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. 681 din 5/11/2026 11:56:59 AM

În scopul:

Dezmembrarea parcelei cadastrale nr. 62720 in trei corpuri de proprietate, conform planului de amplasament si delimitare a imobilului cu propunere de dezlipire, anexat la prezentul certificat de urbanism, in vederea inscrierii in carti funciare diferite si efectuarii de operatiuni notariale.

Ca urmare a cererii adresate de **FILIP GHEORGHITA** cu sediul în judeţul **SUCEAVA**, codul poştal _____, oraşul Suceava, str. **Dimitrie Loghin**, nr. **18**, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, tel. , email , înregistrată la nr. 18404 din 15.04.2026
pentru imobilul - teren si/sau constructii, - situat în judeţul Suceava, UAT **Suceava**, mun.**Suceava**, **str. Ionel Teodoreanu**, nr. , sau identificat prin CF Suceava nr. 62720, nr. cad. 62720, suprafaţa 1897 mp

în temeiul reglementărilor Documentației 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 construcții, republicată, cu modificările și completările anterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul situat in intravilanul Municipiului Suceava, pe strada Ionel Teodoreanu, compus din terenul cu suprafata de 1897 mp identic cu parcela cadastrala numarul 62720, este proprietatea d-lui Filip Gheorghita, conform Extrasului de Carte Funciara pentru Informare 62720 din 05.03.2026. Imobilul adiacent, compus din teren in suprafata de 320 mp, identic cu parcela cadastrala numarul 62719, este proprietatea d-lui Filip Gheorghita, conform Extrasului de Carte Funciara pentru Informare 62719/05.03.2026.

- **regim de protectie:** Sit arheologic Dealul Vamii

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinţa actuală conform extrasului de carte funciară/ plan amplasament şi delimitare imobil: teren arabil;
Destinația stabilită prin *H.G.R. nr.518/26.05.2023:* L – ZONĂ REZIDENȚIALĂ - L1 - Subzona locuinţelor individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri aflate în afara zonei centrale - L1c -

Locuinţe cu regim redus de înălţime (P-P+2) situate în noile extinderi; T - ZONĂ CĂI DE COMUNICAŢIE - T1 - Subzona transporturilor rutiere

3.1. REGIMUL TEHNIC:

Conform Planului Urbanistic General aprobat prin HG nr. 518/2023, terenul/urile se află în zona funcţională: L – ZONĂ REZIDENŢIALĂ - L1 - Subzona locuinţelor individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri aflate în afara zonei centrale - L1c - Locuinţe cu regim redus de înălţime (P-P+2) situate în noile extinderi;, T - ZONĂ CĂI DE COMUNICAŢIE - T1 - Subzona transporturilor rutiere

Amplasamentul **se află în culuarul III 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, zonă bună de construit cu amenajări, probabilitatea de producere a alunecărilor de teren este medie, probabilitatea de producere a alunecarilor de teren este redusă, probabilitatea de producere a alunecărilor de teren este zero

Terenul in suprafata de 1897 mp se va dezmembra 3 loturi, din care: 2 loturi aferente construirii si un lot aferent căii de acces, conform planului de amplasament si delimitare a imobilului cu propunere de dezlipire anexat la certificatul de urbanism, in vederea intocmirii unor acte notariale.

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

Dezmembrarea parcelei cadastrale nr. 62720 in trei corpuri de proprietate, conform planului de amplasament si delimitare a imobilului cu propunere de dezlipire, anexat la prezentul certificat de urbanism, in vederea inscrierii in carti funciare diferite si efectuarii de operatiuni notariale.

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 AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE va fi însoțită 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) documentația 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

d.2) Avize şi acorduri privind:

▢ securitatea la incendiu ▢ protecție civila ▢ sănătatea populației

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

-extras de carte funciara pentru informare actualizat la zi;

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

-plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire;

-Reglementarea juridica a suprafetelor de teren afectate de reteaua stradala

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

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 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR	Viceprimar	Secretar General
ec. Vasile Rîmbu	**Ioan-Dan Cuşnir**	**jrs. Gheorghe Alexandru Moldovan**

Arhitect-şef
arh. Ioan Lungu

Director executiv
ing. Cerasela-Manuela Bejenar

Șef serviciu
ing. Cezar Cucu

Întocmit
a.p. Ileana Hostiuc

Achitat taxa de 51 lei, conform Chitanţei/Ordin de plata nr. 46245 din 15.04.2026.

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.681 din 5/11/2026 11:56:59 AM

GENERALITATI

- **Caracteristicile zonei:**

Pentru 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);
L1c - Locuinţe cu regim redus de înălţime (P-P+2) situate în noile extinderi;

T - ZONĂ CĂI DE COMUNICAŢIE

T1 - Subzona transporturilor rutiere

Autorizarea construcţiilor din zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordonanţei nr.43 din 28 august 1997 privind regimul juridic al drumurilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice şi în vecinătatea zonei de protecţie a acestora, solicitantul autorizaţiei de construire trebuie să obţină avizul organelor publice locale specializate. Se vor respecta propunerile din planşa de Reglementări Circulaţii şi profilurile propuse.

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 T1:

Sunt admise următoarele utilizări funcţionale:

- căi de comunicaţie rutieră şi construcţiile aferente;
- autogări;
- unităţi de întreţinere şi depozitare aferente traficului rutier, garaje;
- spaţii alveolare carosabile pentru transportul în comun;
- refugii şi treceri de pietoni;
- reţele tehnico-edilitare;

- spaţii verzi amenajate;
- parcaje pentru salariaţi şi pentru călători;
- servicii pentru transportatorii în tranzit (birouri, telecomunicaţii, restaurante);
- lucrări de terasamente.

- **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 T1:

Incintele unităţilor de transport şi garajele publice vor obţine avizul de mediu şi se vor încadra în normele admisibile de poluare şi de asigurare împotriva riscului de incendiu şi explozie.

Garajele şi parcajele publice vor fi înconjurate de gard viu de minimum 1,20 metri înălţime.

Lucrările, construcţiile, amenajările amplasate în zonele de protecţie ale drumurilor publice trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare şi surse de poluare (sisteme de transport gaze, ţiţei, produse petroliere, energie electrică şi alte lucrări de acelaşi gen);
- să nu afecteze desfăşurarea optimă a circulaţiei (capacitate, fluenţă, siguranţă);
- să respecte în extravilan următoarele distanţe minime de protecţie de la axul drumului, funcţie de categoria acestuia:

- drumuri naţionale - 22.0 metri;
- drumuri judeţene - 20.0 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 T1:

Se interzic orice utilizări care afectează buna funcţionare şi diminuează posibilităţile ulterioare de modernizare sau extindere.

Se interzic orice construcţii sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

- lărgirea unor străzi sau realizarea unor noi străzi;
- modernizarea intersecţiilor;
- realizarea spaţiilor de parcare;

Se interzic pe terenurile vizibile din circulaţia publică rutieră: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de şantier abandonate, platforme cu suprafeţe deteriorate, construcţii degradate, terenuri lipsite de vegetaţie, gropi de

acumulare a apelor meteorice, depozite de deşeuri etc.
În zona de siguranţă şi protecţie aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
• construcţii, instalaţii, plantaţii sau amenajări care prin amplasare, configuratie sau exploatare împietează asupra bunei desfăşurari, organizări şi dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
• panouri independente de reclamă publicitară;
• cuplarea clădirilor de locuit cu construcţii aferente circulaţiei rutiere;
• amplasarea în incinta unităţilor de transporturi şi a garajelor publice a unor construcţii care prin natura activităţilor desfăşurate pot produce poluare peste normele admisibile şi / sau prezintă risc de incendiu /explozie.

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 T1:

Pentru noi incinte şi pentru extinderi ale acestora se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu conform normelor specifice.

• **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 T1:

Construcţiile noi destinate birourilor vor fi amplasate la aliniament sau retrase cu o distanţă de minim 6,0 m, în funcţie de caracteristicile frontului străzii. Noile construcţii din cadrul incintelor tehnice vor fi retrase de la aliniament la minim 10.0 metri pe străzile de categoria I şi II şi la minim 8.0 metri pe străzile de categoria III.

• **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 T1:

Distanţele faţă de limitele parcelei vor fi de minim jumătate din înălţimea clădirii, dar nu mai puţin de 6,0 metri.

• **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 T1:

În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

- **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 T1:

Se va asigura accesul direct dintr-o circulaţie publică.

- **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 T1:

Staţionarea vehiculelor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spaţii de circulaţie, încărcare şi întoarcere.

- **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 T1:

Înălţimea clădirilor în planul faţadei nu va depăşi distanţa dintre aliniamente şi nici înălţimea maximă admisă în unităţile de referinţă adiacente, cu excepţia instalaţiilor tehnice.

- **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 T1:

Volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate.
Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principala.

- **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 T1:

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 T1:

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulaţie publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localităţii.
Suprafeţele libere neocupate cu circulaţii, parcajele şi platformele funcţionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.
Se vor prevedea plantaţii înalte în lungul drumurilor cu condiţia de a nu împiedica vizibilitatea.

- **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 T1:

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălţimi de maxim 2,0 metri, din care un soclu opac de maxim 0.6 metri şi vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesităţii unei protecţii suplimentare, se recomandă dublarea spre interior, la 2,5 metri distanţă, cu un al doilea gard transparent, sau de opacitatea necesară, de 2,2 metri înălţime, între cele două garduri fiind plantaţi dens arbori şi arbuşti.

SECTIUNEA III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

Pentru L1c: **POT maxim = 35%**

Pentru T1: **POT maxim = 50%**

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

Pentru L1c:
CUT maxim pentru înălţimi (P+1) = **0.7 mp ADC/mp teren**
CUT maxim pentru înălţimi (P+2) = **1.0 mp**

Pentru T1: **CUT maxim = 2,4 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 III

- suprafaţa orizontală care începe de la extremitatea Zonei II şi din care se exclude Zona I;

• înălţimea suprafeţei: +30 m faţă de cota aerodromului (0 m);
• extindere/distanţă orizontală de la marginile benzii pistei, în orice direcţie: 8500 m (exclusiv Zona I şi Zona II);
• referinţă: cota aerodromului.

Suplimentar cerinţelor de mai sus, este necesar avizul AACR la documentaţiile tehnice, inclusiv studii de (pre)fezabilitate, proiecte de execuţie/instalare, etc. (după caz), pentru obiective amplasate in zona respectivă:

• clădiri (locuinţe, depozite, hoteluri), structuri diverse (piloni, coşuri de fum, sonde, turbine eoliene), care depăşesc înălţimea admisibilă;
• construcţii, structuri diverse (piloni, coşuri de fum, sonde, turbine eoliene) care nu depăşesc înălţimea admisibilă, dar constituie obstacole locale semnificative pentru navigaţia aeriană;
• obiective care atrag şi favorizează concentrarea păsărilor sau animalelor sălbatice (unităţi de morărit, silozuri, depozite, magazii, gropi de gunoi, decantoare);
• staţii radio (radiodifuziune, TV);
• staţii de comunicaţii (telefonie celulară, radiorelee, translatori)
• activităţi/surse producătoare de perturbaţii în funcţionarea mijloacelor CNS (acţionări electrice de forţă, sudură electrică);
• deschidere, dezvoltare sau modernizare de heliporturi, terenuri de aviaţie general sau de lucru aerian permanente;
• instalare sau modernizare de mijloace CNS şi meteorologice;
• trasee pentru autostrăzi/şosele naţionale, căi ferate, conducte magistrale, linii electrice aeriene magistrale, reţele de radiorelee;
• alte obiective care afectează sau pot afecta siguranţa zborului.

Pentru zonele cu probabilitate medie şi medie -mare de instabilitate, pentru a preveni fenomenele de risc ce apar la amplasarea construcțiilor se vor avea în vedere următoarele recomandări, *conform Studiu de fundamentare - Studiu Geotehnic si Riscuri naturale - Mun. Suceava:*

• amplasarea construcțiilor se va face pe baza studiilor geotehnice cu calculul stabilității versantului la încărcările suplimentare create de construcții;
• se vor proiecta construcții ușoare;
• nu se vor executa excavații de anvergură pe versant (șan]țri adânci, platforme, taluze verticale, umpluturi etc);
• se vor executa numai săpături locale pentru fundații izolate sau ziduri de sprijin care vor fi betonate imediat ce s-a terminat săpătura;
• se vor lua măsuri pentru a preîntâmpina pătrunderea apei în săpătură;
• se vor dirija apele din precipitații prin rigole bine dimensionate și dirijate astfel încât să nu producă eroziuni;
• se vor planta arbori la o distanță corespunzătoare față de construcțiile ce urmează a se executa.

*Această documentație nu este un studiu geotehnic și nu poate fi folosit pentru proiectarea infrastructurilor. Pentru orice tip de investiție se recomandă întocmirea unui studiu geotehnic specific tipului de obiectiv.

Pentru zonele afectate de alunecări de teren, conform Pug Aprobat prin H.G. 518 / 26.05.2023, se prevăd următoarele măsuri:

• Colectarea eficientă a apelor de suprafaţă prin lucrări agrotehnice şi hidrotehnice;
• realizarea de lucrări hidroameliorative, pedoameliorative (nivelare, terasare) pentru îmbunătăţirea drenajului natural al substratului;
• fixarea alunecărilor prin înfiinţarea unor plantaţii pomicole noi şi extinderea celor vechi, sau împăduriri;
• interceptarea izvoarelor de coastă prin lucrări de captare (puţuri, tubulaturi orizontale), canalizarea la baza versanţilor din podiş;
• stoparea înaintării şi extinderii alunecărilor prin realizarea unor ziduri de sprijin şi contraforturi;
• interzicerea executării arăturilor conform liniei de pantă şi reconsiderareaagrotehnicilor de lucru;
• evitarea suprapăşunatului în zonele ce pot provoca alunecări de teren;
• monitorizarea continuă a suprafeţelor cu risc la alunecări de teren, torenţialitate, ravenare;
• însămânţarea cu specii cu talie mică şi medie, care să compactizeze covorul vegetal ierbos şi să reducă eroziunea în suprafaţă şi eroziunea liniară;

Reguli suplimentare pentru Intervenţiile în limita Zonelor de protecţie a monumentelor istorice, a siturilor arheologice, zonelor construite protejate, la clădirile propuse pentru a intra pe lista monumentelor istorice sau cu valoare arhitectural-ambientală asupra cărora s-a instituit un regim de protecţie prin PUG

1. Orice intervenţie realizată în limita de protecţie a monumentelor istorice sau în interiorul unor situri arheologice delimitate ca atare, care se situează într-o zonă construită protejată propusa prin PUG sau este clădire propusă pentru a intra pe Lista

Monumentelor Istorice sau cu valoare arhitectural- ambientală se vor putea realiza numai în baza unui aviz emis de către Direcţia judeteana pentru cultura Suceava sau Ministerul Culturii si Identitatii Nationale, dupa caz. Documentaţia de avizare se va depune la Directia judeteana pentru Cultura Suceava care o va introduce în procesul de avizare.
2. Situarea oricăror imobile în zone de protecţie a monumentelor istorice aduce în plus faţă de reglementările zonelor, subzonelor şi unităţilor teritoriale de referinţă în care sunt încadrate, următoarele măsuri restrictive:
• dacă obiectivul este monument istoric sau în zona de protecţie a unui monument istoric aceasta se supune regimului de avizare instituit prin Legea nr. 422/2001;
• dacă obiectivul este monument istoric sau se afla in subzona determinata de incinta sau de parcela/parcele cadastrale ale monumentului, sitului, ansamblului monument istoric intervenţiile vor avea caracter de conservare, restaurare, reabilitare sau de punere în valoare a monumentului (titlu generic pentru orice grupă şi subgrupă conţinută în lista monumentelor).
Lucrările de construire ce au o structură subterană se vor realiza numai după obţinerea Certificatului de descărcare de sarcină arheologică, conform art. 11, litera d, din O.G. 43/2000, modificată şi completată prin Legea 378/2001. Prin procedura de avizare, in cazuri justificate, se poate solicita doar supraveghere arheologica.
• daca obiectivul se afla in subzona de protecţie a cadrului arhitectural al monumentelor istorice care cuprinde parcele adiacente şi sub-adiacente monumentului pana la limita de vizibilitate directa a monumentelor, sunt permise intervenţii cu restricţii majore privind regimul de înălţime, structura şi aspectul general arhitectural. Sunt permise realizarea lucrărilor de construire ce nu vor concura arhitectonic şi volumetric monumentul alăturat şi nu vor agresa din punct de vedere vizual, sonor, sau cu orice fel de noxe zona peisagistică înconjurătoare.
Inălţimea maximă admisibilă nu va depăşi înălţimea la cornişă a monumentului istoric în a cărui zonă de protecţie se situează la care se poate adăuga cel mult un nivel, sau nu va depăşi nivelul de înălţime al clădirilor deja existente în zona de protecţie a cadrului arhitectural al acestuia, la care se poate adăuga , de regula, doar un nivel suplimentar , daca nivelul acestor clădiri existente este deja mai mare decât înălţimea la cornişă a monumentului ;
Faţadele clădirilor existente în zona de protecţie vor fi renovate respectându- se caracterul arhitectural original, admiţându-se refaţadări parţiale cu materiale diferite doar pe baza unor studii de integrare.
Reglementarile prevazute pentru aceasta subzona intermediara in cadrul zonei de protectie nu dau o reglementare directa si sunt concepute ca un instrument suplimentar de lucru la dispozitia organismelor de avizare care vor analiza fiecare situatie in parte.
Lucrările de construire ce au o structură subterană se vor realiza numai după obţinerea Certificatului de descărcare de sarcină arheologică, conform art. 11, litera d, din O.G. 43/2000, modificată şi completată prin Legea 378/2001. Prin procedura de avizare, in cazuri justificate, se poate solicita doar supraveghere arheologica.
• daca obiectivul se afla in subzona de protecţie aflata intre limita intermediara anterioara si limita de protecţie maxima a monumentelor istorice, care conţine parcelele până la limita exterioară de vizibilitate din jurul monumentului inclusiv clădirile aflate în această zonă sunt permise intervenţii cu grad sporit de libertate privind regimul de înălţime şi aspectul general arhitectural. Reglementarile prevazute pentru zonele, subzonele şi unităţile teritoriale de referinţă în care sunt încadrate vor putea fi limitate prin procedura de avizare instituita prin Legea nr. 422/2001.
Orice lucrări de săpătură ce se vor executa în aceste zone se vor face numai cu supraveghere arheologica, în prezenţa unui arheolog delegat, pentru prelevarea eventualelor vestigii arheologice apărute. În această situaţie se pot sista temporar lucrările de construire, şi se va demara săpătura arheologică preventivă, pentru epuizarea complexelor arheologice descoperite si se va obţine Certificatul de descărcare de sarcină arheologică pe baza Raportului de descărcare de sarcină arheologică întocmit de specialiştii delegaţi.
3. Daca obiectivul se afla in zona de protecţie a siturile arheologice lucrarile de construire ce au o structură subterană se vor realiza numai după obţinerea Certificatului de descărcare de sarcină arheologică, conform art. 11, litera d, din Ord. 43/2000, modificată şi completată prin Legea 378/2001. Prin procedura de avizare, in cazuri justificate, se poate solicita doar supraveghere arheologica.
4. Dacă obiectivul nu este monument istoric sau in zona de protecţie a acestuia, sau se situează într-o zonă construită protejată propusa prin PUG dar este clădire propusă pentru a intra pe lista Monumentelor Istorice sau cu valoare arhitectural-ambientală sau, conform Lista anexată, beneficiază de un regim de protecţie până la declanşarea cf. Legii 422 / 2001 a procedurii de clasare ca monument istoric, la reglementările de baza ale zonelor, subzonelor şi unităţilor teritoriale de referinţă în care sunt încadrate adăugându-se următoarele măsuri restrictive:
o înălţimea maximă nu va depăşi nivelul de înălţime existent in zona decât cu un nivel suplimentar;
o dacă între spaţiul de la parter şi domeniul public există un portic, acest portic nu se va închide şi va fi păstrat pentru circulaţia publică. Parterul învecinat direct cu domeniul public poate fi prelungit prin amenajarea unor terase deschise acoperite numai dacă funcţiunea de circulaţie pietonală pe lângă aceste terase este asigurată;
o faţadele clădirilor vor fi restaurate respectându-se caracterul arhitectural original neadmiţându-se decât refaţadări parţiale cu materiale contrastante – sticlă, aluminiu etc. - pe baza unor studii de integrare.
o se va urmări conservarea valorii ambientale a clădirii, respectiv i se vor păstra nealterate faţadele principale, precum şi caracteristicile principale ale parcelarului , gabaritul clădirii putând fi mărit fata de gabaritul existent doar pe baza unor studii de integrare.
o se va putea interveni la amenajările interioare, inclusiv la creşterea confortului locuirii prin recompartimentări şi instalări de camere de baie sau alte facilităţi , fără alterarea caraterului arhitectural existent, mai ales al spaţiilor accesibile publicului.

o nu se admit demolări integrale ale acestor clădiri;
o pentru construcţiile şi zonele cu regim de înălţime reglementat până la P+2 niveluri;
- podurile se pot mansarda, dacă gabaritul acestora permite amenajarea unor spaţii locuibile;
- se poate adăuga un etaj la imobilul existent, în limita regimului reglementat de maximum P+2, cu condiţia ca între faţada existentă şi acoperişul ce rezultă după modificare să existe un spaţiu, obţinut fie prin retragerea etajului adăugat, fie prin realizarea unei închideri vitrate la nivelul ultimului etaj.
- nu vor putea suferi extinderi către domeniul public şi nici supraînălţări. Recomandarea este ca acestea să-şi păstreze arhitectura iniţială, admiţându-se numai lucrări ce duc la îmbunătăţirea calităţii locuirii (înlocuirea uşilor şi a ferestrelor, etc.) ;

5. Autorizarea executarii construcțiilor pe frontul estic al Bulevardului Ana Ipătescu, pe tronsonul dintre Piața Centrală (Blocul Turn) și Strada Petru Rareș, va fi condiționată de realizarea unui studiu de vizibilitate a Cetății de Scaun și a statuii Domnitorului Ștefan cel Mare. Pe acest tronson este interzisă realizarea unor fronturi continue, iar regimul de înălțime pentru construcțiile noi sau pentru extinderi de construcții existente nu va depăși P+1E (max. 7,0 m la cornișă).
6. In zona de protectie a monumentului istoric M-rea Sf. Ioan cel Nou inscris pe lista monumentelor UNESCO se impune prin prezentul regulament intocmirea unui Plan urbanistic zonal pentru zone construita protejata care va reglementa construirea in acea zona . Acesta va fi finantat conform legii din fondurile Ministerului Dezvoltarii. Pana la aprobarea acestuia nu se vor autoriza decat lucrari de reparatii / restaurare si consolidare strict necesare ce nu schimba parametrii urbanistici si arhitecturali existenti in zona . Pe baza unor studii istorice intocmite de specialisti atestati ai Ministerului Culturii se vor putea admite lucrari de demolare a unor constructii anexe sau lipsite de valoare arhitectural- istorica.
7. Pentru spatiile publice din zona centrala, din zonele construite protejate si din zonele de protectie a monumentelor istorice –strazi, piete, parcuri este obligatoriu elaborarea de proiecte cu componenta arhitecturala si peisagistica .
8. In zona centrala, zonele construite protejate si in zonele de protectie a monumentelor istorice capacitatea dotarilor comerciale se va limita la maxim 1000m2 in afara zonelor dedicate pentru dotarile comerciale mari.

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. Cezar Cucu

Întocmit
a.p. Ileana Hostiuc