În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de __.__.____ până la data de __.__.____

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR _____

Viceprimar _____

Secretar General _____

Arhitect-şef _____

Director executiv _____

Şef serviciu _____

Întocmit _____

Data prelungirii valabilităţii

Achitat taxa de lei, conform chitanţei nr. din .

Transmis solicitantului la data de ___.___._____ direct / prin poştă.

MUNICIPIUL SUCEAVA
Jud. SUCEAVA, Loc. Suceava, B-dul. 1 Mai, nr. 5A
primsv@primariasv.ro
Tel: tel:+40 230 212696, Fax: tel:+40 230 520593
Directia Generala Arhitect sef
Directia urbanism si amenajarea teritoriului
Serviciul urbanism si amenajarea teritoriului

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1077 din 09.09.2025

În scopul:

obtinerea autorizatiei de construire pentru lucrari executate fara respectarea Autorizatiei de Construire nr. 490 din 22.10.2024, care consta in: 1)executia unui demisol, un acces din exterior pe fatada posterioara si doua scarii interioare la parter, transformare pod tehnic in etaj curent 2) construire corp de legatura (pasarela) intre hotelul identificat cu nr. cad. 50626-C1 (cu regim de inaltime D+P+4E+POD amenajat cu spatii de cazare) si hotelul autorizat cu A.C. nr. 490 din 22.10.2024, conform Proces - Verbal de Constatare si Sanctionare a Contraventiilor seria PLSVDC nr. 0000441, inregistrat la Municipiul Suceava cu nr. 35324 in data 16.07.2025, intocmit de Politia Locala Suceava - Serviciul Control Compartimentul Disciplina in Constructii;

Ca urmare a cererii adresate de **LASLOVICI ION** pentru **POLARIS CAFE SRL**, cu sediul în judeţul **SUCEAVA**, codul poştal _____, oraşul Scheia, str. **Mihoveni**, nr. **1**, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, tel. , email , înregistrată la nr. 38727 din 05.08.2025

pentru imobilul - teren si/sau constructii, - situat în judeţul Suceava, UAT **Suceava**, mun.**Suceava**, **b-dul 1 Decembrie 1918**, nr. , sau identificat prin CF Suceava nr. 41891, nr. cad. 41891, suprafaţa 1249.99 mp | CF Suceava nr. 41293, nr. cad. 41293, suprafaţa 1250 mp | CF Suceava nr. 50626, nr. cad. 50626, suprafaţa 4774 mp

în temeiul reglementărilor Documentaţiei de urbanism - faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Suceava / Hotărârea Guvernului României nr. 518 / 26.05.2023.

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările anterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul situat in intravilanul municipiului, pe str. b-dul 1 Decembrie 1918 nr. 15 constand din suprafata de 4774 mp teren pe care se afla cladirea identificata cu nr.cad.50626-C1 - "Hotel format din doua corpuri: - corp cu regim de inaltime D+P+4E+POD", cu destinatia de spatii de cazare si spatii cu functii complementare acestora; - corp cu regim de inaltime Parter, cu destinatia spatii alimentatie publica, sali de conferinta si spatii cu functii, complementare acestora, sunt proprietatea societatii POLARIS CAFE SRL, conform extrasului de carte pentru informare nr.50626 din 10.07.2025. Asupra imobilului este intabulat dreptul de servitute de trecere continua si aparenta, pe termen nelimitat, pentru trecere cu piciorul si orice mijloc de transport, inclusiv cu utilitati subterane si supraterane asupra: -suprafetei de teren constant din imobilul 50626 din CF 50626 ca fond aservit in favoarea imobilelor 41891 din CF 41891 si 41293 din cf 41293 ca fond dominant. Terenul in suprafata de 1250 mp, situat in intravilanul municipiului pe str. b-dul 1 Decembrie 1918, identificat cu nr. cad. 41293, este proprietatea societatii POLARIS CAFE SRL, conform extrasului de carte pentru informare nr. 41923 din 11.07.2025. Asupa imobilului, conform certificatului de grefa nr.66/86/2024 din 12.01.2024 emis de Tribunalul Suceava sa notat ca pe rolul Tribunalului Suceava Sectia I Civila este inregistrat dosarul nr.66/86/2024, ce are ca obiect"revendicare imobiliara. ", cererea de chemare in judecata fiind formulata de reclamanta Craciun Diana Luana, in contradictoriu cu paratii Buznea Tatiana si Tarniceanu Ilie. Terenul in suprafata de 1250 mp, situat in intravilanul municipiului pe str. b-dul 1 Decembrie 1918, identificat cu nr.cad.41891, este proprietatea societatii POLARIS CAFE SRL, conform extrasului de carte functionala pentru informare nr. 41891 din 10.07.2025.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinţa actuală a imobilului conform extrasului de carte funcţionară pentru informare: teren curti, constructii, arabil

Destinatia stabilita prin PUZ aprobat prin HCL nr.167 din 31.05.2024: "construire HOTEL , sistematizare verticala, amenajare exterioara, imprejmuire si racorduri bransamente si reglementare juridica a suprafetei de teren afectate de reteaua stradala propusa conform PUZ"Intrare E85 in municipiul Suceava". aprobat prin HCL nr.313 din 29.09.2005 pe teren proprietate privata in suprafata totala de 2500 mp, identic cu parcelele cadastrale nr.41293 (1250 mp) si nr.41891 (1250 mp), situat in intravilanul municipiului Suceava, pe b-dul 1Decembrie 1918 fn.

3.1. REGIMUL TEHNIC:

Conform PUZ aprobat prin HCL nr.167 din 31.05.2024, amplasamentul se afla in zona functionala: zona institutii si servicii - servicii de turism - Ist, cu urmatorii indicatori urbanistici: POT maxim = 40%; POT propus = 30%, CUT maxim = 1,80, CUT propus = 1,50, Regim de inaltime maxim = S+P+4E; Hmax = 24,00 m de la CTS (cota terenului sistematizat). Locuri de parcare = minim 18 locuri, amenajate supratеran. Accesul auto si pietonal se va realiza din b-dul 1Decembrie 1918 prin parcela adiacenta notata cu nr.cad.50626 (Ansamblu Prestige) folosindu-se accesul existent al acesteia, pentru care exista drept de servitute in favoarea imobilelor notate cu numerele cadastrale 41293 si 41891. Utilitatile edillitare vor fi asigurate prin bransare/racordare la retelele de utilitati edilitare existente in zona. Costurile generate de bransare/racordare la retelele edilitare de utilitati vor fi suportate de catre beneficiar/investitor. Suprafata spatii verzi amenajate = 750 mp (min 30%).

Amplasamentul se află în culuarul IV Vest de protecţie aeronautică. Proiectantul va preciza în DATC dacă construcţia propusă prezintă/nu prezintă obstacol pentru zona de protecţie AACR, unde se prevede că este necesar avizul pentru construcţii cu înălţime de +30 m faţă de cota aerodromului 0,00.(cota aerodromului = 412,00 m fata de cota Marii Negre). Amplasamentul se află în suprafaţa de limitare a obstacolelor APAPI nu e cazul.

Conform studiului de fundamentare *- Studiu geotehnic şi Riscuri naturale, imobilul se află încadrat într-o* zonă bună de construit fără amenajări, probabilitatea de producere a alunecărilor de teren este zero, probabilitatea de producere a alunecarilor de teren este redusă

Conform Procesului Verbal de Constatare si sanctionare a contraventiilor nr. 0000445 din 30.07.2025, inregistrat la Primaria Municipiului Suceava cu nr. 37716 din 30.07.2025, incheiat de catre Politia Locala Suceava - Compartimentul Disciplina in Constructii, s-a constat faptul ca nu au fost respectate prevederile autorizatiei de construire nr. 490 din 22.10.2024. A fost executat un demisol avand aceiasi suprafata ca parterul, avind un acces din exterior pe fatada posterioara si doua scarii interioare la parter. Intre cladirea in curs de executie si hotelul denumit" Prestige Plaza" s-a inceput constructia unui corp de legatura cu suprafata de 45 mp. Peste etajul IV, in documentatia tehnica aferenta Autorizatiei de Construire nr. 490 din 22.102024, era prevazut pod tehnic, care se realizeaza ca etaj curent.

Lucrarile de construire au fost executate in cursul anului 2025.

Conform art.2, alin. (4) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de construire, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare " Se pot emite autorizatii de construire si fara documentatii de amenajare a teritorului si urbanism aprobate pentru : a1) lucrari de supraetajare a cladirilor cu inca un nivel, o singura data, in suprafata de maximum 20% din suprafata construita desfasurata a cladirilor, cu conditia situarii acestora in afara zonelor construite protejate sau a zonelor de protectie a monumentelor ".

D.T.A.C. va fi intocmita conform prevederilor Anexei nr. 1 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de construire, cu respectarea recomandarilor din expertiza tehnica si va fi verificata la cerintele de calitate prevazute de Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii. Avand in vedere prevederile Legii nr. 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor si Reglementarea tehnica Mc001/2022: Pentru autorizarea cladirilor noi se va respecta cerinta obligatorie privind intocmirea Raprtului de Conformare NZEB (Nearly Zero Energy Building), prin care proiectantul incadreaza cladirea noua pe care o proiecteaza in categoria cladirilor cu consum de energie aproape de zero, aratand cum sunt respectate conditiile privind: (1) consumul maxim de energie, (2) emisiile de CO2 aferente consumului total de energie si (3) procentul minim de 30% de energie consumata din sursele regenerabile.

3.2. REGIMUL DE ACTUALIZARE, MODIFICARE SAU DETALIERE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat, în scopul declarat pentru:

obtinerea autorizatiei de construire pentru lucrari executate fara respectarea Autorizatiei de Construire nr. 490 din 22.10.2024, care consta in: 1)executia unui demisol, un acces din exterior pe fatada posterioara si doua scarii interioare la parter, transformare pod tehnic in etaj curent 2) construire corp de legatura (pasarela) intre hotelul identificat cu nr. cad. 50626-C1 (cu regim de inaltime D+P+4E+POD amenajat cu spatii de cazare) si hotelul autorizat cu A.C. nr. 490 din 22.10.2024, conform Proces - Verbal de Constatare si Sanctionare a Contraventiilor seria PLSVDC nr. 0000441, inregistrat la Municipiul Suceava cu nr. 35324 in data 16.07.2025, intocmit de Politia Locala Suceava - Serviciul Control Compartimentul Disciplina in Constructii;

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire / desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM: În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului:

Agentia pentru protectia mediului Suceava

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente. În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului
În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.
În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINŢARE va fi însoţită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie)

b) dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentaţia tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

☑ D.T.A.C. ☐ D.T.A.D. ☐ D.T.O.E.

d) Avizele şi acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism.

d.1) Avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura (copie):

☐ gaze naturale ☐ alimentare cu apă ☐ alimentare canal ☐ telefonizare ☐ alimentare cu energie electrică ☑ salubritate ☐ alimentare cu energie termică ☐ transport urban

Alte avize / acorduri

-aviz salubritate de la Primaria mun. Suceava - Serviciul salubrizare municipala;

d.2) Avize şi acorduri privind:

☑ securitatea la incendiu ☐ protecţie civila ☑ sănătatea populaţiei

d.3) avize/acorduri specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

-aviz pentru securitate la incediu - Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta "Bucovina";

-aviz sanitar - Directia de Sanatate Publica Judeteana Suceava;

-proces-verbal de constatare si sanctionare a contraventiilor seria PLSVDC nr. 0000445 din 29.07.2025, inregistrat la Primaria Municipiul Suceava cu nr. 37716 din 30.07.2025, intocmit de Politia Locala Suceava - Serviciul Control, Compartiment Disciplina in Constructii

-dovada de plata a amenzii contraventionale

-expertiza tehnica

d.4) Studii de specialitate (1 exemplar original):

-dovada de luare in evidenta a proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania;

-dovada (copie legalizata) a titlului asupra imobilului (teren si/sau constructie);

-extras de carte funciara pentru informare actualizat la zi;

-extras de plan cadastral actualizat la zi, vizat OCPI; se va avea ca suport ortofotoplanul pe care se vor reprezenta, prin suprapunere, imobilul in cauza precum si cele vecine;

-plan de amplasament si delimitare a imobilului, vizat OCPI;

-studiu geotehnic verificat la cerinte Af (rezistenta si stabilitatea terenului de fundare a constructiilor si a masivelor de pamant);

e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului;

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR **ec. Vasile Rîmbu**	Viceprimar **Ioan-Dan Cuşnir**	Secretar General **jrs. Gheorghe Alexandru Moldovan**
Arhitect-şef **arh. Ioan Lungu**		Director executiv **ing. Cerasela-Manuela Bejenar**
Şef serviciu **ing. Xenia Voda**		Întocmit **a.p. Ileana Hostiuc**

Achitat taxa de 156,00 lei, conform Chitanţei/Ordin de plata nr. ..... din ...../...../.....

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de __.___._____

MUNICIPIUL SUCEAVA
Jud. SUCEAVA, Loc. Suceava, B-dul. 1 Mai, nr. 5A
primsv@primariasv.ro
Tel: tel:+40 230 212696, Fax: tel:+40 230 520593

Anexa nr. 1 (Regim tehnic) la certificatul de urbanism Nr.1077 din 09.09.2025

GENERALITATI

- **Caracteristicile zonei:**

L- ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Zona de locuit se compune din subzone (tipuri de ţesut urban), diferenţiate după criteriile:

- funcţional
- caracterul locuinţelor: permanente sau temporare (case de vacanţă)
- caracterul ţesutului:
- omogen rezidenţial,
- neconstruit, în formare
- mixat in proporţii şi modalităţi diferite cu alte funcţiuni - comerciale, servicii, mică producţie manufacturieră, mică producţie agricolă de subzistenţă, dotări turistice şi de agrement
- morfologic:
- tipul parcelarului:
- rezultat din evoluţia localităţii în timp,
- creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localităţii pe terenuri agricole (prin operaţiuni simple de topometrie sau prin operaţiuni urbanistice);
- configuraţia în raport cu spaţiul străzii:
- diferenţiată sau nu în raport cu distanţa faţă de stradă a clădirilor de pe o parcela (construcţii principale – construcţii secundare – anexe)
- volumetria; regim de construire: discontinuu, continuu, înălţime mică (P - P+2 niveluri), mod de terminare al volumelor în şarpantă;
- vechime: locuinţe vechi şi locuinţe noi;
- calitatea construcţiei: definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistenţa, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico-edilitară a clădirilor.

Prevederile regulamentului susţin evoluţia ipotetică a oraşului prin:

- menţinerea zonelor bine constituie în cazul intervenţiilor punctuale;
- reconstrucţia zonelor insalubre prin operaţiuni de comasare şi reparcelare; extinderea pe terenuri neconstruite, intra şi extravilane, de noi locuinţe individuale pe baza unor operaţiuni de reparcelare.

L1 - Subzona locuinţelor individuale şi colective cu regim redus de înălţime (P-P+2);
L1b - Locuinţe cu regim redus de înălţime (P-P+2) situate în enclave;

M - ZONA CU FUNCȚIUNI MIXT
SUBZONE MIXTE AFLATE ÎN AFARA ZONEI CENTRALE (M1-M4)

Zona mixtă cuprinde funcţiuni de interes general şi public, diverse categorii de activităţi comerciale, servicii şi de mică producţie, în lungul principalelelor artere de circulaţie. Zona este constituită din instituţii, servicii şi echipamente publice, servicii de interes general (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective şi personale, comerţ, restaurante, recreere), mici activităţi productive manufacturiere şi locuinţe.

Din punct de vedere funcţional zona se caracterizeaza printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcţiuni de interes general şi public, formând în mod continuu linearităţi comerciale şi de servicii de-a lungul arterelor principale.

Zona mixtă poate fi atât de formă liniară in plan dacă este dispusa în lungul principalelor artere de circulaţie, cât şi de formă areală (centre de cartier, platforme industriale în conversie ca zone mixte, noi grupări funcţionale etc.).

Strategia generală propusă prin P.U.G. şi R.L.U. aferent urmăreşte:

1. Conturarea zonei mixte ca o zonă de dezvoltare direcţionată a oraşului în lungul unor artere principale, valorificând mai bine în acest scop infrastructura şi creând un potenţial de dezvoltare pentru localitate
2. Înlocuirea zonelor cu incompatibilităţi funcţionale şi transformarea lor în zone funcţionale mixte, dinamice şi capabile să asigure rapid conversia către o zonă bine organizată atât funcţional cât şi morfo-structural.
3. Stabilirea unei configuraţii urbanistice bine definite şi conturate prin înlocuirea configuraţiei haotice actuale a zonelor respective.

SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA

- **ART. 1 - Utilizari admise:**

Pentru L1a, L1b şi L1c:

- locuinţe individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înşiruit, cuplat sau izolat;
- echipamente publice specifice zonei rezidenţiale (mic comerţ de proximitate, învăţământ, cultură şi culte, sănătate);
- amenajări sport (spaţii deschise), agrement şi loisir;
- circulatii carosabile şi pietonale
- parcaje publice la sol de maxim 30 locuri

- parcaje publice subterane /supraterane supraetajate
- parcuri, gradini, scuaruri publice.

Pentru M1, M2 şi M3:

- instituţii, servicii şi dotări publice (şcoli, grădiniţe, after-school-uri, dispensare, cămine culturale, poştă, etc);
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective şi personale;
- sedii ale unor organizaţii politice, profesionale etc.;
- lăcaşuri de cult;
- comerţ cu amănuntul, supermarketuri, pieţe agro-alimentare şi de suveniruri;
- activităţi manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, moteluri, pensiuni, agenţii de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport şi recreere în spaţii acoperite;
- parcaje la sol;
- spaţii libere pietonale;
- locuinţe cu partiu obişnuit;
- locuinţe cu partiu special care includ spaţii pentru profesiuni liberale;
- grupări de funcţiuni admise alcătuind centre de cartier;
- spaţii şi pieţe pietonale;

- **Art. 2 - Utilizari admise cu conditionari:**

Pentru L1a, L1b şi L1c:

- se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafeţe desfăşurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcţiuni comerciale de proximitate şi servicii profesionale si mici activitati manufacturiere cu condiţia ca suprafaţa acestora să nu depăşească 250 mp ADC şi să nu genereze transporturi grele; aceste funcţiuni vor fi dispuse la intersecţii şi se va considera că au o arie de servire de 250 metri;

Pentru L1c

Pentru zonele de extindere nereglementate de o documentatie de urbanism aprobata anterior intrarii in vigoare a prezentului regulament, se condiţionează realizarea locuinţelor de existenţa unui P.U.Z. aprobat conform legii care să reglementeze: noua trama stradală, operaţiunile de parcelare/ reparcelare – acolo unde este cazul, echiparea edilitara, asigurarea cu echipamente şi dotari publice.

Pentru M1, M2, M3 şi M4:

Pentru orice utilizări se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonare seismică. Clădirile care au funcţiune comercială vor avea parterul orientat spre stradă şi
spre traseele pietonale. Se recomandă ca fronturile incintelor care adăpostesc activităţi care permit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcţionare specific să fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea. În zonele construite care au acces la circulaţii principale se recomandă conversia locuinţelor în alte funcţiuni, locuirea putând rămâne în partea din spate a parcelei.
În cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuinţe colective, acestea vor fi considerate funcţional şi urbanistic similar zonei L1a şi se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă. Se recomandă ca activităţile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 20% din lungimea străzii incluse în zona mixtă şi să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 30 metri.

- **Art. 3 - Utilizari interzise:**

Pentru L1a, L1b şi L1c se interzic următoarele utilizări:

- funcţiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafaţă de 250 mp ADC, care generează un trafic important de persoane şi mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicole de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare şi producţie, prin deşeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- depozitare en-gros;
- staţii de întreţinere auto
- curăţătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor;
- staţii de betoane;

- autobaze, staţii de întreţinere auto
- spălătorii chimice;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

Pentru M1, M2, M3:

- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficulgenerat;
- depozitare en-gros;
- staţii de întreţinere auto
- curăţătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sautoxice;
- activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

- **ART. 4 - Caracteristici ale parcelelor:**

Pentru L1b şi L1c:

Noile parcelari se vor realiza cu respectarea următoarelor condiţii cumulate:

- suprafaţa minimă de 150 mp şi un front de minim 8,0 metri pentru construcţiile înşiruite;
- suprafaţa minimă de 200 mp şi un front de minim 10,0 metri pentru construcţiile cuplate;
- suprafaţa minimă de 250 mp şi un front de 12,0 metri pentru construcţiile izolate;
- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea acesteia.

În funcţie de necesităţi vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;

Pentru M1, M2, M3 şi M4:

Pentru zona mixtă se recomandă amplasarea construcţiilor pe parcele în regim izolat.

În cazul construcţiilor publice dispuse izolat sau cuplat, terenul trebuie să aibă osuprafaţă de minim 1000 mp, cu un front la stradă de minim 20.0 metri.

Pentru celelalte categorii de funcţiuni, lotizarea terenului în parcele având minim 300 mp şi un front la stradă de minim 12.0 metri; în funcţie de necesităţi vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente.

Pentru M1, M2:

În cazul unor repuneri în posesie în zonele aferente locuinte colective, posibilitatea construirii pe astfel de parcele poate fi realizată numai în cazul în care suprafaţa parcelelor rezultate este de peste 300 mp., nu afectează reţelele, circulaţiile, parcajele şi localizările prevăzute în planul ansamblului pentru echipamente publice şi pentru spaţii plantate publice.

- **Art. 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament:**

Pentru L1a, L1b şi L1c:

La intersecţia dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.0 metri pe străzi de categoria I, a II-a şi de 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a.

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri pe străzi de categoria III şi 5.0 metri pe străzi de categoria II şi I.

În cazul clădirilor înşiruite pe parcelele de colţ nu se admit decât clădiri cu faţade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

Pentru M1, M2, M3 şi M4:

În preajma unor construcţii cu funcţiuni publice importante, se recomandă o retragere mai mare faţă de aliniament pentru facilitarea creării unor pieţe sau degajamente amenajate.

- **Art. 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:**

Pentru L1a, L1b şi L1c:

Clădirile în regim înşiruit se vor alipi ambelor limite laterale ale parcelei.

În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de

proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei şi având pe faţada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar faţă de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanţă de minim 3.0 metri;
Cladirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pe o distanţă de maxim 20.0 metri;
Pentru construcţiile amplasate în regim izolat, retragerile faţă de la limitele laterale ale terenului vor fi de minim 2.0 metri cu condiţia ca pe una dintre celelalte laturi sa fie asigurat un acces de minim 3.0 metri.
Faţă de limita posterioară, clădirile se vor retrage la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea clădirii măsurată la cornişă, dar nu mai puţin de 3.0 metri.
Cladirile anexe se for amplasa fata de limitele laterale si posterioare conform Codului Civil
Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separaţie dintre două zone funcţionale distincte, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere faţă de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin 3,0 metri.

Pentru M1, M2, M3, M4:

Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, iar retragerile faţă de limitele laterale vor fi de minim 3.00 metri.
Pentru construcţiile cu regim maxim de înălţime de P+2 niveluri, amplasate în regim izolat, retragerile faţă de la limitele laterale ale terenului vor fi de minim 2.0 metri cu condiţia ca pe una dintre celelalte laturi sa fie asigurat un acces de minim 3.0 metri.
Pentru construcţiile mai mari de P+2E se va realiza studiu de însorire pentru a se demonstra că acestea nu vor afecta vecinătăţile.
Clădirile pot fi alipite de construcţiile de pe parcelele alăturate cu funcţiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilităţi (trepidaţii, risc tehnologic). Retragerea faţă de limita laterală opusă va fi de minim 3.0 metri.
Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separaţie dintre două zone funcţionale distincte, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere faţă de limitele laterale ale parcelei de minim 3.0 metri.
În cazul clădirilor comerciale şi de producţie se admite regimul compact de construire cu condiţia respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.
Retragerea faţă de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 3.0 metri pentru construcţii de până la P+2E şi de minim 5.0metri pentru construcţiile mai mari de P+2E.
Clădirile anexe se vor amplasa faţă de limitele laterale şi posterioare conform Codului Civil.

- **Art. 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:**

Pentru L1a, L1b şi L1c:

Clădirile vor respecta între ele distanţe egale cu jumătate din înălţimea celei mai înalte.
Fac excepţie situaţiile în care ambele clădiri prezintă spre interspaţiul dintre ele exclusiv spaţii anexe sau spaţii de circulaţie internă, când distanţa minimă se poate reduce la 3/4 din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 3,0 m.

Pentru M1, M2, M3, M4:

Clădirile vor respecta între ele distanţe egale cu jumătate din înălţimea celei mai înalte; distanţa se poate reduce la jumătate din înălţime, dar nu mai puţin de 5.0 metri.
Fac excepţie situaţiile în care ambele clădiri prezintă spre interspaţiul dintre ele exclusiv spaţii anexe sau spaţii de circulaţie internă, când distanţa minimă se poate reduce la 3/4 din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 3.0 metri.

- **Art. 8 - Circulatii si accese:**

Pentru L1a, L1b şi L1c:

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulaţie publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită. Se vor prevedea accese pietonale pentru toate dotările publice, spaţiile comerciale şi locuinţe. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăţi de deplasare.

Pentru M1, M2, M3, M4:

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulaţie publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită.
Pentru clădiriile publice accesul va fi asigurat direct dintr-o circulaţie publică, recomandându-se evitarea servituţilor.
Se vor prevedea accese pietonale pentru toate dotările publice, spaţiile comerciale şi locuinţe.
În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăţi de

deplasare.

- **Art. 9 - Stationarea autovehiculelor:**

Pentru L1a, L1b şi L1c:

Spaţiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice.
Platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice şi vor avea rol mixt (spaţiu verde şi stationare auto).
Se va asigura numărul de parcaje conform Anexei nr.5 din RGU şi a articolului 7.13 Parcaje.

Pentru M1, M2, M3, M4:

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulaţie publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită.
Pentru clădiriile publice accesul va fi asigurat direct dintr-o circulaţie publică, recomandându-se evitarea servituţilor.
Se vor prevedea accese pietonale pentru toate dotările publice, spaţiile comerciale şi locuinţe.
În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăţi de deplasare.

- **Art. 10 - Inaltime maxim admisibila a cladirilor:**

Pentru L1a, L1b şi L1c:

Înălţimea maximă a clădirilor va fi P+2 niveluri (10 metri la cornişă);
Se admit depăşiri de 1-3 metri numai pentru alinierea la cornişa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire continuu;
În cazul amplasării unor accente verticale, care pot afecta prespectivele spre obiectivele culturale reprezentative ale orasului, se va obţine avizul Direcţiei de Cultură şi Patrimoniu Suceava chiar dacă amplasamentul se află în afara limitei zonei construite protejate.

Pentru L1a şi L1b:

Se admite mansardarea clădirilor existente cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafeţe desfăşurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
În intersecţiile importante se admite un nivel suplimentar pentru obţinerea unor perspective directe (sau indirecte) susţinute;

Pentru UTR M2 - regimul maxim de înălțime pentru noile construcții sau pentru extinderile și supraetajările de clădiri existente, nu va depăși P+4 niveluri;

Pentru UTR M1, M2, M3 și M4:

În cazul în care înălţimea depăşeşte distanţa dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanţă egală cu diferenţa dintre acestea, dar nu mai puţin de 4.00 metri;
Pentru construcțiile amplasate la intersecţia unor străzi importante, se admite depăşirea cu maxim două niveluri a regimului de înălțime, numai cu condiţia ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc şi a tangentei la acesta, la 45 grade;
Toate aceste derogări de la regimul de înălţime se vor face în baza unor documentaţii de urbanism aprobate conform legii, documentaţii ce vor conţine ilustrare volumetrică pentru argumentarea compoziţiei urbane propuse.
Se admite mansardarea clădirilor existente cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafeţe desfăşurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

- **Art. 11 - Aspectul exterior al cladirilor:**

Pentru L1a, L1b şi L1c:

Clădirile noi sau modificările/reconstrucţiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje
Garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală.
Amplasarea noilor construcţii nu va obtura vizibilitatea sau accesul către elementele valorase construite sau de peisaj.
În cazul intervenţiilor în fronturi existente, este obligatorie prezentarea relaţiei între clădirea propusă şi cele învecinate prin desfăşurate de front, din care să reiasă înălţimile, golurile etc.

Pentru M1, M2, M3, M4:

Noile construcţii se vor înscrie în specificul zonei şi vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze calitatea spatiului public, caracterul general al zonei şi al arhitecturii clădirilor din vecinătate cu care se află în relaţii de co-vizibilitate.
Pentru frontul de clădiri aflat în zona centrală pe străzile Ştefan cel Mare, Ana Ipătescu şi Nicolae Bălcescu se va realiza o documentatie de urbanism pentru refacere fațade la frontul construit. Volumetria va fi simpla, fără elemente decorative abundente. Amplasarea noilor construcţii nu va obtura vizibilitatea sau accesul către elementele valorase construite sau de peisaj.
Nu se admit culorile stridente, se vor utiliza culori pastelate în conformitate cu tradiţiile locale şi cu clădirile vecine.
Reguli particulare pentru comerţ: Cererile de autorizare a construirii de imobile care au vitrine la stradă, ca şi cele de autorizare a modificărilor imobilelor existente pentru a primi vitrine la stradă vor fi emise doar în baza unui studiu de încadrare în frontul stradal, cu argumentarea compoziţiei de arhitectură şi a relaţiei acestuia cu contextul în care urmează a se

integra. Acesta se va supune avizarii comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si de urbanism a Municipiului Suceava.
Este admisa şi recomandată conversia funcţiunilor de la parterul clădirilor cu front la domeniul public în funcţiuni cu acces public şi deschiderea de vitrine spre domeniul public cu condiţia tratării integrale a parterului unui imobil sau a unui grup de imobile adiacente.
Ocuparea căii publice va fi limitată prin regulile în vigoare. Singurele ce pot fi autorizate sunt amenajările temporare reduse la simple etalaje mobile în măsura în care ele nu incomodează circulaţia pietonală.
Sistemele de protecţie împotriva furtului şi de închidere, trebuie să fie complet ascunse atunci când magazinul este deschis.

- **Art. 12 - Conditii de echipare edilitara:**

Pentru L1a, L1b şi L1c:

Este obligatorie racordarea tuturor clădirilor la reţeaua electrică.

Toate clădirile vor fi dotate cu instalaţii de apa – canal în sistem public sau individual, proiectate şi executate în conformitate cu normele sanitare.
Se va asigura evacuarea rapidă şi captarea apelor pluviale din spaţiile rezervate pietonilor şi de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheţii pe trotuare.

Lucrările de construcţii pentru realizarea/extinderea reţelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană.
Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicaţii, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră şi altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nişele construcţiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcţiilor. Reţelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.
Se interzice amplasarea reţelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public şi de distribuţie a curentului electric, pe plantaţii de aliniament, pe elemente de faţadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Pentru M1, M2, M3, M4:

Toate clădirile cu funcţiune publică vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare Este obligatorie racordarea tuturor clădirilor la reţelele electrice.
Toate clădirile noi vor fi dotate cu instalaţii sanitare.
Se va asigura evacuarea rapidă şi captarea apelor pluviale din spaţiile rezervate pietonilor şi de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheţii pe trotuare.
Lucrările de construcţii pentru realizarea/extinderea reţelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană.
Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicaţii, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră şi altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nişele construcţiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcţiilor. Reţelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.
Se interzice amplasarea reţelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public şi de distribuţie a curentului electric, pe plantaţii de aliniament, pe elemente de faţadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

- **Art. 13 - Spatii libere si spatii plantate:**

Pentru L1a, L1b şi L1c:

Spaţiile libere din interiorul parcelei vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate peisagistic; Terenul care nu este acoperit cu construcţii, platforme şi circulaţii va fi acoperit cu gazon şi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp. În zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor. Pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei trebuie să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; - minimum 25% din suprafaţa parcelei trebuie să fie amenajată ca spaţiu verde.

Pentru M1, M2, M3, M4:

În cazul în care echipamentele publice dispun de grădină de faţadă, minim 40% din suprafaţă va fi prevăzută cu plantaţii înalte.
Terenul care nu este acoperit cu construcţii, platforme şi circulaţii va fi acoperit cu gazon şi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.
Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile şi 10% din terasele utilizabile ale construcţiilor să fie amenajate ca spaţii verzi pentru ameliorarea microclimatului şi a imaginii oferite către clădirile învecinate.
Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,2 metri înălţime.
În interiorul parcelei, se va prevedea un procent de minim 25% pentru spaţiile verzi.

- **Art. 14 - Imprejmuiri:**

Pentru L1a, L1b şi L1c:

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălţimea de maxim 2.0 metri din care un soclu opac de maxim 0.6 metri şi o parte transparentă; Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor avea înălţimi de maxim 2.5 metri.

Pentru M1, M2, M3, M4:

Se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice şi bisericilor cu garduri transparente de 1.80 metri înălţime din care 0.3 metri soclu opac, dublate de gard viu.
Spaţiile comerciale şi alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
În faţa fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat faţă de domeniul public va putea fi realizată prin diferenţierea pavajelor faţă de trotuare şi prin plantaţii, jardiniere, elemente decorative.

SECTIUNEA III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- **Art. 15 - Procentul maxim de ocupare a terenului (POT):**

Pentru L1a şL1b: **POT maxim 45%**

Pentru M2: **POT maxim = 60%**

- **Art. 16 - Coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT):**

Pentru L1a şi L1b:
CUT maxim pentru înălţimimi (P+1)= **0.9 mp ADC/mp teren**
CUT maxim pentru înălţimi (P+2) = **1.3 mp ADC/mp teren**

Pentru M2: **CUT maxim = 3,0 mp.ADC/mp.teren**

ALTE INFORMATII

Condiţii de avizare a documentaţiilor tehnice aferente obiectivelor care pot constitui obstacole pentru navigaţia aeriană şi/sau care pot afecta siguranţa zborului (Conf. Memoriu Servcituţi Aeronautice) - Zona IV

- extindere: de la extremitatea Zonei III până la limita CTR/TMA;
- interesează obstacolele cu înălţimi egale sau mai mari de 45 m faţă de cota aerodromului (0 m);
- referinţă: cota aerodromului.

PRIMAR
ec. Vasile Rîmbu

Viceprimar
Ioan-Dan Cușnir

Secretar General
jrs. Gheorghe Alexandru Moldovan

Arhitect-șef
arh. Ioan Lungu

Director executiv
ing. Cerasela-Manuela Bejenar

Șef serviciu
ing. Xenia Voda

Întocmit
a.p. Ileana Hostiuc