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

[X] CONSTRUIRE **[ ] DESFIINȚARE**

[X] clădiri și amenajări **[ ] construcții speciale** **[ ] lucrări inginerești**

1. ÎN VEDEREA REALIZĂRII OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

elaborare proiect urbanistic de detaliu in vederea realizarii obiectivului "ansamblu de locuinte colective cu regim de inaltime D+P+8E, amenajare locuri de parcare subterane si supraterane, sistematizare verticala, spatii verzi amenajate si racorduri/bransamente la retelele urbane de utilitati" si obtinere autorizatie de construire

2. REFERINȚE ȘI TEMEI

Ca urmare a cererii nr. **322107**	**din data** **21.10.2026**	**a solicitantului** **pentru BAZA DE APROVIZIONARE SI DESFACERE S.A., GENERAL GRUP S.R.L.**
Documentația de urbanism aplicabilă *nr. / faza PUG · PUZ · PUD* **P.U.G.**	**Aprobată prin hotărârea CJ / CL nr. / data** **H.G.R. nr.518/26.05.2023**	

3. IMOBILUL

[X] teren [X] construcții

Județ **Suceava**	**Municipiu / oraș / comună** **Suceava**	**Sat / sector** **...**	
Cod poștal **...**	**Strada** **str. Bazelor; str. Bazelor**	**Nr.** **35; 2**	**Bl. / sc. / et. / ap.** **...**
Număr cadastral *dacă imobilul e înscris în e-Terra* **47668; 62709**	**Carte funciară nr.** **47668; 62709**		

SE CERTIFICĂ:

4. REGIMUL JURIDIC

Imobilul constand in teren in suprafata de 8834 mp, identic cu nr. cadastral 62709, impreuna cu constructiile identificate cu nr. cad. 62709-C1, 62709-C2, 62709-C3 si 62709-C4, este situat in intravilanul municipiului Suceava, pe strada Bazelor nr. 2 si este proprietatea societatii Baza de Aprovizionare si Desfacere S.A., conform extras C.F. pentru informare nr. 62709/13.10.2026.

Terenul in suprafata de 577 mp, identic cu nr. cad. 47668, situat pe str. Calea Unirii nr. 35, adiacent parcelei cu nr. cadastral 62709, este proprietatea societatii General Group S.R.L., conform extras C.F. pentru informare nr. 47668/13.10.2026.

5. REGIMUL ECONOMIC

Prevederea	**Actul de reglementare** *RLU · HCL · lege, nr./an*
Folosința actuală conform extrase de carte funciară: curti constructii si cai ferate	Regulamentul local de urbanism aferent PUG aprobat al Municipiului Suceava

Destinaţia stabilită prin *H.G.R. nr.518/26.05.2023:* T - ZONĂ CĂI DE COMUNICAŢIE - T1 - Subzona transporturilor rutiere C – ZONĂ DE TIP CENTRAL - C2c - Funcţiuni de interes local, municipal şi supramunicipal propuse.	

6. REGIMUL TEHNIC

Prevederea	**Actul de reglementare** *RLU · HCL · lege, nr./an*
Conform Planului Urbanistic General aprobat prin HG nr. 518/2023, terenurile se află în zona funcțională: T - ZONĂ CĂI DE COMUNICAŢIE - T1 - Subzona transporturilor rutiere, C – ZONĂ DE TIP CENTRAL - C2c - Funcțiuni de interes local, municipal și supramunicipal propuse. ***Amplasamentul*** **se află în culuarul III 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 construcţii cu înălțime de +30 m față de cota aerodromului 0,00 (cota aerodromului = 412,00 m fata de cota Marii Negre). ***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 Se va elabora un Proiect Urbanistic de Detaliu, care va fi aprobat prin dispoziţie emisă de către primarul municipiului Suceava. Ulterior se va putea solicita autorizatia de construire. 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. 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 se va asigura din strada Bazelor. Locurile de parcare supraterane se vor asigura pe terenul proprietate, minimum 1 loc de parcare/apartament, cu respectarea 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 investiții:

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

Art. 81

(1)Proiectul Urbanistic de Detaliu este instrumentul de proiectare urbană cu caracter de detaliere specifică prin care se asigură condiţiile de amplasare, dimensionare, conformare şi servire edilitară a unuia sau mai multor obiective de investiţii, în vederea corelării cu funcţiunea predominantă şi cu vecinătăţile imediate.

(2)Prin PUD se studiază şi se detaliază următoarele elemente cuprinse în planurile de urbanism:
a)relaţiile funcţionale şi estetice cu vecinătatea, respectiv înscrierea edificabilului maxim şi tratarea lui arhitectural-volumetrică în raport cu cadrul construit şi natural limitrof;
b)compatibilitatea funcţiunilor şi conformarea clădirilor, construcţiilor, amenajărilor şi plantaţiilor;
c)căile de acces şi circulaţiile auto şi pietonale, inclusiv modalitatea de racordare la drumurile publice, corelate cu caracteristicile arterelor de circulaţie şi volumelor de trafic din zonă;
d)conformarea şi amplasarea dotărilor, locuri de parcare necesare, platforme pentru colectarea selectivă a deşeurilor menajere, locuri

de joacă, parcuri, scuaruri, terenuri de sport;
e)restricţiile şi/sau interdicţiile parţiale sau permanente generate de zone de protecţie sau de siguranţă, pentru investiţiile publice propuse în zonă;
f)circulaţia juridică a terenurilor în raport cu investiţiile publice propuse în zonă.
(3)PUD se elaborează numai pentru detalierea amănunţită a prevederilor stabilite prin PUG sau PUZ sau pentru dezvoltarea de investiţii în domeniul energiei regenerabile aflate în intravilanul unităţilor administrativ- teritoriale, în cazul în care funcţiunea respectă funcţiunea stabilită prin documentaţia de rang superior.

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:

- Compania Nationala de Cai Ferate C.F.R. - S.A.

☒ 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

- Proiect Urbanistic de Detaliu, aprobat prin dispoziţia emisă de către primarul municipiului Suceava
- proiect pentru autorizarea construirii
-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;
-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	**ing. Daniela Ioana Munteanu**

Achitat taxa de (lei)	Chitanţa nr. / data	Transmis solicitantului la data *direct / prin poștă / digital*
201	**…… / ……/……/……**	**...**

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:**

T - ZONĂ CĂI DE COMUNICAŢIE

T1 - Subzona transporturilor rutiere

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

C -ZONĂ DE TIP CENTRAL

C2 – Subzona polilor urbani secundari

Subzona conţine unele dintre cele mai importante nuclee strategice de dezvoltare a municipiului situate în afara zonei centrale, care vor putea conferi localităţii un nou prestigiu, o echilibrare funcţională şi noi calităţi estetic - configurative, în condiţiile unei oferte diversificate şi parţial imediat accesibile investitorilor.

SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA

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

Pentru T1:

Sunt admise următoarele utilizări funcţionale:

- căi de comunicaţie rutieră şi construcţiile aferente;
- autogări;
- unităţi de întreţinere şi depozitare aferente traficului rutier, garaje;
- spaţii alveolare carosabile pentru transportul în comun;
- refugii şi treceri de pietoni;
- reţele tehnico-edilitare;
- spaţii verzi amenajate;
- parcaje pentru salariaţi şi pentru călători;
- servicii pentru transportatorii în tranzit (birouri, telecomunicaţii, restaurante);
- lucrări de terasamente.

Pentru C2b şi C2c:

Vor fi menţinute neschimbate acele utilizări iniţiale ale construcţiilor care corespund cerinţelor actuale.
Conversiile funcţiunilor vor fi adminse doar în condiţiile în care orice schimbare de destinaţie a clădirilor monument de arhitectură se avizează conform legii;
Activităţile productive manufacturiere compatibile cu statutul zonei şi care pot fi atractive pentru turismul cultural vor fi păstrate.
Sunt admise următoarele utilizări funcţionale:

- sedii de companii şi firme în clădiri specializate pentru birouri;
- săli de conferinţe de diferite capacităţi cu serviciile anexa;
- servicii financiar-bancare şi de asigurări;
- servicii profesionale, colective şi personale;
- servicii de informare;
- hoteluri pentru turismul de afaceri şi alte spaţii de recepţie
- restaurante cofetării, cafenele, baruri;
- centre comerciale, galerii comerciale;
- agenţii diverse (imobiliare, de turism etc.);
- recreere (casino, dancing, cinema, centre de recreere, sport) în spaţii acoperite şi descoperite;
- săli de conferinţe, spectacole şi sport de diferite capacităţi cu serviciile anexa;
- săli de expoziţie;
- bibliotecă-mediatecă;
- poştă şi telecomunicaţii (nod de infostructură);
- centru de formare-informare cuprinzând o grupare de săli de seminarii şi conferinţe;
- locuinţe colective;
- activităţi manufacturiere;
- spaţii verzi amenajate;
- parcaje multietajate.

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

Pentru T1:

Incintele unităţilor de transport şi garajele publice vor obţine avizul de mediu şi se vor încadra în normele admisibile de poluare

JUDEŢUL SUCEAVA
Primaria Municipiului Suceava

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

Arhitect-şef *,
.....

şi de asigurare împotriva riscului de incendiu şi explozie.
Garajele şi parcajele publice vor fi înconjurate de gard viu de minimum 1,20 metri înălţime.
Lucrările, construcţiile, amenajările amplasate în zonele de protecţie ale drumurilor publice trebuie:
• să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare şi surse de poluare (sisteme de transport gaze, ţiţei, produse petroliere, energie electrică şi alte lucrări de acelaşi gen);
• să nu afecteze desfăşurarea optimă a circulaţiei (capacitate, fluenţă, siguranţă);
• să respecte în extravilan următoarele distanţe minime de protecţie de la axul drumului, funcţie de categoria acestuia:
- drumuri naţionale - 22.0 metri;
- drumuri judeţene - 20.0 metri.

Pentru C2a, C2b şi C2c:
Se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu dizabilități.

Pentru C2c:
Se admite comerț cu vânzarea cu amanumtul numai pentru mărfurile prezentate în scop promoțional în perioada expozițiilor.
Se menţin şi se pot dezvolta unităţile productive actuale cu condiția să nu fie poluante, sa nu prezinte risc tehnologic sau să fie incomode prin traficul generat şi să fie compatibile ca funcţionare şi aspect cu zona şi a obţinerii avizului Agenției pentru protecția mediului.
Se admit restaurante de orice tip cu condiţia ca unităţile care comercializează băuturi alcoolice pentru consum să fie situate la o distanţă de minim 100 metri de instituţiile publice şi de lăcaşele de cult.

• **Art. 3 - Utilizari interzise:**

Pentru T1:
Se interzic orice utilizări care afectează buna funcţionare şi diminuează posibilităţile ulterioare de modernizare sau extindere.
Se interzic orice construcţii sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
• lărgirea unor străzi sau realizarea unor noi străzi;
• modernizarea intersecţiilor;
• realizarea spaţiilor de parcare;
Se interzic pe terenurile vizibile din circulaţia publică rutieră: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de şantier abandonate, platforme cu suprafeţe deteriorate, construcţii degradate, terenuri lipsite de vegetaţie, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deşeuri etc.
În zona de siguranţă şi protecţie aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
• construcţii, instalaţii, plantaţii sau amenajări care prin amplasare, configuratie sau exploatare împietează asupra bunei desfăşurari, organizări şi dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
• panouri independente de reclamă publicitară;
• cuplarea clădirilor de locuit cu construcţii aferente circulaţiei rutiere;
• amplasarea în incinta unităţilor de transporturi şi a garajelor publice a unor construcţii care prin natura activităţilor desfăşurate pot produce poluare peste normele admisibile şi / sau prezintă risc de incendiu /explozie.

Pentru C2a, C2b şi C2c Se interzic:
• orice alte activităţi care nu corespund caracterului zonei şi prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesaţi;
• activităţi care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonei;
• activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
• 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;
• construcţii provizorii de orice natură;
• depozitare en gros;
• depozitari de materiale refolosibile;
• platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
• lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
• orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea şi colectarea apelor meteorice;
• dispunerea pe faţade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile şi a antenelor pentru telefonie mobilă;
• dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura clădirilor şi deteriorând finisajul acestora;
• dispunerea de piloneţi zăbreliţi pe terase, cu excepţia clădirilor tehnice şi industriale;

JUDEŢUL SUCEAVA
Primaria Municipiului Suceava

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

Arhitect-şef *,
.....

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

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

Pentru T1:

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

Pentru C2c:

Autorizarea construcţiilor se va face pe baza unui PUZ aprobat conform legii.

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

Pentru T1:

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

Pentru C2a, C2b şi C2c:

Serviciile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 5 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcţie de caracterul străzii, de profilul activităţii şi de normele existente;

Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime faţă de aliniament care nu va depăţi 20.0 metri (aliniament posterior).

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

Pentru T1:

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

Pentru C2c:

Conform reglementărilor PUZ;

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

Pentru T1:

În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

Pentru C2a, C2b şi C2c:

Clădirile vor respecta între ele distanţe egale cu înălţimea la cornişe a celei mai înalte.

Distanţa se poate reduce la jumătate din înălţime dar nu mai puţin de 5.0 metri.

Pentru C2a şi C2c:

Pentru asigurarea coerenţei imaginii cadrului construit, înălţimea clădirilor de pe o strada principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce şi pe străzile secundare care debuşează în aceasta pe o lungime de 50.0 metri pe strazile de 4 fire de circulatie şi pe o lungime de 25 metri pe străzile cu doua fire de circulaţie sau mai puţin; în acest spaţiu se recomandă racordarea în trepte a înălţimii clădirilor de pe stradă considerată principală cu înălţimea clădirilor de pe strada secundară dacă diferenţa dintre acesatea este mai mare de doua niveluri.

Se admite ca la intersecţii înălţimea maximă să fie depaşită cu cel mult două niveluri, retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 6 metri pe o distanţă de maxim 15.0 metri de la intersecţia aliniamentelor.

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

Pentru T1:

Se va asigura accesul direct dintr-o circulaţie publică.

Pentru C2a, C2b şi C2c:

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate.

Se vor prevedea facilităţi pentru accesul în spaţiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăţi de deplasare.

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

Pentru T1:

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

Pentru C2a, C2b şi C2c

Staţionarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice.

Locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice şi se dispun în construcţii supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 maşini ş vor fi înconjurate cu gard viu de 1.20 m înălţime.

JUDEŢUL SUCEAVA
Primaria Municipiului Suceava

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

Arhitect-şef *,
.....

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanţă de maxim 150 metri si vor reprezenta maxim 50% din totalul necesar.

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

Pentru T1:

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

Pentru C2c:

Conform PUZ, dar fără a depăși P+10 niveluri.

Pentru C2a și C2c:

Pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o strada principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe străzile secundare care debușează în aceasta pe o lungime de 50.0 metri pe strazile de 4 fire de circulatie și pe o lungime de 25 metri pe străzile cu doua fire de circulație sau mai puțin; în acest spațiu se recomandă racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe stradă considerată principală cu înălțimea clădirilor de pe strada secundară dacă diferența dintre acesatea este mai mare de doua niveluri. Se admite ca la intersecții înălțimea maximă să fie depașită cu cel mult două niveluri, retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 6 metri pe o distanță de maxim 15.0 metri de la intersecția aliniamentelor.

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

Pentru T1:

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

Pentru C2b și C2c:

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinatăte cu care se află în relații de co-vizibilitate;

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

Pentru T1:

Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicaţii, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră şi altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nişele construcţiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcţiilor. Reţelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.
Se interzice amplasarea reţelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public şi de distribuţie a curentului electric, pe plantaţii de aliniament, pe elemente de faţadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Pentru C2a, C2b și C2c:

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice şi la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice.
Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.
Data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

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

Pentru T1:

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

Pentru C2a, C2b și C2c:

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm.
Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulaţii pietonale, terase.
În zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de

JUDEŢUL SUCEAVA
Primaria Municipiului Suceava

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

Arhitect-şef *,
.....

fundare, iar în zonele de versanţi ale cornişelor cursurilor de apă se recomandă speciile care prin tipul de rădăcini contribuie la stabilizarea pantelor.

- **Art. 14 - Imprejmuiri:**

Pentru T1:

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

Pentru C2a, C2b şi C2c:

Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălţimea maxima de 1.80 metri, vor avea un soclu opac de maxim 0.40 m., partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică şi vor putea fi dublate de gard viu;

Pentru C2b şi C2c:

Spre trotuare şi circulaţii pietonale, nu sunt obligatorii garduri dar se va putea prevedea marcarea apartenenţei spaţiului prin diferenţe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

SECTIUNEA III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

Pentru C2a şi C2c:

Pentru funcţiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului. **POT maxim = 60%**. Pentru celelalte functiuni **POT maxim = 70 %.**

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

Pentru T1: **CUT maxim = 2,4 mp.ADC/mp.teren**

Pentru C2c:

Conform PUZ ce se va intocmi dar nu mai mult de **CUT maxim = 4,0 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

- 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.

JUDEȚUL SUCEAVA
Primaria Municipiului Suceava

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

Arhitect-șef *,
.....