	Judeţul **SUCEAVA**
	Autoritatea administraţiei 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

[X] CONSTRUIRE **[ ] DESFIINŢARE**

[X] clădiri şi amenajări **[ ] construcţii speciale** **[ ] lucrări inginereşti**

1. ÎN VEDEREA REALIZĂRII OBIECTIVULUI DE INVESTIŢII

-obtinerea autorizatiei de construire pentru locuinta colectiva, cu locuri de parcare la subsol si demisol, spatii comerciale la parter si apartamente la etaje, sistematizare verticala, amenajare acces la drum public, spatii verzi amenajate, organizare de santier.
-obtinerea autorizatiei administratorului drumului pentru racorduri/ bransamente la retelele urbane de utilitati.

2. REFERINŢE ŞI TEMEI

Ca urmare a cererii nr. **48833**	**din data** **24.09.2026**	**a solicitantului** **ERICADA SRL**

Documentaţia 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**

3. IMOBILUL

[X] teren [X] construcţii

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

Cod poştal **...**	**Strada** **str. Parcului**	**Nr.** **...**	**Bl. / sc. / et. / ap.** **...**

Număr cadastral *dacă imobilul e înscris în e-Terra* **45817**	**Carte funciară nr.** **45817**

SE CERTIFICĂ:

4. REGIMUL JURIDIC

Terenul in suprafata de 1663 mp, identic nr. cad. 45817, inscris in C.F. 45817, situat in intravilanul municipiului Suceava, str. Parcului, este proprietatea Societatea Ericada SRL conform extras C.F. pentru informare nr. 45817 din 14.09.2026.

- **regim de protectie:** Zona de protectie monumente - Cimitir Evreiesc - Aviz directia de culte cultura

5. REGIMUL ECONOMIC

Prevederea	**Actul de reglementare** *RLU · HCL · lege, nr./an*
Folosinţa actuală conform extrasului de carte funciară/ plan amplasament şi delimitare imobil: teren curti constructii Destinaţia stabilită prin *H.G.R. nr.518/26.05.2023:* M - ZONA CU FUNCŢIUNI MIXTE - SUBZONE	Regulamentul local de urbanism aferent PUG aprobat al Municipiului Suceava

MIXTE AFLATE ÎN AFARA ZONEI CENTRALE - M2 - Subzona mixtă aferenă locuinţelor individuale sau colective cu înălţime medie;	

6. REGIMUL TEHNIC

Prevederea	**Actul de reglementare** *RLU · HCL · lege, nr./an*
Conform Planului Urbanistic General aprobat prin HG nr. 518/2023, terenul/urile se află în zona funcțională: M - ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE - SUBZONE MIXTE AFLATE ÎN AFARA ZONEI CENTRALE - M2 - Subzona mixtă aferenă locuinţelor individuale sau colective cu înălţime medie; ***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-mare, probabilitatea de producere a alunecărilor de teren este medie, probabilitatea de producere a alunecarilor de teren este redusă ***Conform PUG aprobat prin HG nr. 518/2023***: Zonă cu instabilitate crescută a terenului **Imobil protejat sau în zonă de protecţie:** Zonă de protecţie sanitară 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." Accesul auto şi pietonal se realizează direct din strada Parcului. Documentatia tehnica necesara obtinerii autorizatiei de construire va fi intocmita conform ANEXEI nr. 2: CONŢINUTUL-CADRU al proiectului pentru autorizarea construirii din Codul amenajării teritoriului, urbanismului şi construcţiilor din 25 august 2026 (Legea nr. 169/2026) si va contine toate piesele scrise si desenate descrise cu detalii in aceasta anexa. Pentru racordarea la utilitati publice va trebui sa depuneti alte cereri pentru emiterea unor certificate de urbanism, la care e necesar sa atasati avizele tehnice de racordare, planuri de situatie si planuri de incadrare in zona, precum si precizari asupra regimului juridic al terenurilor pe care se executa aceste lucrari. Spaţiile de parcare trebuie sa fie amenajate în interiorul parcelei, conform Ordinului nr. 172/1.02.2023 pentru aprobarea reglementarilor tehnice "Normativ de proiectare a parcajelor, indicativ NP 24-2022 Condiţiile de amplasare şi conformare în parcelă sunt prezentate în **Anexa nr. 1 (Regim tehnic)** la prezentul certificat de urbanism.	Regulamentul local de urbanism aferent PUG aprobat al Municipiului Suceava

7. REGIMUL DE MODIFICARE SAU ACTUALIZARE A DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM

Obiectivul de investiţii:

☐ se poate realiza cu respectarea documentaţiei de urbanism	
☐ se poate realiza condiţionat de aprobarea unui PUD (art. 82)	
☐ se poate realiza condiţionat de aprobarea unui PUZ (art. 70) :	☐ cu aviz de iniţiere emis de arhitectul-şef ☐ fără aviz de iniţiere
☐ obiectivul de investiţii 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

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*
24	……/……/…… – ……/……/……

13. SEMNĂTURILE

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

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

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

Achitat taxa de (lei)	Chitanţa nr. / data	Transmis solicitantului la data *direct / prin poştă / digital*
46	**8559 / 24.09.2026**	**...**

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:**

M - ZONA CU FUNCŢIUNI 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

JUDEŢUL SUCEAVA
Primaria Municipiului Suceava

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

Arhitect-şef *,
.....

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;
- 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.

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 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 construcțiile cu regim maxim de înălțime de P+2 niveluri, amplasate în regim izolat, retragerile față de la limitele laterale ale terenului vor fi de minim 2.0 metri cu condiția ca pe una dintre celelalte laturi sa fie asigurat un acces de minim 3.0 metri.

Pentru construcțiile mai mari de P+2E se va realiza studiu de însorire pentru a se demonstra că acestea nu vor afecta vecinătățile.

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 față 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 construcții de până la P+2E și de minim 5.0metri pentru construcțiile mai mari de P+2E.

Clădirile anexe se vor amplasa față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil.

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

JUDEŢUL SUCEAVA
Primaria Municipiului Suceava

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

Arhitect-şef *,
.....

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 spațiile 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 spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăţi de deplasare.

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

Pentru UTR M2 - regimul maxim de înălțime pentru noile construcţii 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 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 comerț: 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.

JUDEŢUL SUCEAVA
Primaria Municipiului Suceava

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

Arhitect-şef *,
.....

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:

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 M2: **POT maxim = 60%**
- **Art. 16 - Coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT):**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 III

JUDEŢUL SUCEAVA
Primaria Municipiului Suceava

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

Arhitect-şef *,
.....

- 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 uşoare;
- 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 documentaţie nu este un studiu geotehnic şi 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

JUDEŢUL SUCEAVA
Primaria Municipiului Suceava

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

Arhitect-şef *,
.....

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.
Înălţimea 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 depăși nivelul de înălțime 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 cornișă 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

JUDEŢUL SUCEAVA
Primaria Municipiului Suceava

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

Arhitect-şef *,
.....

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 spațiilor accesibile publicului.

o nu se admit demolări integrale ale acestor clădiri;

o pentru construcțiile și zonele cu regim de înălțime 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 1000 m2 in afara zonelor dedicate pentru dotarile comerciale mari.