Județul **SUCEAVA**	
Autoritatea administrației publice **Primaria Municipiului Suceava**	
Cod de identificare fiscală (CIF) **4244792**	**Adresa oficială** *sediul · telefon · e-mail* **B-dul. 1 Mai nr. 5A, Suceava** **tel:+40 230 212696 · primsv@primariasv.ro**
Nr. înregistrare **1208**	**Data** **28.09.2026**

CERTIFICAT DE URBANISM DE INFORMARE

1. REFERINȚE ȘI TEMEI

Ca urmare a cererii nr. **44182**	**din data** **27.08.2026**	**a solicitantului** **POMOHACI LILIANA**
Documentația de urbanism aplicabilă *nr. / faza PUG · PUZ · PUD* **P.U.G.**	**Aprobată prin hotărârea CJ / CL nr. / data** **H.G.R. nr.518/26.05.2023**	

2. IMOBILUL

[X] teren [X] construcții

Județ **Suceava**	**Municipiu / oraș / comună** **Suceava**		**Sat / sector** **...**
Cod poștal **...**	**Strada** **str. Grigore Alex.Ghica; str. Grigore Alex.Ghica; str. Grigore Alex.Ghica**	**Nr.** **...**	**Bl. / sc. / et. / ap.** **...**
Număr cadastral *dacă imobilul e înscris în e-Terra* **46543; 43063; 43054**	**Carte funciară nr.** **46543; 43063; 43054**		

SE CERTIFICĂ:

3. REGIMUL JURIDIC

Terenul in suprafata de 1800 mp, identic cu nr. cad. 46543, situat in intravilanul municipiului Suceava, pe strada Grigore Alexandru Ghica, este proprietatea d-nei Pomohaci Liliana, conform extras C.F. pentru informare nr. 46543/21.08.2026.

Terenul in suprafata de 720 mp, identic cu nr. cad. 43063, situat in intravilanul municipiului Suceava, pe strada Grigore Alexandru Ghica, este proprietate in diferite cote parti actuale a lui Pomohaci Liliana, Polocoser Catalina si societatea Rovalstone S.R.L., conform extras C.F. pentru informare nr. 43063/21.08.2026.

Terenul in suprafata de 729 mp, identic cu nr. cad. 43054, situat in intravilanul municipiului Suceava, pe strada Grigore Alexandru Ghica, este proprietatea d-nei Nasaudean Magdalena, conform extras C.F. pentru informare nr. 43054/21.08.2026.

4. REGIMUL ECONOMIC

Prevederea	**Actul de reglementare** *RLU · HCL · lege, nr./an*
Folosința actuală conform extrasului de carte funciară: arabil Destinația stabilită prin *H.G.R. nr.518/26.05.2023:* M - ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE - SUBZONE MIXTE AFLATE ÎN AFARA ZONEI CENTRALE - M3 - Subzonă mixtă cu regim maxim de înălțime de P+2, dezvoltată în zone preponderent rezidențiale sau în lungul unor artere importante de circulație;	Regulamentul local de urbanism aferent PUG aprobat al Municipiului Suceava

5. REGIMUL TEHNIC

Prevederea	Actul de reglementare *RLU · HCL · lege, nr./an*
Conform Planului Urbanistic General aprobat prin HG nr. 518/2023, terenul se află în zona funcţională: M - ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE - SUBZONE MIXTE AFLATE ÎN AFARA ZONEI CENTRALE - M3 - Subzonă mixtă cu regim maxim de înălţime de P+2, dezvoltată în zone preponderent rezidenţiale sau în lungul unor artere importante de circulaţie; ***Amplasamentul* se află în culuarul IV Vest** de protecţie aeronautică. ***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. **Imobil protejat sau în zonă de protecţie:** Zonă de protecţie sanitară Conform prevederilor P.U.G. aflat in vigoare, autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor. Pentru ca parcela cu nr. cad. 46543 sa aiba asigurat acces dintr-un drum public pe parcelele de teren identificate cu nr. cad. 43063 si 43054, acestea din urma trebuie sa respecte conditiile din paragraful anterior. Condiţiile de amplasare şi conformare în parcelă sunt prezentate în **Anexa nr. 1 (Regim tehnic)** la prezentul certificat de urbanism. In vederea construirii se va solicita un nou certificat de urbanism, prin care se vor face cunoscute toate avizele, acordurile, studiile si documentatiile necesare obtinerii autorizatiei de construire.	Regulamentul local de urbanism aferent PUG aprobat al Municipiului Suceava

6. INFORMAŢII PRIVIND TRASEELE, AMPLASAREA, CALITATEA ŞI CAPACITATEA REŢELELOR EDILITARE DIN ZONA IMOBILULUI

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.

7. ANEXE

- ☐ extras din sistemul GIS cu reţelele edilitare, după caz
- ☐ plan de încadrare în documentaţia de urbanism aplicabilă, după caz

8. SEMNĂTURA

Arhitect-şef	Director executiv
arh. Ioan Lungu	**ing. Cerasela-Manuela Bejenar**
Şef serviciu	**Întocmit**
ing. Cezar Cucu	**ing. Daniela Ioana Munteanu**

Achitat taxa de (lei)	Chitanța nr. / data	Transmis solicitantului la data *direct / prin poștă / digital*
49	**37234 / 27.08.2026**	**28/09/2026**

JUDEŢUL SUCEAVA
Primaria Municipiului Suceava

ANEXA NR. 1
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. **1208** din **28.09.2026**

Arhitect-şef *,
.....

ANEXA NR. 1 — REGIM TEHNIC EXTINS

GENERALITATI

- **Caracteristicile zonei:**

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 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 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 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;

JUDEŢUL SUCEAVA
Primaria Municipiului Suceava

ANEXA NR. 1
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. **1208** din **28.09.2026**

Arhitect-şef *,
.....

- 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 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.

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

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 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 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 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 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.

JUDEŢUL SUCEAVA
Primaria Municipiului Suceava

ANEXA NR. 1
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. **1208** din **28.09.2026**

Arhitect-şef *,
.....

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

Pentru UTR M3 - regimul maxim de înălţime pentru noile construcţii sau pentru extinderile şi supraetajările de clădiri existente, nu va depăşi P+2 niveluri;

Pentru UTR M1, M2, M3 şi 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 construcţiile amplasate la intersecţia unor străzi importante, se admite depăşirea cu maxim două niveluri a regimului de înălţime, 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 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 Ștefan cel Mare, Ana Ipătescu și 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 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 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 M1, M2, M3, M4:

JUDEŢUL SUCEAVA
Primaria Municipiului Suceava

ANEXA NR. 1
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. **1208** din **28.09.2026**

Arhitect-şef *,
.....

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 M3: **POT maxim = 50%**

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

Pentru M3: **CUT maxim = 1,5 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.