	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	**Data**

CERTIFICAT DE URBANISM

pentru

☒ **CONSTRUIRE** ☐ **DESFIINȚARE**

☐ **clădiri şi amenajări** ☐ **construcţii speciale** ☐ **lucrări inginereşti**

1. ÎN VEDEREA REALIZĂRII OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

2. REFERINȚE ȘI TEMEI

Ca urmare a cererii nr.	**din data**	**a solicitantului**
44255	**28.08.2026**	**ONCIU VASILE**

Documentația de urbanism aplicabilă *nr. / faza PUG · PUZ · PUD*	**Aprobată prin hotărârea CJ / CL nr. / data**
P.U.G.	**H.G.R. nr.518/26.05.2023**

3. IMOBILUL

☒ teren ☒ construcţii

Judeţ	**Municipiu / oraş / comună**	**Sat / sector**
Suceava	**Suceava**	**...**

Cod poştal	**Strada**	**Nr.**	**Bl. / sc. / et. / ap.**
...	**aleea Saturn**	**3A**	**...**

Număr cadastral *dacă imobilul e înscris în e-Terra*	**Carte funciară nr.**
36224	**36224**

SE CERTIFICĂ:

4. REGIMUL JURIDIC

5. REGIMUL ECONOMIC

Prevederea	**Actul de reglementare** *RLU · HCL · lege, nr./an*
Folosinţa actuală conform extrasului de carte funciară/ plan amplasament şi delimitare imobil: curti constructii Destinaţia stabilită prin *H.G.R. nr.518/26.05.2023:* L – ZONĂ REZIDENȚIALĂ - L2 - Subzona locuinţelor colective medii (P+3-P+4) situate în ansambluri predominant rezidenţiale	Regulamentul local de urbanism aferent PUG aprobat al Municipiului Suceava

6. REGIMUL TEHNIC

Prevederea	**Actul de reglementare** *RLU · HCL · lege, nr./an*
	Regulamentul local de urbanism aferent PUG aprobat al Municipiului

Conform Planului Urbanistic General aprobat prin HG nr. 518/2023, terenul/urile se află în zona funcțională: L – ZONĂ REZIDENȚIALĂ - L2 - Subzona locuinţelor colective medii (P+3-P+4) situate în ansambluri predominant rezidențiale ***Amplasamentul* se află în culuarul IV Vest** de protecție aeronautică. Proiectantul va preciza în DATC dacă construcția propusă prezintă/nu prezintă obstacol pentru zona de protecție AACR, unde se prevede că este necesar avizul pentru construcții cu înălțime de +30 m față de cota aerodromului 0,00. **Amplasamentul se află în suprafața de limitare a obstacolelor APAPI** nu e cazul ***Conform studiului de fundamentare*** *- Studiu geotehnic și Riscuri naturale, imobilul se află încadrat într-o* zonă bună de construit fără amenajări, probabilitatea de producere a alunecărilor de teren este zero ***Conform PUG aprobat prin HG nr. 518/2023***: nu e cazul **Imobil protejat sau în zonă de protecție:** nu e cazul Condițiile de amplasare și conformare în parcelă sunt prezentate în **Anexa nr. 1 (Regim tehnic)** la prezentul certificat de urbanism.	Suceava

7. REGIMUL DE MODIFICARE SAU ACTUALIZARE A DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM

Obiectivul de investiții:

☐ se poate realiza cu respectarea documentației de urbanism	
☐ se poate realiza condiționat de aprobarea unui PUD (art. 82)	
☐ se poate realiza condiționat de aprobarea unui PUZ (art. 70) :	☐ cu aviz de inițiere emis de arhitectul-șef ☐ fără aviz de inițiere
☐ obiectivul de investiții NU se poate realiza, întrucât:	

La condiționare, procedura de autorizare se suspendă până la aprobarea documentației de urbanism; valabilitatea certificatului se prelungește cu 12 luni după aprobare.
La condiționarea referitoare la aprobarea PUZ, după aprobarea documentației de urbanism, certificatul de urbanism se va completa cu Formularul F_CU_07_01 - Anexa

8. AVIZE / ACORDURI ÎN VEDEREA APROBĂRII DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM — PUD

(se completează doar atunci când obiectivul de investiții se poate realiza după aprobarea PUD)

8.1 · altele decât cele care se pot obține prin Comisia de Acord Unic

8.2 · prin Comisia de acord unic

☐ **acord unic** al Comisiei de acord unic de la nivelul: ☐ județului ☐ municipiului ☐ orașului ☐ zonei metropolitane ☐ consorțiului administrativ

9. AVIZE / ACORDURI ÎN VEDEREA EMITERII AUTORIZAȚIEI

(se completează doar atunci când obiectivul de investiții se poate realiza fără aprobarea PUZ / PUD)

9.1 · exclusiv obținute direct de către solicitant

☐ SEVESO ☐ poliția rutieră / comisia tehnică de circulație ☐ protecția sănătății populației ☐ securitate la incendiu ☐ protecție civilă

☐ gospodărirea apelor ☐ Ministerul Culturii / serviciile deconcentrate ☐ autoritatea în domeniul transporturilor de interes național

☐ instituțiilor din SNAOPSN	**se indică instituțiile**

Alte avize:

☐ punctul de vedere / actul administrativ al autorității pentru protecția mediului
☐ acordul vecinilor, dacă este cazul

9.2 · obținute prin Comisia de Acord Unic SAU obținute direct, la alegerea solicitantului

☐ **acord unic** al Comisiei de acord unic de la nivelul: ☐ județului ☐ municipiului ☐ orașului ☐ zonei metropolitane ☐ consorțiului administrativ

sau avize obținute direct:

☒ alimentare cu apă ☒ canalizare ☒ energie electrică ☐ energie termică ☒ gaze naturale ☐ telefonizare

☐ salubritate ☐ transport urban

Alte avize:

-

10. STUDII DE SPECIALITATE

-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;
-plan cu reprezentarea reliefului, vizat de OCPI, pe care se vor reprezenta toate elementele descrise in continutul cadru al DTAC, cap. A, sect. II, piese desenate, alin.1.2 din Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de construire, republicare;
-studiu geotehnic verificat la cerinte Af (rezistenta si stabilitatea terenului de fundare a constructiilor si a masivelor de pamant);

11. ANEXE

☐ extras din sistemul GIS cu rețelele edilitare, după caz

☐ plan de încadrare în documentația de urbanism aplicabilă, după caz

12. VALABILITATE

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de (luni)	Prelungit de la data / până la data *o singură dată*
12	**……/……/…… – ……/……/……**

13. SEMNĂTURILE

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

Arhitect-șef	Director executiv
arh. Ioan Lungu	**ing. Cerasela-Manuela Bejenar**

Șef serviciu	Întocmit
ing. Cezar Cucu	**a.p. Ileana Hostiuc**

Achitat taxa de (lei)	Chitanța nr. / data	Transmis solicitantului la data *direct / prin poștă / digital*
23	**300004 / 28.08.2026**	**...**

JUDEŢUL SUCEAVA
Primaria Municipiului Suceava

ANEXA NR. 1
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. ..... din ...../...../.....

Arhitect-şef *,
.....

ANEXA NR. 1 — REGIM TEHNIC EXTINS

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.

L2 - Subzona locuinţelor colective medii (P+3-P+4) situate în ansambluri predominant rezidenţiale

Pentru ansamblurile existente, noile cerinţe ale locuitorilor şi disfuncţionalităţile cauzate de nerespectarea proiectelor iniţiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit şi amenajat vor impune intervenţii corective pentru care va fi necesar să se elaboreze PUZ-uri parţiale având urmatoarele obiective:

(1) clarificarea diferenţierii apartenenţei terenurilor publice (circulaţii publice, echipamente publice, spaţii plantate publice, fâşii de teren aferent reţelelor edilitare publice etc.) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociaţiile de locatari, sau diverse societăţi economice mixte;
(2) eliminarea cauzelor disfuncţionalităţilor şi poluărilor care nemulţumesc locuitorii;
(3) refacerea amenajărilor exterioare şi în special a spaţiilor plantate, a locurilor de joacă pentru copii şi a parcajelor;
(4) extinderea şi completarea echipamentelor publice deficitare;
(5) ameliorarea aspectului clădirilor şi amenajărilor;
(6) diminuarea insecurităţii şi infracţionalităţii prin delimitarea şi marcarea / îngrădirea spaţiilor aferente locuinţelor colective pe grupări de blocuri;
(7) introducerea unor rezolvări alternative civilizate la prolifererea abuzivă a garajelor individuale;
(8) adecvarea la situaţia de localizare în zona de protecţie a monumentelor de arhitectură.

Autorizarea executarii noilor construcţii va fi condiţionata de elaborarea unei documentaţii de urbanism de tip PUZ sau PUD

SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA

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

Pentru L2:

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuinţe în proprietate privată;
- construcţii aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuinţelor: căi de acces carosabile şi pietonale private, parcaje, garaje, spaţii plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejmuiri

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

Pentru L2:

JUDEŢUL SUCEAVA
Primaria Municipiului Suceava

ANEXA NR. 1
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. ..... din ...../...../.....

Arhitect-şef *,
.....

Locuinţele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat; Locuinţele sociale nu vor depăşi 20%-30% din numărul total al locuinţelor dintr- o operaţiune urbanistică şi nu vor distona în nici o privinţă în raport cu locuinţele în proprietate privată;
Se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiţii :
- cabinetele medicale de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- creşele şi grădiniţele vor avea un acces separat de cel al locatarilor şi vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafaţă minimă de teren de 100 mp;
- se admite conversia locuinţelor de la parter în spaţii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică, numai la intersecţii de străzi şi numai în limitele unei raze de servire de 250 metri;
- se admit spaţii pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuinţa administratorului / portarului angajat permanent.

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.

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

Pentru L2:

Se interzice conversia locuinţelor existente din clădirile colective în alte funcţiuni sau construirea unor locuinţe colective mixtate cu alte funcţiuni.
Se interzice utilizarea spaţiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite, alimentaţie publică şi alte activităţi de natură să incomodeze locuinţele;
Se interzic următoarele lucrări:
- construcţii pentru activităţi productive;
- curăţătorii chimice;
- construcţii provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- staţii de întreţinere auto;
- staţii de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care impiedică evacuarea şi colectarea acestora.

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

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

Pentru L2:

Cădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulaţie publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulaţia publică prin intermediul unor circulaţii private.
În cazul unor repuneri în posesie, 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 L2:

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri pe străzi de categoria III şi 6.0 metri pe străzi de categoria II şi I, dar nu cu mai puţin decât diferenţa dintre înalţimea construcţiilor si distanţa dintre aliniamente;

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

Pentru L2:

Cu următoarele condiţionări pentru zonele de extindere:
- clădirile izolate vor avea faţade laterale şi se vor retrage de la limitele parcelei la o distanţă cel puţin egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren;
- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 15.0 metri de la aliniament, fiind retrase faţă de cealaltă limită laterală cu o distanţă cel puţin egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren;

clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu excepţia parcelelor de colţ unde se va întoarce faţada în condiţiile de aliniere ale străzii laterale;
- retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi cel puţin egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii măsurată în

JUDEŢUL SUCEAVA
Primaria Municipiului Suceava

ANEXA NR. 1
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. ..... din ...../...../.....

Arhitect-şef *,
.....

punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu mai puţin de 5.0 metri.

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

Pentru L2:

Între faţadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanţa va fi egală cu înalţimea clădirii celei mai înalte; distanţa se poate reduce la jumătate în cazul în care pe faţadele opuse sunt numai ferestre ale dependinţelor şi ale casei scării.

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

Pentru L2:

Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulaţie publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

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

Pentru L2:

Staţionarea autovehicolelor va fi asigurată în afara spaţiilor publice, deci in interiorul incintei.

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

Pentru L2:

Regimul maxim de înălţime nu va depăşi P+4 niveluri.
În cartierele George Enescu, Zamca şi Burdujeni este interzisă depăşirea regimului actual de înălţime al locuinţelor colective existente prin operaţiuni de mansardare sau supraetajare.
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 4.0 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;
În cazul enclavelor de lotizări existente menţinute, aflate în interiorul unor ansamblurilor de locuinte colective, înălţimea clădirilor va fi de maxim P+2 niveluri (H= 10 m.)

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

Pentru L2:

Arhitectura noilor clădiri se va armoniza cu vecinătăţile imediate;

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

Pentru L2:

Toate construcţiile vor fi racordate la reţelele edilitare publice;
Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locurile vizibile din circulaţiile publice şi dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

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

Pentru L2:

Terenul liber rămas în afara circulaţiilor, parcajelor şi circulaţiilor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
Terenul amenajat ca spaţii de joc, de odihnă şi grădini de faţadă, decorative, va reprezenta cel puţin 50% din suprafaţa liberă rămasă a terenului;
În orice operaţiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp, se va prevedea ca din aceste spaţii minim 10% să fie destinate folosinţei în comun.

- **Art. 14 - Imprejmuiri:**

Pentru L2:

În cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălţimea de maxim 2.2 metri din care soclu opac de maxim 0.4 metri, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică şi dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale şi posterioare ale parcelelor vor avea înălţimea de maxim 2.2 metri şi panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii.

SECTIUNEA III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

Pentru L2: **POT maxim = 40%**

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

Pentru L2: **CUT maxim = 2,0 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

JUDEŢUL SUCEAVA
Primaria Municipiului Suceava

ANEXA NR. 1
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. ..... din ...../...../.....

Arhitect-şef *,
.....

- 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.