	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

obtinere autorizatie de construire pentru doua locuinte cuplate cu regim de inaltime P+M

2. REFERINŢE ŞI TEMEI

Ca urmare a cererii nr.	**din data**	**a solicitantului**
48041	**21.09.2026**	**OSTAFE DANIEL**

Documentaţia 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

[X] teren [X] construcţii

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

Cod poştal	**Strada**	**Nr.**	**Bl. / sc. / et. / ap.**
...	**str. Nicolae Istrati**	**51**	**...**

Număr cadastral *dacă imobilul e înscris în e-Terra*	**Carte funciară nr.**
62472	**62472**

SE CERTIFICĂ:

4. REGIMUL JURIDIC

Terenul in suprafata de 450 mp, identic cu nr. cad. 62472, situat in intravilanul municipiului Suceava, pe strada Nicolae istrati nr. 51, este proprietatea sotilor Ostafe Daniel si Ostafe Cristina, conform extras C.F. pentru informare nr. 62472/16.09.2026.

5. REGIMUL ECONOMIC

Prevederea	**Actul de reglementare** *RLU · HCL · lege, nr./an*
Folosinţa actuală conform extrasului de carte funciară: arabil Destinaţia stabilită prin *H.G.R. nr.518/26.05.2023:* L – ZONĂ REZIDENŢIALĂ - L1 - Subzona locuinţelor individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri aflate în afara zonei centrale - L1b - Locuinţe cu regim redus de înălţime (P-P+2) situate în enclave;	Regulamentul local de urbanism aferent PUG aprobat al Municipiului Suceava

6. 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: L – ZONĂ REZIDENȚIALĂ - L1 - Subzona locuinţelor individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri aflate în afara zonei centrale - L1b - Locuințe cu regim redus de înălțime (P-P+2) situate în enclave; ***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). ***Conform studiului de fundamentare*** *- Studiu geotehnic şi Riscuri naturale, imobilul se află încadrat partial într-o* zonă bună de construit fără amenajări, in care probabilitatea de producere a alunecarilor de teren este redusă si partial intr-o zona bună de construit cu amenajări, in care probabilitatea de producere a alunecărilor de teren este medie. ***Conform PUG aprobat prin HG nr. 518/2023***: Zonă cu instabilitate crescută a terenului 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 si pietonal din strada Nicolae Istrati. 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. 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 investiții:

Conform Codului amenajării teritoriului, urbanismului şi construcţiilor din 5 august 2026 (Legea nr. 169/2026):

Art. 82: Situaţii privind iniţierea PUD
(1)Prin excepţie de la prevederile art. 81 alin. (3), modificarea reglementărilor aprobate prin documentaţii de urbanism de nivel superior printr-un proiect urbanistic de detaliu în limitele prevăzute de prezentul cod se poate iniţia numai în următoarele condiţii:
a)în cazul terenurilor cu geometrie neregulată şi în interiorul cărora nu pot fi acomodate suprafeţe cu geometrii regulate;
b)condiţiile minime de construibilitate ale parcelei, reglementate prin documentaţiile de urbanism privind suprafaţa terenului şi/sau frontul stradal, nu sunt îndeplinite, iar diferenţele sunt sub limita unei abateri de 10% faţă de valorile minime stabilite;
c)pentru necesitatea acoperirii de calcane şi/sau alinierea la cornişe existente;
d)în zonele sau cazurile particulare stabilite prin prescripţiile generale sau specifice din regulamentele de urbanism locale aferente PUG sau PUZ în vigoare;
e)pentru extinderea clădirilor publice existente în vederea conformării la reglementările tehnice în vigoare ce necesită modificarea reglementării aprobate;
f)pentru stabilirea modului de amplasare şi conformare a staţiilor de metrou, dacă nu a fost stabilit printr-un plan urbanistic zonal;
g)pentru stabilirea modului de amplasare şi conformare a punctelor de trecere a frontierei;
h)pentru amenajarea şi sistematizarea intersecţiilor străzilor de categoria a III-a şi a IV-a existente şi intersecţiilor dintre acestea, în conformitate cu Ordonanţa Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările şi completările ulterioare, şi în baza concluziilor studiului pentru infrastructura de transport.
(2)PUD poate modifica reglementări aprobate prin documentaţii de urbanism de nivel superior, exclusiv cu privire la:
a)amplasarea clădirilor faţă de aliniament, faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor, amplasarea clădirilor pe aceeaşi parcelă, atunci când sunt necesare detalieri privind încadrarea în morfologia existentă, când condiţiile de amplasare sau de fundare sunt dificile, precum şi atunci când condiţiile minime de construibilitate ale parcelei stabilite prin documentaţii de urbanism nu sunt îndeplinite;

b)indicatorii urbanistici, după cum urmează:
(i)mărirea procentului de ocupare al terenului - POT şi/sau a coeficientului de utilizare al terenului - CUT cu cel mult 20% faţă de parametrii maximi admişi, o singură dată, exclusiv pentru asigurarea suprafeţei construite la sol sau desfăşurate necesare acoperirii calcanelor vizibile, pentru alinierea la cornişe existente pe parcelele adiacente celei pe care se propune investiţia, în vederea realizării unor accente pentru parcelele de colţ, punerii în valoare a unui capăt de perspectivă, pentru parcelele care constituie frontul unei străzi de categoria I şi II, prevăzute la art. 9 din Ordonanţa Guvernului nr. 43/1997, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, precum şi în cazurile necesare sau pentru asigurarea şi conformarea la cerinţele fundamentale de calitate şi/sau la reglementările tehnice în vigoare;
(ii)mărirea înălţimii maxime admise exprimate în metri şi sau a regimului de înălţime, în funcţie de necesitatea de a acoperi calcane vizibile sau de alinierea la cornişe existente pe parcelele adiacente celei pe care se propune investiţia, în vederea realizării unor accente pentru parcelele de colţ, punerii în valoare a unui capăt de perspectivă, pentru parcelele care constituie frontul unei străzi de categoria I şi II, prevăzute la art. 9 din Ordonanţa Guvernului nr. 43/1997, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, precum şi în cazurile necesare pentru asigurarea spaţiilor necesare implementării sistemelor şi echipamentelor de producere a energiei alternative şi creşterea performanţei energetice;
(iii)mărirea justificată a procentului de ocupare al terenului - POT şi/sau a coeficientului de utilizare al terenului - CUT cu cel mult 20% faţă de parametrii maximi admişi, şi/sau a regimului de înălţime cu maxim un nivel în plus, o singură dată, cu excepţia zonelor protejate, pentru clădiri publice noi sau pentru extinderea clădirilor publice existente, pentru respectarea reglementărilor tehnice în vigoare;
c)modificarea regimului de construire izolat, cuplat, înşiruit, respectiv continuu sau discontinuu, cu excepţia amplasării în zone construite protejate sau de protecţie a monumentelor istorice, numai atunci când condiţiile minime de construibilitate ale parcelei reglementate prin documentaţii de urbanism nu sunt îndeplinite;
d)o singură parcelare, în maximum 12 loturi destinate locuinţelor individuale şi funcţiunilor conexe, cu respectarea următoarelor condiţii cumulative:
(i)preluarea prevederilor PUG sau PUZ referitoare la caracteristicile parcelelor şi reglementărilor în vederea construirii;
(ii)parcelele rezultate au acces la un drum existent şi/sau reglementat printr-o documentaţie de urbanism.
(3)PUD se elaborează pentru obiective de investiţii propuse pe o parcelă, indiferent de suprafaţă sau în limita suprafeţelor stabilite prin PUG sau prin PUZ. Prin excepţie, se poate realiza şi pe mai multe parcele limitrofe în cazul în care natura şi funcţiunea investiţiei propuse o impune şi/sau dacă regimul juridic al acestora nu permite alipirea acestora.
(4)Obligativitatea elaborării proiectului urbanistic de detaliu şi a obţinerii avizului tehnic al arhitectului-şef se menţionează în certificatul de urbanism pentru construire/desfiinţare pentru construcţii.

Art. 83: Etapele de elaborarea a PUD
(1)PUD se elaborează ca studiu de specialitate în cadrul etapei de autorizare a construirii şi este întocmit la solicitarea beneficiarului de specialişti atestaţi de către Registrul Urbaniştilor din România.
(2)Elaborarea, avizarea şi aprobarea proiectului urbanistic se realizează în cadrul procedurii de autorizare a lucrărilor de construire, pe baza certificatului de urbanism obţinut pentru autorizarea construirii, şi presupune parcurgerea următoarelor etape:
a)iniţierea proiectului urbanistic de detaliu ca urmare a îndeplinirii condiţiilor necesare pentru modificarea reglementărilor aprobate, menţionate la art. 82 alin. (1);
b)elaborarea proiectului urbanistic de detaliu în cel puţin doua variante preliminare. Variantele preliminare vor studia soluţii alternative de amplasament;
c)analizarea variantelor preliminare şi stabilirea soluţiei optime în cadrul comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi de urbanism;
d)elaborarea PUD în forma stabilită ca urmare a observaţiilor comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi de urbanism;
e)avizarea PUD de către entităţile avizatoare membre în cadrul comisiei de acord unic şi de către entităţile avizatoare care emit avize independent de comisia de acord unic;
f)avizarea proiectului urbanistic de detaliu prin avizul tehnic al arhitectului-şef şi promovarea spre aprobare prin dispoziţie de primar;
g)continuarea procedurii de autorizare a lucrărilor de construire.
Art. 84: Avizarea proiectului urbanistic de detaliu
(1)PUD se analizează obligatoriu în cadrul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi de urbanism şi se avizează de către arhitectul-şef.
(2)În lipsa existenţei structurilor de specialitate sau în situaţia ocupării funcţiei de arhitect-şef de către o persoană fără studii universitare sau postuniversitare de specialitate, avizul tehnic al arhitectului-şef va fi emis de către structurile responsabile cu urbanismul din cadrul consiliilor judeţene, zonelor metropolitane sau de către arhitectul-şef al unităţii administrativ-teritoriale asociate în consorţiu administrativ.
(3)Pentru avizarea şi aprobarea proiectului urbanistic de detaliu, se vor obţine şi utiliza aceleaşi avize şi acorduri necesare şi în cadrul documentaţiei de autorizare a construirii, cu excepţia celor care se emit strict pentru autorizarea construirii.
(4)Avizarea proiectului urbanistic de detaliu se realizează prin comisia de acord unic de la nivel local prevăzută de prezentul cod, inclusiv de instituţiile din SNAOPSN pentru situaţiile în care zona proiectată este situată în proximitatea imobilelor cu caracter special şi/sau în perimetrele/zonele de protecţie a acestora, stabilite prin documentaţiile de amenajare a teritoriului şi/sau de urbanism, sau în condiţiile prevăzute de art. 97 alin. (2) din prezentul cod.
(5)Avizul tehnic al arhitectului-şef se emite în termen de maximum 15 zile de la depunerea documentaţiei complete şi corecte.
Art. 85: Aprobarea PUD
(1)PUD se aprobă prin dispoziţia emisă de către primarul comunei/oraşului/municipiului/sectorului municipiului Bucureşti sau de către primarul general al municipiului Bucureşti/preşedintele consiliului judeţean, după caz, în maximum 15 zile calendaristice de la emiterea avizului arhitectului-şef, pe baza acordului unic eliberat de către comisiile pentru acord unic de la nivel local şi a avizelor instituţiilor din SNAOPSN.
(2)Preşedintele consiliului judeţean aprobă PUD, cu avizul prealabil al primarului localităţilor interesate, doar în cazul în care

teritoriul reglementat implică cel puţin două unităţi administrativ-teritoriale sau în lipsa existenţei structurilor de specialitate sau în situaţia ocupării funcţiei de arhitect-şef de către o persoană fără studii universitare sau postuniversitare de specialitate.
(3)Proiectul urbanistic de detaliu aprobat devine parte integrantă a PUG sau a PUZ, după caz, şi este valabil până la aprobarea unei documentaţii de urbanism sau a unui nou PUD.
(4)După aprobarea PUD se poate întocmi documentaţia tehnică în vederea obţinerii autorizaţiei de construire.

☐ 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*
24	**……/……/…… – ……/……/……**

13. SEMNĂTURILE

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

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

Șef serviciu	Întocmit
ing. Cezar Cucu	**ing. Daniela Ioana Munteanu**

Achitat taxa de (lei)	Chitanța nr. / data	Transmis solicitantului la data *direct / prin poștă / digital*
23	**37883 / 21.09.2026**	**...**

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:**

L- ZONĂ REZIDENȚIALĂ

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

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

Prevederile regulamentului susţin evoluţia ipotetică a oraşului prin:

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

L1 - Subzona locuinţelor individuale şi colective cu regim redus de înălţime (P-P+2);

L1b - Locuinţe cu regim redus de înălţime (P-P+2) situate în enclave;

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.

- **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.

- **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;

JUDEŢUL SUCEAVA
Primaria Municipiului Suceava

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

Arhitect-şef *,
.....

• 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.

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;

• **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).

• **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.

• **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.

• **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

JUDEŢUL SUCEAVA
Primaria Municipiului Suceava

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

Arhitect-şef *,
.....

obligatorie asigurarea accesului în spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăţi de deplasare.

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

Pentru L1a, L1b şi L1c:

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

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

Pentru L1a, L1b şi L1c:

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

Pentru L1a şi L1b:

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

- **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.

- **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.

- **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.

- **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.

SECTIUNEA III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

Pentru L1a şL1b: **POT maxim 45%**

JUDEŢUL SUCEAVA
Primaria Municipiului Suceava

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

Arhitect-şef *,
.....

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

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

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 construcţiilor se vor avea în vedere următoarele recomandări, *conform Studiu de fundamentare - Studiu Geotehnic si Riscuri naturale - Mun. Suceava:*

- amplasarea construcţiilor se va face pe baza studiilor geotehnice cu calculul stabilităţii versantului la încărcările suplimentare create de construcţii;
- se vor proiecta construcţii uşoare;
- nu se vor executa excavaţii de anvergură pe versant (şan]ţri adânci, platforme, taluze verticale, umpluturi etc);
- se vor executa numai săpături locale pentru fundaţii 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 precipitaţii prin rigole bine dimensionate şi dirijate astfel încât să nu producă eroziuni;
- se vor planta arbori la o distanţă corespunzătoare faţă de construcţiile ce urmează a se executa.

*Această documentaţie nu este un studiu geotehnic şi nu poate fi folosit pentru proiectarea infrastructurilor. Pentru orice tip de investiţie 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;

JUDEŢUL SUCEAVA
Primaria Municipiului Suceava

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

Arhitect-şef *,
.....

• 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;