTANT: S.C.REDV BIROU DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM S.R.L.

COORDONATOR PROIECT: urbanist diplomat dr. Mihai Radu Vânturache

DATA ELABORARII: aprilie 2026 – document final

Cuprins

Cuprins 2
ABREVIERI 2
CAPITOLUL I – INTRODUCERE 3
Obiectul documentației de urbanism P.U.Z. 3
Surse de documentare 4
CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII 5
Încadrarea în localitate și în prevederile documentației P.U.G. 5
Elementele cadrului natural 6
Regim juridic 7
Circulații 8
Ocuparea terenurilor 8
Echiparea edilitară 9
Cursuri de apă 9
Alimentarea cu apa 9
Canalizare 9
Instalații de încălzire - Gaze Naturale 9
Instalații electrice 9
Instalațiile de telefonie 9
Probleme de mediu și măsuri de protecție a mediului 9
Opțiunile populației 9
CAPITOLUL 3 – PROPUNERI 10
Zonificarea funcțională – reglementări, indicatori urbanistici propuși 10
Concluzie 13
Modul de integrare a noilor reglementări în zonă 14
Funcția 15
Funcțiunea 15
Funcționalitatea 15
Valorificarea cadrului natural 16
Modernizarea circulației 16
Zonificare funcțională 19
Dezvoltarea echipării edilitare 19
Obiective de utilitate publică 21
CAPITOLUL IV – CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE 21
Anexa nr. 1 – Puncte de coordonate cadastrale 23

ABREVIERI

C.U.T.	Coeficient de utilizare al terenului
P.O.T.	Procent de ocupare al terenului
P.U.D.	Plan urbanistic de detaliu
P.U.G.	Plan urbanistic general
P.U.Z.	Plan urbanistic zonal
U.T.R.	Unitate teritorială de referință

CAPITOLUL I – INTRODUCERE

Obiectul documentației de urbanism P.U.Z.

Prezenta documentație de urbanism reglementează teritoriul delimitat prin planșa de reglementări urbanistice, care cuprinde atât parcelele generatoare ale P.U.Z., cât și imobilele incluse în zona de reglementare necesară asigurării unei abordări urbanistice unitare. Parcela sau parcelele care au inițiat documentația, parcelele generatoare, zona de studiu și teritoriul reglementat reprezintă categorii teritoriale distincte, ale căror suprafețe și limite sunt evidențiate în mod corespunzător în piesele scrise și desenate.

Noua zonificare funcțională urmărește să rezolve următoarele probleme:

- Punerea în valoare a monumentului istoric „Chilia lui Daniil Sihastru” în raport cu peisajul natural și construit din zona protejată;
- Necesitatea stabilirii unui regulament local de urbanism specific ZCP2 (așa cum prevede documentația de urbanism P.U.G. Comuna Putna;
- Necesitatea asigurării și organizării spațiale și teritoriale a echipamentelor și dotărilor în raport cu monumentul istoric;
- Deficitul mare de zone de cercetare „in situ”;
- Numărul turiștilor (turismul ecumenic) este într-o continuă creștere;
- Stabilierea unei metode de regenerare a zonei fostei platforme industriale dezafectate de pe terenul cu nr. cadastral 34116.

Documentația de urbanism Plan Urbanistic General (P.U.G.) al Putna, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 23 din 31 august 2001, prelungită prin H.C.L. nr. 67 din 02.10.2013, H.C.L. nr. 21 din 25.03.2022 și H.C.L. nr. 23 din 29.02.2024, încadrează zona de studiu ca fiind teren intravilan, amplasat în următoarele zone de reglementare:

- Zona protejată cu valoarea istorică „Chilia lui Daniil Sihastru”;
- Zona industrial;
- Zona de locuințe de înălțime mica P+M și funcțiuni complementare.

Parcelele generatoare ale prezentei documentații de urbanism sunt identificate prin numerele cadastrale 34109, 34110, 34111, 34112, 34113, 34114, 34115, 34116 și 32167. Acestea sunt incluse în teritoriul reglementat prin P.U.Z., delimitat conform planșei de reglementări urbanistice. Suprafața parcelelor generatoare nu se confundă cu suprafața totală a teritoriului reglementat și nici cu suprafața zonei extinse de studiu.

Astfel, datorită necesității regenerării și punerii în valoare a monumentului istoric „Chilia lui Daniil Sihastru” terenurile cu numerele cadastrale, menționate anterior, se dorește stabilirea unor reglementări noi [1] cu privire la regimul de construire, zonificarea funcțională (reglementările urbanistice), conuri de vizibilitate, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele fată de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 64 din 13.12.2023, terenul care a inițiat prezenta documentație de urbanism este aferent monumentului istoric clasa B, identificat cu codul de clasificare LMI SV-II-m-B-05593, situat în intravilanul Comunei Putna, județul Suceava, zona de reglementare „Zona protejată cu valoarea istorică „Chilia lui Daniil Sihastru”

Conform conținutului cadru aprobat prin Ghidul Metodologic MLPAT GM-010-2000, cât și în sensul legislației în vigoare, Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. P.U.Z.-ul are caracter de reglementare specifică detaliată pentru

[1] Așa cum sunt prevăzute la art. 32 alin (5) lit. a) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

o zonă din Comuna Putna, județul Suceava și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general P.U.G. din care face parte.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările urbanistice, permisiuni și restricții, necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată. Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor din documentația de urbanism P.U.G. și a concluziilor studiilor de fundamentare.

În conținutul P.U.Z. se tratează următoarele categorii generale de probleme:
- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile pe care le impune monumentul istoric „Chilia lui Daniil Sihastru”;
- indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T. etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice detaliate, permisiuni și restricții, incluse în Regulamentul Local de Urbanism.

În mod specific, Planul Urbanistic Zonal are următoarele obiective:
- Prezenta documentație de urbanism reglementează întreaga zonă construită protejată - ZCP2, fără propuneri de extindere a limitei intravilanului existent. Reglementarea urbanistică a zonei studiate prin documentația de urbanism P.U.Z., a urmărit să rezolve următoarele probleme:
  - stabilirea unei zone de servitute de vedere (pe verticală prin limitarea la o înălțime maximă la coamă de 8 metri a viitoarelor construcții, reglementate prin prezenta) între „Chilia lui Daniile Sihastru și Mănăstirea Putna”;
  - organizarea circulațiilor auto și pietonale;
  - reglementarea terenurilor (spațiilor verzi amenajate) în raport cu monumentul istoric și râul Vițău;
  - reconversia funcțională a zonei industriale din vecinătatea monumentului istoric „Chilia lui Daniil Sihastru”;
  - reglementarea urbanistică privind stabilirea unor reguli de construire în ZCP2;
  - reglementări noi cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;
  - medierea relației dintre zonele construite existente, contextul actual (prezența în imediata vecină a monumentului istoric „Chilia lui Daniil Sihastru”, și a fostei fabrici de cherestea, ambele monumente istorice sau cu ansamblul mânăstiresc „Mânăstirea Putna”;
  - organizarea sistemului de circulație carosabilă, pietonală, cât și a sistemului de rețele tehnico-edilitare;
  - punerea în valoare a patrimoniului cultural, identitatea locală și modul de dispersie spațială a elementelor de cadru construit (locuințe individuale) în raport cu locuințele individuale de vacanță.

Surse de documentare

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor au avut la bază următoarele acte normative și documentații de urbanism:
- Certificat de urbanism nr. 64 din 13.12.2023, emis de către Primaria Comunei Putna, județul Suceava;

- PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA PUTNA, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 23 din 31 august 2001, prelungită prin HCL nr. 67 din 02.10.2013, HCL nr. 21 din 25.03.2022 și HCL nr. 23 din 29.02.2024;
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 10/1991 privind calitatea in construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicata, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea O.U.G. 164/2008 pentru modificarea și completarea O.U.G. 195/2005 privind protecția mediului;
- H.G. nr. 445/2009, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- H.G. nr. 930/2005, pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Ordin MT49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea si realizarea străzilor in localitățile urbane;
- Ordin MLPAT176/N/2000 – Reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal”;
- Ordin MLPAT 10/N/1993 – Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane.

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Încadrarea în localitate și în prevederile documentației P.U.G.

U.A.T. Putna face parte dintr-o zonă-reper, cu mari valori de patrimoniu natural, antropic și cultural. Având o importanță deosebită la nivel teritorial, obiectivele prezentei documentații decurg din caracterul de specificitate și unicitate al teritoriului studiat, acesta constituind un cadru reprezentativ, de interes atât turistic cât și cultural.

Amplasamentul studiat se află în intravilanul comunei Putna și are folosința actuală de zonă protejată cu valoare istorică, zonă industrială și zonă de locuințe de înălțime mică P+M și funcțiuni complementare.

Zona studiată face parte din limita unității administrativ teritoriale a comunei Putna.
Amplasamentul beneficiază de acces din arterele importante de circulație din zonă:

- la nord: domeniul public – Strada Chiliei;
- la est: drum pietruit paralel cu pârâul Vițău;
- la sud: fondul forestier administrat de către Ocolul Silvic Putna;
- la vest: râul Putna

Zona de studiu este delimitată la nord și la sud de mari zone împădurite, rezultând astfel un culoar de vizibilitate îngust, în lungul văii pârâului Vițău.

Accesul la zona studiată, în prezent, se asigura pe două laturi (nord și est) din Strada Chiliei (Dc 47A care se descarcă în DN 2H) și drumul pietruit paralel cu pârâul Vițău. Parcelele generatoare P.U.Z. sunt în număr de 9, pot fi identificate prin numerele cadastrale: 34109, 34110, 34111, 34112, 34113, 34114, 34115, 34116, 32167 aparțin domeniului public și persoanelor private fizice și juridice.

Intenția de regenerare a zonei și conversie a acesteia din zonă industrială în zonă de locuire este una benefică pentru un areal aflat în zona de protecție a unui monument istoric „Chilia lui Daniil Sihastru". De cealaltă parte, în zona locuințelor individuale existente, fondul construit este bine definit, cu o aliniere la stradă coerentă. Astfel, se recomandă ca noile construcții propuse să se integreze în arhitectura locală, conform *Ghidului de arhitectură rurală specific zonei Bucovina de Sud*[2].

Potrivit PLAN URBANISTIC GENERAL al Comunei Putna, județul Suceava, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 23 din 31 august 2001, prelungită prin HCL nr. 67 din 02.10.2013, HCL nr. 21 din 25.03.2022 și HCL nr. 23 din 29.02.2024, încadrează zona de studiu ca fiind teren intravilan, amplasat în următoarele zone de reglementare:

- Zona protejată cu valoarea istorică „Chilia lui Daniil Sihastru";
- Zona industrial;
- Zona de locuințe de înălțime mica P+M și funcțiuni complementare.

Elementele cadrului natural

Localitatea Putna este așezată în depresiunea cu același nume, înconjurată de versanți cu o înclinare cuprinsă între 5% și 17%, orientată pe direcția Sud-Vest - Nord-Est.

Relieful județului Suceava se caracterizează printr-o mare varietate și bogăție a formelor: munți, depresiuni intramontane, dealuri, podișuri, câmpii, văi terasate și lunci. Raportat la marile unități geografice ale țării, teritoriul județului Suceava se suprapune parțial Carpaților Orientali și Podișului Sucevei.

În zona de studiu se remarcă prezența unor masive vegetale și a unor perdele de vegetație situate cu precădere de-a lungul cursului de apă Vițău. Astfel, față de monumentul istoric identificăm în partea de vest o suprapunere de 3 aliniamente de vegetație înaltă și medie alcătuită din specii foioase și din conifere. În partea sudică, între strada Schitului și pârâul Vițău este prezentă o zonă cu vegetație arbustivă ce face legătura între zona împădurită și pajiște. Zona estică cuprinde un masiv vegetal dezvoltat de-a lungul pârâului ce străbate situl de la nord la sud, alcătuit la rândul său din foioase (salcie, tei).

Schitul este bordat la rândul său de o zonă împădurită formată din specii de conifere ce creează un ecran vegetal ce urmărește linia reliefului și scoate în evidență monumentul istoric

Amplasamentul studiat se află în intravilanul comunei Putna și are folosința actuală de zonă protejată cu valoare istorică, zonă industrială și zonă de locuințe de înălțime mică P+M și funcțiuni complementare.

Rețeaua hidrografica. Apele freatice sunt reprezentate prin apele de suprafață care aparțin bazinului hidrografic al Siretului. Rețeaua hidrografică care drenează teritoriul Putnei, aparține în întregime pârâului Putna și afluenților săi (Puntișoara cu Strujinoasa, Gloduri și Vițău), cu o densitate de 1,6 Km/Km^2 și cu o panta medie accentuată (peste 30‰). Alimentația pâraielor este predominant superficială (peste 60% din ploi și zăpezi), cea subterană fiind moderată (0,40%).

[2] a se consulta „Ghiduri de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – ZONA BUCOVINA DE SUD", link - https://oar.archi/wp-content/uploads/2021/02/ghid_de_arhitectura_zona_bucovina_de_sud_pdf_1510915059.pdf

Zona este considerată ca având umiditate medie, cu scurgere medie multianuală de aluviuni în suspensie de 1t/ha/an. Din punct de vedere chimic apele fac parte din apele bicarbonate, cu un conținut ridicat de sulfați.

Precipitațiile relativ abundente, prezența unor anumite tipuri de soluri, umiditatea relativ ridicată și temperaturile moderate au favorizat excesul de umiditate, ridicând nivelul apei freatice până aproape de suprafață. Astfel, apele subterane constituie în întregime un reflex al condițiilor structural litologice și climatologice. Apele freatice apar la adâncimi relativ mici, în straturi acvifere locale sau discontinui, în pietrișurile și nisipurile din șesurile aluvionare. Uneori aceste ape ajung la suprafață, ele alimentând din subteran toate pâraiele care străbat zona.

Din punct de vedere hidrogeologic zona se încadrează în zona cu ape freatice puternic drenate, cu o dezvoltare puternică în depozitele acumulative din șesul Sucevei și Putnei.

Clima. Teritoriul studiat se află în întregime în zona climatului temperat continental de nuanță moderată, rece și foarte umedă, datorita poziției sale în nordul țării și în estul Carpaților Orientali. Temperatura medie multianuala este de 4 - 5ºC.

Temperatura maximă absolută înregistrată este de +37,7ºC și temperatura minimă absolută înregistrată este de -32,5ºC.

Cantitatea de precipitații pluviale acumulată într-un an este de 800 – 1000mm, în timp ce cantitatea de precipitații cumulată în perioada mai – august este de 555mm.

În conformitate cu STAS 6054 „Adâncimi maxime de îngheț. Zonarea teritoriului României”, adâncimea maximă de îngheț pentru zona studiată este de 90,0-100,0 cm (harta de mai jos).
Presiunea de referință a vântului, mediată pe 10 minute qref = 0,60 kPa, conform Indicativ CR 1- 1-4/2012. Încărcarea din zăpadă pe sol $s_{0,k}$ = 2.00 kN/m2, Indicativ CR 1-1-3/2012.

Regim juridic

Imobilele se află în intravilanul comunei Putna „Chilia lui Daniil Sihastru” este inclusă în Lista Monumentelor istorice 2015 a județului Suceava la poziția nr, 337, identificat cu codul de clasificare LMI SV-II-m-B-05593.

Zona studiată care generează prezentul P.U.Z. este situat în intravilanul Comunei Putna, județul Suceava, de-o parte și de alta a Dc47A.

Zona studiată cuprinde terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, domeniu public al statului în administrarea Comunei Putna, județul Suceava și cursuri de apă aflate în administrarea Administrației Bazinală de Apă Siret – Bacău prin SGA Suceava.

Nr. crt.	Număr cadastral	Proprietar	Proprietar	Localizare
1	34109	mp		intravilan
2	34110			intravilan
3	34111			intravilan
4	34112			intravilan
5	34113			intravilan
6	34114			intravilan
7	34115			intravilan
8	34116			intravilan
9	32167			intravilan
Total suprafață		8,5 ha		

Circulații

În zona studiată circulația auto se face din Dc 47A cu acces direct la zona studiată, este o arteră de circulație de grad IV, asfaltată. Dc 47A – asigură legătura rutieră în satul Putna cu DN 2H.

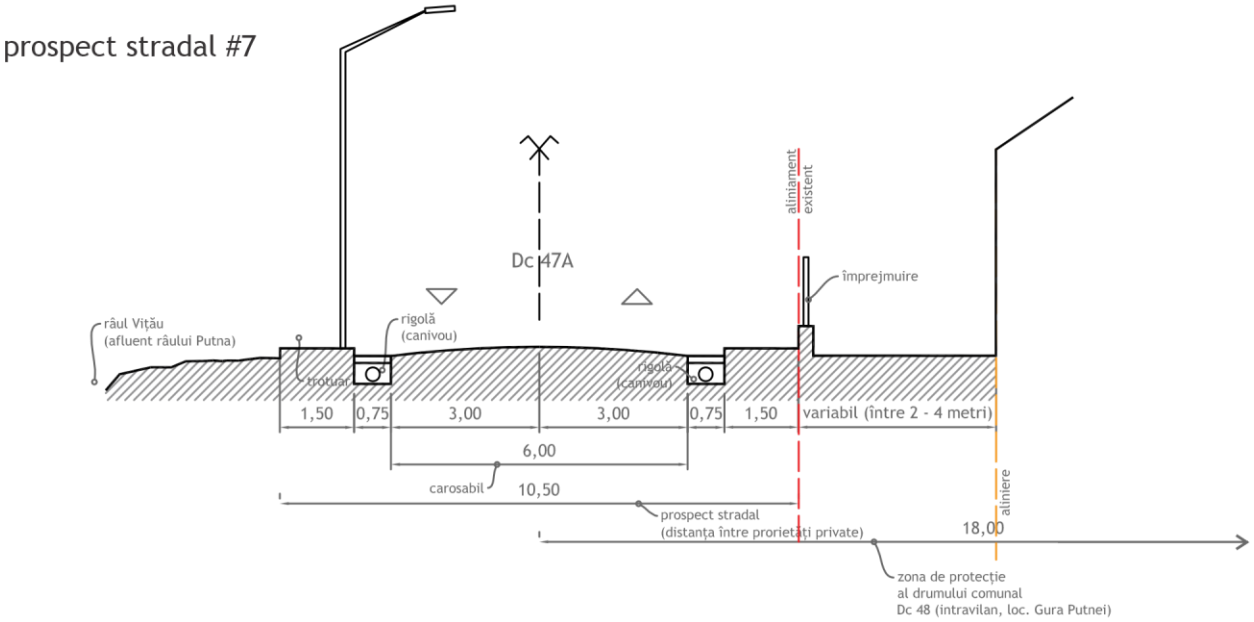


Figura nr. 1 – Secțiune caracteristică, Dc 47A, în intravilan[3]

Sursa: autor (secțiune transversală al prospectului stradal prin Dc 47A, în intravilanul localității Putna, tronson cu o lungime de 2,5 km (direcția vest-est din intersecția Dc 47A cu strada Gării și intersecția dintre Dc 48 cu limita intravilanului localității Putna. Secțiune extrasă din documentația de urbanism P.U.G. Comuna Putna, județul Suceava.

În prezent nu există o infrastructură pentru deplasările cu bicicleta, cu piste sau benzi desemnate și nici trotuare pentru circulația pietonală, cu precădere pentru secțiunea din cadrul zonei studiate prin prezenta. Datorită fluxului redus de autovehicule, deplasările cu bicicleta se realizează pe carosabil.

Ocuparea terenurilor

În prezent, terenul, care a general prezenta documentație de urbanism P.U.Z., este ocupat de monumentul istoric „Chilia Daniil Sihastru”. Zona studiată, ce conține și terenul aferent monumentului istoric, se află în intravilanul comunei Putna, cu o suprafață de 8,5 ha, unde se propune o zonificare funcțională prin care reglementarea urbanistică, care va sta la baza emiterii autorizațiilor de construcții, să stea la baza executării lucrărilor de construcții care să pună în valoare monumentul istoric „Chilia lui Daniil Sihastru” dar și a întregii zone protejate ZCP2. Zona studiată precum și terenurile aflate în vecinătate nu sunt afectate de existența unor riscuri naturale. În vecinătăți și/sau pe terenul studiat nu sunt unități care pun probleme de mediu.

[3] Dc 71A km 1+150

Echiparea edilitară

Existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate:

- *exista probabilitatea identificării pe amplasament a unor rețele de alimentare cu energie electrica și canalizare ce vor trebui deviate în scopul eliberării acestuia in vederea construirii.*

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art.18, alin (2^1) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

Cursuri de apă

Perimetrul studiat se învecinează cu albia minoră a râului Putna și a albiei minore a pârâului Vițău (pârău care traversează zona studiată de la est la vest) pentru care s-a luat în considerare zona de protecție conform art. 40 din Legii 107/1996 Legea apelor.

Alimentarea cu apa

În vecinătatea zonei studiate există conducte de alimentare cu apă aparținând operatorului local de apă-canal, administrat de către Comuna Putna, județul Suceava.

Canalizare

În vecinătatea zonei studiate există conducte de canalizare aparținând operatorului local de apă-canal, administrat de către Comuna Putna, județul Suceava.

Instalații de încălzire - Gaze Naturale

În vecinătatea zonei studiate NU există conducte de alimentare cu gaze naturale.

Instalații electrice

În vecinătatea zonei studiate există firida de joasă tensiune pretabile pentru branșament electric dar și rețelele de medie tensiune 20kv care traversează terenurile studiate fiind necesară impunerea unei zone de protecție așa cum prevede Ordinului 239/2019 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice.

Instalațiile de telefonie

În vecinătatea zonei studiate NU există rețele de telefonie aparținând operatorului regional de furnizare a acestora.

Probleme de mediu și măsuri de protecție a mediului

Problemele de mediu ce apar în această situație sunt de două categorii:

- modul în care factorii de mediu favorizează dezvoltarea funcțiunilor propuse;
- modul în care activitățile ce urmează a se desfășura în zonă au impact negativ asupra mediului înconjurător, produc modificări, alterări ale acestuia.

În zonă nu există probleme de mediu care ar putea afecta realizarea cerințelor impuse de funcțiunea propusă de locuire, spații verzi amenajate și zone de regrupare și orientare față de monumentul istoric „Chilia lui Daniil Sihastru”.

Imobilele ce urmează a se construi nu sunt în măsură să afecteze cadrul natural pe durata existenței și execuției acestora. Soluțiile constructive nu vor folosi sau produce agenți poluanți pentru apa, aer și sol. Rezultatele consumurilor de orice fel care vor avea loc pe amplasament, vor fi colectate, filtrate, epurate conform prescripțiilor referitoare la protecția mediului.

Opțiunile populației

Având în vedere tendințele de dezvoltare a zonei, se dorește modificarea reglementărilor urbanistice a terenurilor în vederea valorificării potențialului urbanistic și economic al acestora în paralel cu dezvoltarea infrastructurii tehnico – edilitare.

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI

Zonificarea funcțională – reglementări, indicatori urbanistici propuși

Elaborarea documentației de tip P.U.Z. reprezintă o condiție obligatorie prin Certificatul de Urbanism nr. 64 din 13.12.2023, emis de către Primăria Comuna Putna, județul Suceava.

Accesul, în prezent se asigură pe două laturi (nord și est) din Strada Chiliei și drumul pietruit paralel cu pârâul Vițău. Parcelele generatoare P.U.Z. sunt în număr de 9, pot fi identificate prin numerele cadastrale: 34109, 34110, 34111, 34112, 34113, 34114, 34115, 34116, 32167 aparțin domeniului public și persoanelor private fizice și juridice.

Zona de studiu include, de asemenea, un areal propus a fi reglementat prin P.U.Z. cu scopul de a construi, în final, printre altele locuințe de vacanță (zonă cu densitate mică de locuire în zona industrială dezafectată prin reconversie funcțională). Noile reglementări urbanistice fac referire la:

Utilizări admise:

- Clădiri existente – monumente istoric clasate sau cu valoare arhitecturală sau ambientală:
  a) Se mențin fără transformări, cu excepția intervențiilor care au ca scop revenirea la forma original;
  b) Se vor conserva/restaura/reabilita, fără să se altereze substanța autentică și să permită punerea în valoare a volumetriei, planimetriei, elementelor spațiale, șarpantei, tâmplăriei, finisajelor și componentelor artistice originale;
  c) Măsurile de conservare și restaurare se extind la elementele arhitecturale interioare și împrejmuiri și se propun pe baza unor proiecte de specialitate, realizate de către specialiști/experți atestați MC;
  d) Principiul de alegere a unei noi funcțiuni este cel de adaptare a acestei funcțiuni la caracteristicile clădirii și ale zonei și nu de modificare a clădirii în raport cu funcțiunea dorită;
  e) Atât volumetria cât și funcțiunile propuse clădirilor secundare/corpuri anexă de pe o parcelă, nu vor intra în contradicție cu cele ale corpurilor principale care au valoare istorico-arhitecturală;
  f) Asupra clădirilor, cu valoare arhitecturală sau ambientală, se admit extinderi în continuarea corpului principal de clădire (cu băi - grupuri sanitare, camere de locuit sau anexe), având ca obiect ridicarea nivelului de confort, fie prin reconversia și extinderea unor anexe amplasate în continuarea corpului principal de clădire sau prin reconstruirea clădirii inițiale printr-un volum nou de clădire, similar ca formă și proporție cu volumul existent, prin diverse spații articulate cu acesta;
  g) Extinderea în continuarea corpului principal de clădire se va realiza printr-un volum realizat la o înălțime mai mică, respectând o ierarhie a volumelor pe parcelă, respectând în același timp imaginea vizibilă din domeniul public, fără alterarea specificului zonei.
- Clădirile existente fără valoare de monument istoric sau valoare ambientală:
  a) Pot fi conservate dacă au calitatea arhitecturală corespunzătoare contextului rural existent;
  b) Pot fi reabilitate, extinse sau înlocuite cu alte construcții dar fără alterarea specificului zonei;
  c) Înlocuirea clădirilor existente, fără valoare arhitecturală, se va realiza prin construcții cu aceeași amprentă la sol sau cu construcții care pot modifica, cu +/- 20 %, față de suprafața construită la sol existentă, dar nu mai mult de 30 mp, dar cu respectarea regulilor care susțin continuitatea și coerența spațială, general aplicabile

în zonă (volumetrie specifică așezării, conformare planimetrică, amplasarea volumului principal, de clădire, de locuit, cu latura scurtă spre stradă, conformarea acoperișului, în 4 ape, cu pridvor în 2 ape spre curte sau acoperiș în 2 ape cu pinion tăiat);

d) Extinderile se vor realiza în special la aceeași înălțime cu a volumelor existente pe parcelă dar și în vecinătățile imediate, pentru păstrarea coerenței mediului construit;
e) Se admit și extinderi ale acestor construcții existente, având ca obiect realizarea unor condiții corespunzătoare de confort (creare de bucătării, grupuri sanitare, scări, camere) pe o suprafață construită la sol de maximum 30 mp dar și ținând cont de volumetria existentă în contextul urban, fără supraînălțări care nu sunt specifice zonei și distonează cu arhitectura tradițională a localității.
f) Se admite demolarea clădirilor existente (locuințe, anexe) fără valoare care nu pot face obiectul unor lucrări de reconstruire sau de îmbunătățire a confortului, în cadrul unor operațiuni de amenajare publică sau privată de asanare a terenurilor, tipologia arhitecturală modernă a clădirilor nou propuse urmând să respecte specificul local din punct de vedere al volumetriilor nou propuse dar în special al materialelor tradiționale de construcție sau finisaj (lemn, zidărie de cărămidă, soclu din piatră de râu, țiglă pentru învelitoare);
g) se vor evita materiale nespecifice de finisaj, toată gama de culori stridente atât la realizarea finisajelor fațadelor cât în mod special la materialul învelitorilor (ex. tabla ondulată, tabla albastră); amenajările exterioare/pavaje vor utiliza în mod preferențial materiale naturale locale (piatra, piatra de râu);
h) posibilități de extindere a construcțiilor existente, fără alterarea peisajului construit existent.
i) Clădirile sau părțile de clădiri existente a căror demolare este posibilă și/sau necesară cu ocazia unor operațiuni de amenajare publică sau privată. Aceste clădiri, fie nu prezintă valori care să impună păstrarea lor, fie trebuie eliminate pentru asanarea unor terenuri și nu pot face obiectul unor lucrări de îmbunătățirea a confortului.
j) Spații neconstruite publice sau private:
k) se vor menține/restaura/reamenaja spațiile publice de tip piață sau care caracterizează trasee pietonale și spațiile verzi clasate/delimitate ca zone naturale protejate sau zone de peisaj (natural și antropic);
l) se vor reface/păstra plantațiile de aliniament specifice, cu pomi fructiferi, în lungul arterelor de circulație principale și se va păstra specificul preponderent a spațiilor verzi (cultivate, livezi sau părți de pădure) ca suprafață liberă în cadrul parcelelor aflate în planul doi față de drum.

- Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenului:
  - Instituțiile și serviciile publice, funcțiunile comerciale și micile activități manufacturiere sunt admise numai în măsura în care suprafața construită rezultată din exercitarea cumulată a acestor funcțiuni nu depășește 50 mp.
  - funcțiunile de alimentație publică sunt permise exclusiv în condițiile respectării unei suprafețe construite de maximum 50 mp, orice depășire fiind incompatibilă cu regimul de utilizare admis.
  - reparații/consolidări la construcțiile existente;
  - extinderi minore ale construcțiilor existente;
  - locuințe individuale;
  - spații verzi amenajate;
  - parcări publice, echipare edilitară.

Utilizări admise cu condiționări:

- Autorizarea lucrărilor de construire/desființare se va face în baza prezentului Regulament, cu avizul Ministerului Culturii sau după caz, al serviciilor publice

deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare;

- Derogările de la prezentul Regulament – reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai printr-o documentație de urbanism P.U.Z. aprobat conform dispozițiilor legale în vigoare la data aprobării documentației P.U.Z.;
- Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea Avizului emis de către Ministerul Culturii sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii;
- Intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice (conform Lege 422/2001 cu completările și modificările ulterioare) sunt obligatoriu realizate, pe baza unor proiecte realizate de specialiști/experți atestați MC și reprezintă:
  a) toate lucrările care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;
  b) executarea de mulaje de pe componente artistice ale monumentelor istorice;
  c) amplasarea definitivă sau temporară de împrejmuiri, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;
  d) schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;
  e) strămutarea monumentelor istorice;
  f) amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice.
- Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zona de protecție a monumentelor istorice se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare;
- Amplasarea statuilor și monumentelor comemorative în limitele zonei de protecție se va realiza numai cu baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare;
- Sunt admise structuri de cazare primire turiști care asigură, la nivel de parcelă, maximum 2 de unități de cazare.

– Regim maxim de înălțime:
  - ZR-L1 - Zona de locuințe individuale cu funcțiuni complementare:
    a) Parter + Mansardă sau Etaj (P+ M sau 1E) sau Demisol + Parter + Mansardă (D+P+M);
    b) Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată de la cota terenului amenajat până la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt și nu va depăși 8,00 metri;
    c) Printr-o documentație de urbanism (P.U.Z.) se pot admite derogări pentru obiectivele care necesită accente pe înălțime (lăcașe de cult, unități de învățământ, dotări culturale, administrative sau sanitare).
  - ZR-L2 - Zone de locuințe individuale cu regim mic de înălțime:
    a) Parter + Mansardă;
    b) Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată de la cota terenului amenajat până la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8,00 metri;
    c) Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși înălțimea maximă prevăzută la lit. a);
    d) Printr-o documentație de urbanism (P.U.Z.) se pot admite derogări de până la maxim 10,0 metri, la coamă, a înălțimii construcțiilor.
– H maxim – Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, se măsurată de la cota terenului amenajat până la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt și nu va depăși 8,00 metri.
– P.O.T. propus, maximum – 45% (P.O.T. este calculat conform definirea procentului de ocupare al terenului din Anexa nr. 1 la Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului);

- C.U.T. propus, maximum – 0,9 (C.U.T. este calculat conform definirea procentului de ocupare al terenului din Anexa nr. 1 la Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului);
- Retragerile față de limitele de proprietate:
  - ZR-L2 - Zone de locuințe individuale cu regim mic de înălțime:
    a) În zona de reglementare urbanistică „L2 - Zone de locuințe individuale cu regim mic de înălțime" NU este permisă divizarea loturilor (parcelelor) altfel decât sunt prevăzute prin prezenta documentație de urbanism P.U.Z.
  - ZR-L1 - Zona de locuințe individuale cu funcțiuni complementare:
    a) Se va respecta caracterul zonei prin menținerea retragerilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, cu următoarele excepții:
    b) În cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
    c) În cazul clădirilor izolate, retragerea față de una din limitele laterale ale parcelei va fi de minim 0,60 metri, menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streașină sau cornișă, măsurată de la cota terenului amenajat până în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 metri(cu excepția cazului amplasării tradiționale a unor construcții noi față de cele existente);
    d) Se va evita realizarea de calcane prin conformarea volumetrică și expresia arhitecturală;
    e) Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri (cu excepția cazului amplasării tradiționale a unor construcții anexă, la limita cu parcela cultivată/livadă);
    f) În situația extinderii unor construcții de locuit, în același plan cu fațada construcției existente, pentru respectarea uniformității frontului stradal, lateral sau posterior, distanța față de limitele de proprietate va fi de:
      - Minimum 2,00 metri pentru fața cu ferestre către limitele laterale și posterioare;
      - Minimum 60 de centimetrii către limitele laterale și posterioare pentru fațade opace.
    g) Se pot amplasa construcții la mai puțin de 60 de centimetri sau pe limitele laterale sau posterioare de proprietate doar cu acordul notarial al vecinului.
  - L2 - Zone de locuințe individuale cu regim mic de înălțime:
    a) Se vor respecta retragerile față de limitele de proprietate laterale și posterioară, prevăzute în cadrul planșei de reglementări urbanistice, aferent prezentei documentații de urbanism P.U.Z.

- **Accesibilitatea** – Se propune crearea unei artere de circulație de deservire locală care se va intersecta în două puncte, deschisă circulației publice, așa cum prevede art. 4 lit. a) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor. În cadrul zonei studiate, odată cu reprezentarea unei zonificări funcționale, s-a propus un sistem integrat de circulații carosabile, pietonale și piste VELO, care să încurajeze populația, de a folosi transportul alternativ în detrimentul autovehiculelor personale. Pe viitor se dorește ca la nivelul zonei construite protejate ZCP 2 să se aplice o politică de descurajare a utilizării autoturismului personal prin asigurarea un număr minim de locuri de parcaje așa cum prevede HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism respectiv un Regulament local de urbanism, aferent documentației P.U.Z., care să nu determine disfuncții la nivelul tramelor stradale „periferice" (DN 2H și Dc 47A).

Concluzie

Terenul studiat are o suprafață de 8,5 ha:

- este amplasat în partea de est a localității Putna, Comuna Putna, județul Suceava;
- accesul zona studiată se realizează direct din Dc 47A;
- este amplasat în partea de nord-est față de zona centrală, vatra Comunei Putna;

- surse de poluare existente în zonă:
  - nu sunt identificate alte surse de poluare, decât cele curente de poluare rurală.
- particularități de relief:
  - terenul studiat este relativ plan, aproximativ orizontal cu o ușoară înclinație nord-sud și o diferență de aproximativ 20 metri;

Nivel de echipare tehnico-edilitară al zonei și posibilități de asigurare a utilităților:

- Terenul studiat are acces la rețeaua tehnico-edilitară (energie electrică, precum și la cele de apă și canalizare, existând posibilități de racordare și reglare dacă este cazul).

Existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate:

- Există rețea de medie tensiune amplasată pe latura de nord-vest a terenului studiat pentru care s-a depus documentație în vederea obținerii avizului de amplasament;

Posibile obligații de servitute:

- este cazul, pentru toate rețelele tehnico-edilitare amplasate pe terenul studiat prin documentația de urbanism P.U.Z. În baza prezentei documentații de urbanism investițiile vor fi realizate sub formă integrată de către Primăria Comunei Putna, județul Suceava.

Condiționări constructive determinate de starea tehnică și de sistemul constructiv al unor construcții existente în amplasament, asupra cărora se vor face lucrări de intervenții, după caz:

- pe terenul studiat se vor efectua lucrări de sistematizare verticală, dacă este cazul.

Reglementări urbanistice aplicabile zonei conform documentațiilor de urbanism aprobate - plan urbanistic general/plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent:

- sunt respectate reglementările urbanistice stabilite prin documentația de urbanism P.U.G. a Comunei Putna.

Existența de monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate sau de protecție:

- Parcelele generatoare P.U.Z. se află în zona de protecție a monumentului istoric „Chilia lui Daniil Sihastrul”. De asemenea, în partea vestică a acestora, pe celălalt mal al râului Putna se află un alt monument istoric înscris în L.M.I. „Fabrica de Cherestea”, a cărui limită de protecție nu include și zona studiată.
  - *Chilia lui Daniil Sihastrul, sat Putna – cod LMI SV-II-m-B-05593 :* Obiectivul este înscris atât în Lista Monumentelor Istorice 2015, ca monument de clasă B (importanță locală), cât și în cadrul Repertoriului Arheologic Național. Chilia a fost săpată cu dalta în piatră de către Cuviosul Daniile Sihastrul, servindu-i drept locuință în jurul secolului al XV- lea (1450), iar deasupra a fost scobită, tot de acesta, o bisericuță de rugăciune, astăzi fiind încă vizibile pronaosul, naosul și altarul. Aflată la marginea Dealul Arșiței, la o cotă superioară față de restul satului, dar cu o diferență mică, amplasarea monumentului oferă o perspectivă deschisă asupra văii Pârâului Vițău. Schitul este poziționat într-o zonă înconjurată de brazi, dar cu o bună vizibilitate asupra sa din domeniul public.
  - ***Fabrica de cherestea, sat Putna – cod LMI SV-II-m-B-05595:*** A fost realizată în jurul anului 1832 (sec. XIX), pe locul bordeielor romilor mănăstirești și aparținea, la data realizării, fondului bisericesc ortodox-român din Bucovina. Importanța înființări acesteia a fost semnificativă pentru viața economică a sătenilor din Putna, oferind locuri de muncă și impulsionând noi dezvoltări de fabrici după aceea perioadă. Fabrica de cherestea este clasată ca monument istoric de importanță locală (clasă B).

Modul de integrare a noilor reglementări în zonă

Noua reglementare urbanistică va prelua aspectele generale, cuprinse în documentația de urbanism P.U.G. a Comunei Putna și le va detalia sub formă integrate, după funcție, funcțiune și funcționalitate.

Funcția
Terenul care a generat documentația de urbanism P.U.Z., va fi reglementat în baza noii parcelări, Așadar, funcția noii documentații P.U.Z. este aceea de a extinde reglementarea urbanistică din P.U.G. prin operațiuni urbanistice spațial – funcționale.

Funcțiunea
Noua reglementare, bazată pe analiza morfologică a parcelarului existent, va propune noi operațiuni de urbanistice, conform tipologiei existente (suprafață, deschiderea aliniamentului, etc.) și a geomorfologiei terenului. În funcție de această reglementare, noua funcțiune principală va fi de locuit, cu regim mediu de înălțime (ZR-L1 va fi Rh max de P+1E iar în ZR-L2 Rh max va fi de P+M), cu regim izolat de construire/amplasare pe lot.

Funcționalitatea
Orice reglementare urbanistică trebuie să fie funcțională (să-și îndeplinească scopul stabilit prin P.U.G., în cazul de față). În acest context, noua funcțiune reglementată (cea de învățământ) este compatibilă cu cea existentă (zona locuințelor și funcțiunilor complementare). În fapt, noua reglementare, prin P.U.Z. „continuă", la nivel spațial-configurativ, zona de locuit în raport cu monumentelor istorice „Chilia lui Daniil Sihastru" și „Fabrica de cherestea"[4]

Având în vedere tendințele de dezvoltare a zonei, dar și modificările legislative survenite de la data ultimei reglementări, sunt necesare:

- Reorganizarea circulațiilor publice în concordanța cu situația juridică actuală a terenurilor, caracteristice zonei urbane în vederea asigurării accesului la loturi precum și a unei relații funcționale optime între teritoriul studiat și cele învecinate;
- Identificarea arealelor pentru care este necesară modificarea reglementărilor urbanistice, fie prin preluarea prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate ulterior ultimei actualizări a planului urbanistic general, fie prin propunerea unor noi reglementări, în vederea:
  - valorificării potențialului urbanistic și peisagistic al terenurilor respective corelată cu gestionarea spațială echilibrată și responsabilă a teritoriului cu rol în asigurarea coeziunii teritoriale;
  - evidențierii intervențiilor urbanistice care pot conduce la constituirea unei imagini unitare și personalizate a zonei;
  - asigurării informațiilor necesare în elaborarea viitoarelor proiecte de extindere a infrastructurii edilitare în zonă;
- Actualizarea reglementărilor urbanistice în baza cărora se vor putea mobila terenurile aferente viitoarelor clădiri, în concordanță cu strategiile de dezvoltare ale Primăriei Comunei Putna, județul Suceava;
- Identificarea și organizarea spațiilor publice urbane (parcări, spații plantate, etc.);
- Reglementări specifice pentru organizarea și agrementarea parcursurilor pietonale: iluminat public, decorativ, locuri pentru odihnă, alte tipuri de mobilier urban, plantații ornamentale și de aliniament.

Lărgirea și/sau modificarea arterelor de circulație sunt reglementate prezentul P.U.Z. și se vor realiza respectiv detalia prin proiecte tehnice, cu respectarea procedurilor legale în vigoare privind proprietatea publică, prin declararea ca utilitate publică a terenurilor afectate de traseul și/sau ampriza străzilor, urmată de perfectarea actelor notariale care să ateste schimburile de teren sau alte tranzacții efectuate pentru materializarea circulațiilor publice respective. Abia apoi se poate trece la înscrierea acestor modificări în Cartea Funciară a localității, prin actualizare cadastrală.

O dată cu modernizarea rețelei stradale în zonă se poate extinde și traseul mijloacelor de transport în comun, în vederea asigurării accesului civilizat la monumentul istoric „Chilia lui Daniil Sihastru".

[4] Acest monument istoric se află în afara zonei ZCP2 și face parte din ZCP1, conform aviz nr. 717 122.03.2024, de la Direcția Județeană de Cultură Suceava

Circulația pietonală va fi modernizată prin organizarea spațiilor publice urbane identificate prin prezenta documentație (trotuare aferente circulațiilor carosabile, spații plantate, pietonalul ocazional carosabil, etc.).

Valorificarea cadrului natural

Terenul este stabil, neinundabil și are posibilitatea de căi de acces propriii care vor deflua în Dc47A. Prin prezenta documentație de urbanism sunt propuse două accesuri directe din Dc 47A. Având în vedere caracteristicile geomorfologice și declivitatea amplasamentului se propune construirea unor clădiri cu respectarea profilului terenului astfel încât elementele de cadru natural propuse să fie integrate cu elementele constructive existente.

Modernizarea circulației

Accesul în zona este realizat din Dc 47A, drum de acces asfaltat care face legătura dintre DN 2H și satul Putna de acces sunt propuse spre modernizare.

În cadrul zonei studiat, o dată cu zonificarea funcțională propusă, s-a propus un sistem integrat de circulații carosabile, pietonale și piste Velo.

Sunt propuse alei (artere de circulație locală, de categoria a III-a) carosabile până la o lățime a carosabilului de minim 7,00 metri la care se vor adaugă piste pentru biciclete cu dublu sens, amenajate de minim 2,4 metri, delimitate cu bordura sau marcaje adecvate conform Ordinului nr. 2506/2022 pentru aprobarea Ghidului de finanțare a Programului de realizare a pistelor pentru biciclete. De asemenea, vor fi prevăzute trotuare pietonale dublate de spații verzi de aliniament pentru asigurarea rolului estetic de protecție, de ameliorare a climatului și calității aerului precum și rigole de preluare a apelor pluviale. Astfel, se va lua în considerare și se vor reglementa: alei carosabile, piste Velo, spații verzi în lungul aleilor carosabile pietonale și aleile pietonale. Se vor asigura locuri de parcare cu dimensiuni minime de 5,00x3 metri și se vor amenaja locuri de parcare pentru persoane cu dizabilități, numărul acestora fiind calculat cu respectarea prevederilor legii în vigoare.

Conform articolului 19 din O.G. 43/1997 privind regimul drumurilor, se vor respecta „*zonele de protecție*" ale drumurilor publice adiacente ansamblului studiat, respectiv:

- Zona de protecție de 18 metri (distanța din axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului) pentru Drumul Comunal DC 47A.

În zona drumului comunal Dc 47A se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului și împrejmuiri:

- minimum 10,00 metri în cazul drumurilor comunale.

Notă:

- Autorizațiile de construire, așa cum prevede Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, se vor emite în baza certificatelor de urbanism și cu obținerea, în prealabil[5], a avizelor de la administratorul drumului (*în cazul de față de la administratorul drumului Dc 47A, în situația în care se solicit autorizarea unor lucrări în zona de protecție sau în zona „non aedificadi"[6] a drumurilor publice, așa cum prevede art. 19 și art. 47 din O.G. 43/1997 privind regimul drumurilor*), Serviciul rutier din cadrul Inspectoratului Județean de Poliție Suceava, așa cum prevede art. 52 din O.G. 43/1997 privind regimul drumurilor[7].

[5] Sintagma „*în prealabil*", prin prezenta, este definită ca etapă de obținerea a unor avize și acorduri menționate în cadrul certificatului de urbanism și care vor sta la baza solicitării și obținerii autorizațiilor de construire. Avizele și acordurile trebuie să fie favorabile scopului solicitat. Scopul solicita prin aviz trebuie să fie identic cu scopul menționat în cadrul certificatului de urbanism.

[6] Interdicție de construire (*non aedificandi*) - regulă urbanistică potrivit căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizații de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă. (*sursa: Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, Anexa nr. 2*)

[7] „*Proiectarea, construcția sau amenajarea căilor de acces la drumurile deschise circulației publice se face potrivit legislației în vigoare de către cei interesați, în baza acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces eliberate de* ***administratorul drumului public*** *și cu* ***avizul poliției rutiere***"

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate cu **spații verzi amenajate cu arbori din specia conifere, cu talie înaltă.** Spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la o suprafață de minimum 50 mp. În zona ZR-L2 se va asigura un spațiu verde (spațiu verde amenajat cu arbori din specia conifere) cu lățime de minim între 3-10 metri, de la limita de proprietate dinspre Dc 47A, cu rol protecție și de direcționare.

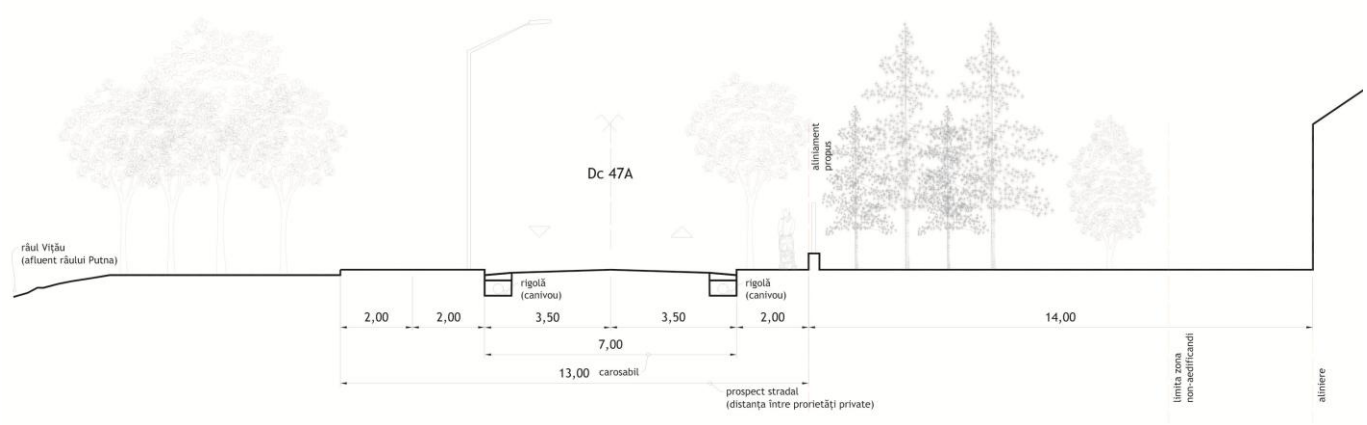


Figura nr. 2 – Secțiune caracteristică, Dc 47A, în intravilan

Sursa: autor

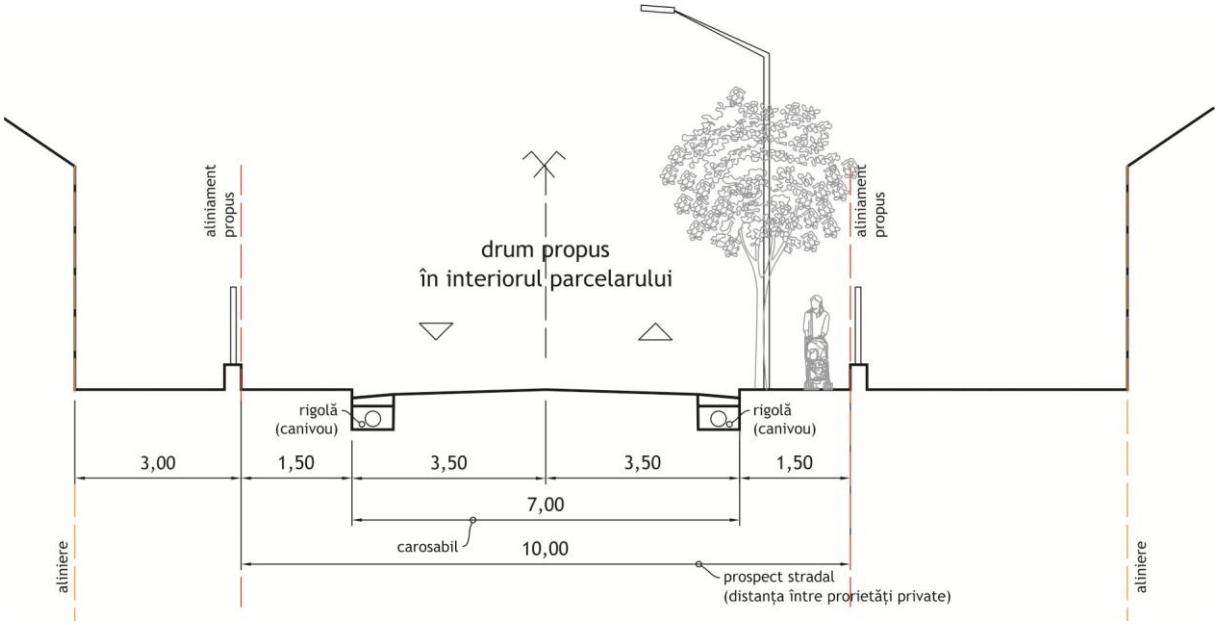


Figura nr. 3 – Secțiune caracteristică, drum#1 propus

Sursa: autor

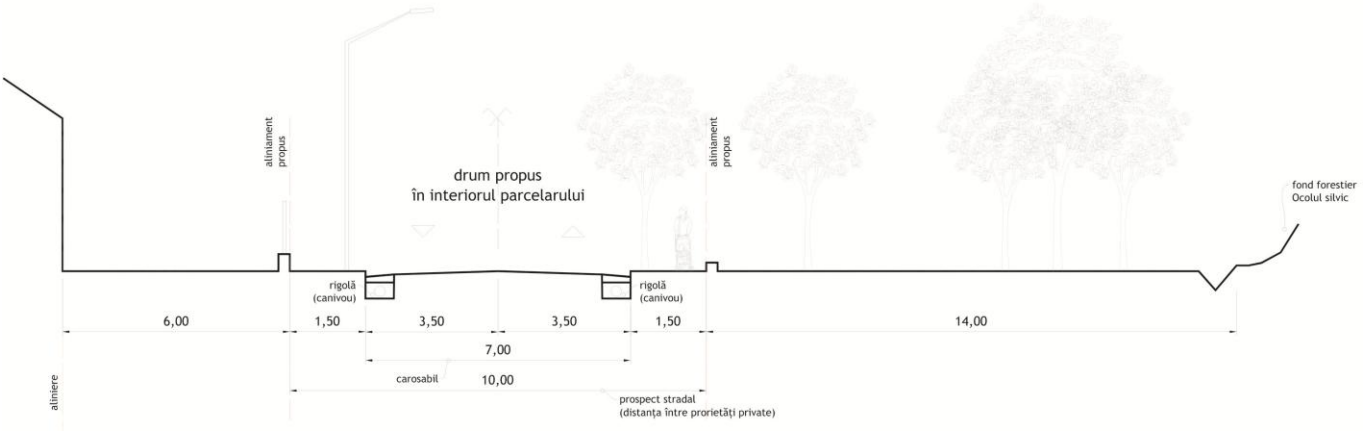


Figura nr. 4 – Secțiune caracteristică, drum#2 propus

Sursa: autor

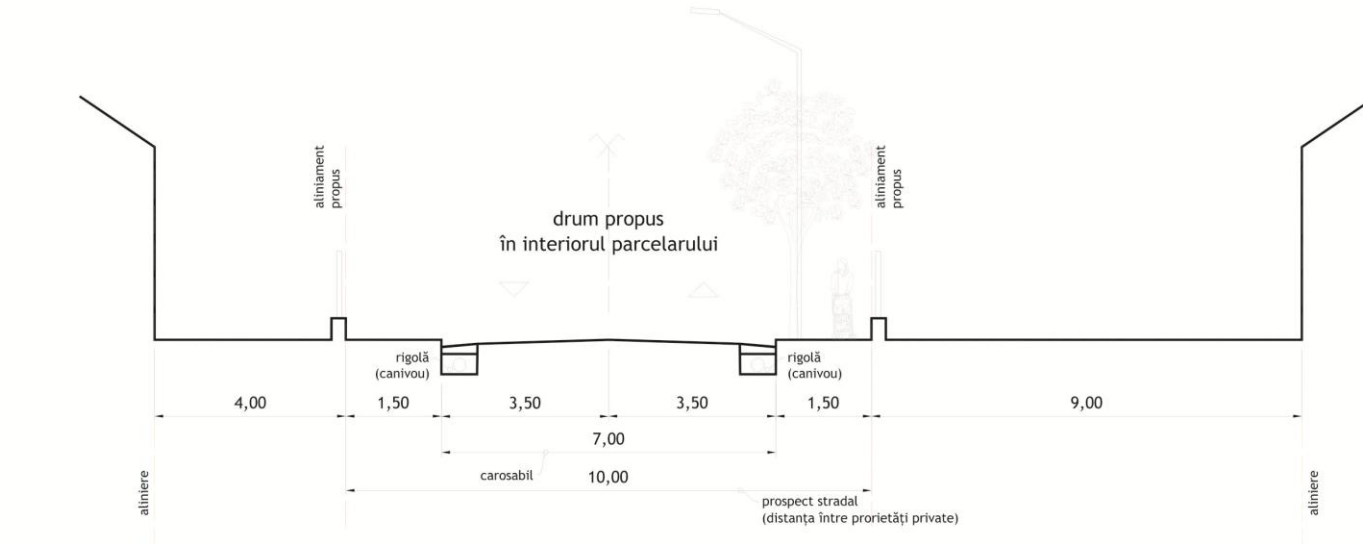


Figura nr. 5– Secțiune caracteristică, drum#3 propus

Sursa: autor

Notă:

- pentru asigurarea, prin prezenta documentație de urbanism P.U.Z., a prevederilor art. 4 alin (1)[8] din Ordinului de Ministru nr. 1456/2020, retragerile viitoarelor construcții față de fațadele clădirilor de locuit (zonele rezidențiale amplasate la nord-est) vor fi de minimum 40 de metri.
- pentru asigurarea, prin prezenta documentație de urbanism P.U.Z., a prevederilor art. 4 alin (1)[9] din Ordinului de Ministru nr. 1456/2020, retragerile viitoarelor construcții față de fațadele clădirilor de locuit (zonele rezidențiale amplasate la nord-vest) vor fi de minimum 50 de metri;
- Toate sălile de curs sau în cadrul cărora se desfășoară activități didactice iluminatul natural trebuie să fie corespunzător. În ceea ce privește sursele de poluare a atmosferei și de zgomot nu se vor asigura ferestre

[8] *„Amplasarea unităților pentru ocrotirea, educarea, instruirea, odihna și recreerea copiilor și tinerilor se face cu respectarea normelor privind protecția sanitară, prevăzute în Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare, în zone ferite de surse de poluare a atmosferei și de zgomote, în afara arterelor de mare circulație - având orientarea ferestrelor sălilor de grupă sau de clasă, ale amfiteatrelor și ale dormitoarelor spre sud, sud-est, sud-vest, est sau vest, în funcție de zonele climatice.”*

[9] *„Amplasarea unităților pentru ocrotirea, educarea, instruirea, odihna și recreerea copiilor și tinerilor se face cu respectarea normelor privind protecția sanitară, prevăzute în Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare, în zone ferite de surse de poluare a atmosferei și de zgomote, în afara arterelor de mare circulație - având orientarea ferestrelor sălilor de grupă sau de clasă, ale amfiteatrelor și ale dormitoarelor spre sud, sud-est, sud-vest, est sau vest, în funcție de zonele climatice.”*

ale sălilor de curs sau activități didactice către zonele cu locuri de parcare decât dacă există o distanță minimă de 5 metri între fațada clădirii și locurile de parcare. Între fațada clădirii și locurile de parcaje se va asigura spațiu verde de aliniament prin plantație de arbori dispuși liniar și paraleli cu fațada, din 20 în 20 de metri.

- pentru asigurarea, prin prezenta documentație de urbanism P.U.Z., a prevederilor art. 4 alin (1)[10] din Ordinului de Ministru nr. 1456/2020, retragerile viitoarelor construcții față de fațadele clădirilor de locuit (zonele rezidențiale amplasate la sud-vest) vor fi de minimum 60 de metri.

Zonificare funcțională

Zona destinată circulației rutiere cu zona ei de protecție se constituie în zona non-aedificandi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare, pe terenurile rezervate pentru:

- modernizarea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;
- realizarea spațiilor de parcare.

În zonele non-aedificandi sus - menționate execuția de lucrări cu caracter provizoriu poate fi permisă numai pentru menținerea funcționalității actuale și cu menționarea în autorizație a duratei de existența a construcțiilor și amenajărilor, durată care nu poate depăși termenul planificat de autoritatea publică pentru începerea lucrărilor de modernizare. Executarea lucrărilor de construcție este condiționată de obținerea în prealabil a avizului administratorului public:

- Consiliul Local al Primăriei Comunei Putna, pentru Drumul Comunal Dc 47A.

Tabelul nr. 1 - Bilanț teritorial

Nr. Crt.	Zonificare funcțională	Suprafața (mp) existent	% existent	Suprafața (mp) propus	% propus
1	Zona unități industriale	27.497,37	32%	0,00	0%
2	Terenuri agricole aflate în intravilanul localității	17.590,25	21%	0,00	0%
3	Zone instituții publice și servicii	4.431,18	5%	0,00	0%
4	Ape	9.422,13	11%	9.422,13	12%
5	Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare	11.810,60	14%	0,00	0%
6	Spații verzi amenajate	0,00	0%	11.246,71	14%
7	Zona spații verzi amenajate de loisir	0,00	0%	16.037,68	20%
8	Circulații carosabile ocazionale	4.844,28	6%	302,48	0%
9	Circulații pietonale	5.098,90	6%	5.817,96	7%
10	Circulații VELO (piste pentru bicicliști)	0,00	0%	1.937,38	2%
11	L1 - Zona de locuințe individuale cu funcțiuni complementare	4.322,53	5%	16.240,88	21%
12	L2 - Zone de locuințe individuale cu regim mic de înălțime	0,00	0%	17.485,00	22%
	Total	**85.017,24**	**100%**	**78.490,22**	**100%**

Dezvoltarea echipării edilitare

[10] *„Amplasarea unităților pentru ocrotirea, educarea, instruirea, odihna și recreerea copiilor și tinerilor se face cu respectarea normelor privind protecția sanitară, prevăzute în Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare, în zone ferite de surse de poluare a atmosferei și de zgomote, în afara arterelor de mare circulație - având orientarea ferestrelor sălilor de grupă sau de clasă, ale amfiteatrelor și ale dormitoarelor spre sud, sud-est, sud-vest, est sau vest, în funcție de zonele climatice.”*

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitori sau beneficiari, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare.

Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art.18, alin (2^1) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

Actualizarea prevederilor urbanistice ale zonei va permite deținătorilor de utilități să-și revizuiască și să-și actualizeze studiile și strategiile de dezvoltare și modernizare ale rețelelor, în concordanță cu caracteristicile țesutului urban propus.

Beneficiarul va suporta din buget propriu cheltuielile pentru extinderi/branșamente la utilități, realizarea acceselor auto, aleilor pietonale si zonelor de parcare, ale spațiilor plantate, ornamentale și de aliniament, mobilier urban sau iluminat public. Costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și APL[11].

Tabelul nr. 2 – Matricea de distribuție a responsabilităților

CATEGORII DE LUCRĂRI	Observații	Costuri suportate de către		
		Primăria Comunei Putna	Proprietari persoane fizice sau juridice	Deținători de rețele tehnico-edilitare
Sistematizare verticală, parcelare și operațiuni funciare de dezmembrare și/sau alipire (conform reprezentărilor grafice din prezenta planșă), realizarea perdelei de protecție și de direcționare (din zona „non-aedificandi") prin plantare cu arbori din familia conifere.	Lucrări de construcții, operațiuni funciare și plantare aferent ETAPA I	x	x	
Extindere și modernizare rețele tehnico-edilitare (apă-canalizare)	Lucrări de construcții aferent ETAPA I	x	x	x
Realizarea tramei stradale de incintă (inclusiv accesul auto și pietonal din Dc 47A)	Lucrări de construcții aferent ETAPA I		x	
Realizare construcții (clădiri)	Locuințe individuale Etapa II		x	
Desființare amenajări exterioare (parcaje, trotuare, etc.)	De pe terenul cu nr. cad. 31682		x	
Extindere rețea apă-canal	Racordare și branșament la rețeaua de apă și canal Etapa II	x	x	x
Extindere rețea energie electrică	Racordare și branșament la rețeaua de apă și canal Etapa II	x	x	x
Extindere rețea gaze naturale, după caz	Racordare și branșament la rețeaua gaze naturale Etapa II		x	x

[11] Autoritatea publică locală – Primăria Comunei Putna, județul Suceava

CATEGORII DE LUCRĂRI	Observații	Costuri suportate de către		
		Primăria Comunei Putna	Proprietari persoane fizice sau juridice	Deținători de rețele tehnico-edilitare
Amenajare peisageră a spațiilor verzi	Amenajare și întreținere spații verzi de incintă și de protecție față de monumentul istoric „Chilia lui Daniil Sihastru” Etapa I	x		
Administrare tramă stradală „stradă de deservire locală”	Tramă stradală cu sens unic	x	x	
Administrare spațiu verde amenajat	spații verzi de incintă și de protecție față de monumentul istoric „Chilia lui Daniil Sihastru”	x		

Obiective de utilitate publică

Căi de comunicație:

- Drumurile de acces adiacente Drumului Dc 47A cât și drumul, spațiile verzi amenajate, etc.

Infrastructura edilitară majoră:

- rețele electrice, de gaze naturale, de apa și canalizare.

CAPITOLUL IV – CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Reglementările propuse prin prezenta documentație de urbanism se înscriu în prevederile art. 32, alin. (1), lit. b) al Legii nr.350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate prin documentația de urbanism P.U.G.

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunea predominantă a zonei și respectă principalele obiective ale activității de urbanism:

- îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate;
- extinderea controlată a zonelor construite;
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat.

Intenția de regenerare a zonei și conversie a acesteia din zonă industrială în zonă de locuire este una benefică pentru un areal aflat în zona de protecție a unui monument istoric. De cealaltă parte, în zona locuințelor individuale existente, fondul construit este bine definit, cu o aliniere la stradă coerentă. Se recomandă ca noile construcții propuse să se integreze în arhitectura locală, conform *Ghidului de arhitectură rurală specific zonei Bucovina de Sud*.

Principalele categorii de intervenție în ordinea priorității lor, în vederea materializării prevederilor propuse sunt:

- reorganizarea și modernizarea rețelei stradale coroborată de extinderea rețelelor de utilități care să asigure investitorilor condițiile optime de mobilare a terenurilor, conform reglementărilor aprobate;
- organizarea spațiilor publice urbane (trotuare, parcări, spații plantate, etc.) în vederea asigurării și promovării unei identități proprii zonei, corelată cu caracterul general funcțional;
- punerea în aplicare a reglementărilor specifice pentru organizarea și agrementarea parcursurilor pietonale și auto (auto-utilitare de urgență: pompieri, salvare, etc.), iluminat public, decorativ, locuri pentru odihnă, alte tipuri de mobilier urban, plantații ornamentale și de aliniament, în spiritul promovării coeziunii teritoriale.

Reglementările operaționale propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a zonei, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare.

Reglementările urbanistice propuse ilustrează și vin în întâmpinarea tendințelor de dezvoltare ale zonei, dorindu-se realizarea unui spațiu construit cu funcțiuni specifice unor zone de locuințe individuale cu densitate redusă, relaționate cu zona de protecție a monumentului istoric „Chilia lui Daniil Sihastru.

Reglementările urbanistice propuse ilustrează și vin în întâmpinarea tendințelor de dezvoltare ale zonei, dorindu-se realizarea unui spațiu construit cu funcțiuni specifice unei clădiri de învățământ universitar.

Întocmit,
arh. Eugenia Vânturache

Coordonator,
dr. urbanist Mihai-Radu Vânturache

Anexa nr. 1 – Puncte de coordonate cadastrale

Puncte de coordonate cadastrale, STERO 70, ale limitei zonei studiat prin documentația de urbanism „P.U.Z. - REGENERARE ZONA AFERENT MONUMENTULUI ISTORIC „CHILIA LUI DANIIL SIHASTRU”.

Nr. Crt.	X	Y
1	545972,3791	707453,5031
2	545971,9481	707453,0156
3	545964,8361	707444,9721
4	545944,2741	707443,4241
5	545937,0211	707438,8471
6	545930,9309	707433,9977
7	545923,9681	707439,5041
8	545925,7691	707454,8551
9	545920,9961	707480,8755
10	545948,1155	707494,4407
11	545969,8029	707513,3757
12	545977,7527	707526,0723
13	545987,5737	707541,7575
14	545996,0903	707567,1235
15	546003,8791	707598,6837
16	546007,2751	707619,7339
17	546014,2237	707651,6953
18	546021,6017	707669,1817
19	546031,0759	707683,0747
20	546047,3753	707703,4227
21	546080,8641	707742,3905
22	546095,3451	707761,7501
23	546112,9793	707791,9993
24	546123,5579	707787,9515
25	546123,5610	707787,9516
26	546118,7981	707744,1937
27	546119,4551	707740,7141
28	546121,2171	707723,7231
29	546124,6201	707710,5181
30	546129,6461	707691,1931
31	546133,7871	707676,3821
32	546134,1337	707669,9423
33	546149,2279	707638,2655
34	546170,5273	707606,9193
35	546196,6489	707596,0689
36	546226,3875	707591,6481
37	546262,8180	707583,7253
38	546262,8141	707583,7371
39	546262,8489	707583,7187
40	546283,6421	707572,7281
41	546283,8689	707572,6679
42	546296,7397	707569,6283
43	546303,7343	707565,3665
44	546305,5831	707564,2401
45	546312,5031	707559,8421
46	546325,8591	707546,3201
47	546329,5491	707542,2371
48	546333,2001	707537,3441
49	546343,4591	707528,5691
50	546347,2461	707526,9291
51	546353,4421	707532,4471
52	546353,7551	707538,1811
53	546355,5571	707544,7451
54	546354,8901	707552,7331
55	546359,0441	707555,3161
56	546371,7621	707555,2001
57	546374,7341	707556,2191
58	546377,1971	707548,5871
59	546379,2991	707541,1601
60	546380,1211	707536,9401
61	546385,4581	707531,4641
62	546389,8251	707530,5161
63	546390,9351	707529,9571
64	546394,0971	707529,9181
65	546399,0721	707530,3341
66	546402,6421	707531,8011
67	546406,9131	707531,9801
68	546408,0221	707532,1781
69	546413,4701	707533,8751
70	546413,4891	707533,7501
71	546413,6969	707533,8149
72	546427,7925	707536,4219
73	546427,5281	707578,2093
74	546434,9303	707578,5519
75	546456,0915	707579,5317
76	546463,1029	707579,9901
77	546479,9345	707581,0907
78	546479,9391	707581,1661
79	546500,7571	707578,9551
80	546500,7527	707578,9195
81	546500,9839	707578,8949
82	546512,5187	707576,8379
83	546512,9519	707578,0295
84	546520,3927	707576,3479

Nr. Crt.	X	Y
85	546551,3007	707569,3631
86	546561,2559	707567,4749
87	546561,7692	707567,4363
88	546561,8701	707568,1381
89	546576,3071	707566,7881
90	546577,4281	707566,2261
91	546588,3281	707566,4591
92	546598,8382	707566,5202
93	546598,7090	707568,5850
94	546599,8230	707574,1810
95	546599,5280	707587,5130
96	546600,7690	707590,6610
97	546608,4970	707599,0160
98	546657,3185	707618,9772
99	546658,2010	707619,3380
100	546666,3940	707622,5350
101	546673,9100	707625,3700
102	546685,7590	707625,9510
103	546692,9202	707624,9367
104	546693,5858	707624,8425
105	546693,5891	707624,8424
106	546693,1901	707614,8821
107	546683,6703	707565,1271
108	546672,8241	707507,8201
109	546669,5475	707476,5027
110	546669,4800	707471,6076
111	546645,1019	707470,1971
112	546625,4850	707469,1168
113	546611,6111	707468,3531
114	546606,4701	707468,4991
115	546582,9641	707469,1711
116	546552,2711	707470,6021
117	546530,3771	707468,9661
118	546481,6771	707461,4001
119	546466,0665	707458,5377
120	546465,7181	707458,4451
121	546448,6121	707453,0991
122	546419,7141	707448,9191
123	546395,0665	707448,2053
124	546383,6721	707445,1311
125	546371,4841	707438,7121
126	546365,5381	707432,3731
127	546360,9501	707424,5141
128	546355,1841	707412,9871
129	546352,9561	707410,6301
130	546349,9411	707418,0961
131	546348,7621	707424,1211
132	546348,5001	707428,1811
133	546349,0241	707432,1111
134	546333,6901	707433,1591
135	546303,8301	707434,5891
136	546284,1011	707439,1683
137	546283,8651	707439,2231
138	546279,6571	707439,8481
139	546275,8063	707441,7469
140	546253,0181	707452,9831
141	546237,1777	707461,9521
142	546235,9909	707462,5563
143	546220,6461	707469,2971
144	546214,9131	707471,7131
145	546207,1719	707474,9679
146	546194,0230	707480,4388
147	546194,0125	707480,4089
148	546183,0311	707484,9781
149	546165,4621	707492,2881
150	546147,8921	707499,5981
151	546145,4571	707500,6111
152	546129,0991	707503,4321
153	546110,1101	707506,7061
154	546107,9931	707507,0711
155	546090,6821	707508,7341
156	546073,6711	707510,3681
157	546071,1991	707510,6051
158	546040,8027	707513,5247
159	546023,4741	707515,1891
160	546017,7451	707515,6181
161	546007,0886	707500,1937
162	545996,0333	707484,1920
163	545988,3637	707473,7080
164	545982,3979	707465,4575
165	545979,9221	707462,0341
166	545972,3791	707453,5031