În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de __.__.____ până la data de __.__.____

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR
_____

Secretar General
_____

Arhitect-şef
_____

Director executiv
_____

Şef serviciu
_____

Întocmit
_____

Data prelungirii valabilităţii

Achitat taxa de lei, conform chitanţei nr. din .

Transmis solicitantului la data de ___.___._____ direct / prin poştă.

MUNICIPIUL SUCEAVA
Jud. SUCEAVA, Loc. Suceava, B-dul. 1 Mai, nr. 5A
primsv@primariasv.ro
Tel: tel:+40 230 212696, Fax: tel:+40 230 520593
Directia Generala Arhitect sef
Directia urbanism, amenajarea teritoriului, cadastru si administrativ
Serviciul urbanism, amenajarea teritoriului, cadastru si fond funciar

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1232 din 10/21/2024 8:49:10 AM

În scopul:

elaborare Plan Urbanistic Zonal si Regulament de urbanism aferent, in baza unui aviz de oportunitate pentru construire unei locuinte colective, locuri de parcare, loc de joaca pentru copii, sistematizare verticala, organizare de santier, amenajare acces la drum public, spatii verzi amenajate, racorduri/ bransamente.

Ca urmare a cererii adresate de **BARBALATA NADIA MARIA** pentru **ERICADA S.R.L.**, cu sediul în judeţul **SUCEAVA**, codul poştal _____, oraşul Suceava, str. **Amurgului**, nr. **3**, bl. **34**, sc. **B**, et. _____, ap. **11**, tel. , email , înregistrată la nr. 41313 din 14.10.2024
pentru imobilul - teren si/sau constructii, - situat în judeţul Suceava, UAT **Suceava**, mun.**Suceava**, **str. Parcului**, nr. , sau identificat prin CF Suceava nr. 45817, nr. cad. 45817, suprafaţa 1663.44 mp
în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism - faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Suceava / Hotărârea Guvernului României nr. 518 / 26.05.2023.
în conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările anterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. 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 14.10.2024.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală conform extrasului de carte funciară/ plan amplasament și delimitare imobil: teren curti constructii
Destinația stabilită prin H.G.R. nr.518/26.05.2023: M - ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE - SUBZONE MIXTE AFLATE ÎN AFARA ZONEI CENTRALE - M2 - Subzona mixtă aferenă locuințelor individuale sau colective cu înălțime medie;

3.1. REGIMUL TEHNIC:
Conform Planului Urbanistic General aprobat prin HG nr. 518/2023, terenul/urile se află în zona funcţională: M - ZONA CU FUNCŢIUNI 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.
Conform studiului de fundamentare, terenul se afla incadrat astfel:
1).- din punct de vedere al Studiului geotehnic, intr-o zona buna de construit cu amenajari;
2).- din punct de vedere al Riscurilor naturale, in trei zone, respectiv:
- partial in zona cu probabilitate medie de producere a alunecărilor de teren;
- partial in zona cu probabilitate medie-mare de producere a alunecărilor de teren;
- partial in zona cu probabilitate redusa de producere a alunecărilor de teren.

3.2. REGIMUL DE ACTUALIZARE, MODIFICARE SAU DETALIERE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM
În vederea edificarii unei locuinte colective în această zonă, se impune elaborarea şi aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal cu Regulament de urbanism aferent, în conformitate cu prevederile Legii 350/2001, privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările ăi completările ulterioare. Planul Urbanistic Zonal cu Regulamentul de urbanism aferent va fi elaborat pe baza avizului de oportunitate aprobat de primarul municipiului, conform prevederilor Art. 32, aliniatul (2), (3), (4) din Legea 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile si completarile ulterioare, cu respectarea prevederilor Ordinului Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului nr. 176/N/16 august 2000 privind metodologia de elaborare si continutul cadru a unui PUZ, a prevederilor Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile si completarile ulterioare, - art. 47 si a Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 - art. 18.
Conform art. 32, alin. (7) din Legea nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul: "Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unităţi teritoriale de referinţă, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanţată de persoane juridice şi/sau fizice. În această situaţie, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăşi pe cel aprobat iniţial cu mai mult de 20%, o singură dată."
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. Regimul de actualizare se află în anexa nr.1 (Regim Tehnic) la prezentul certificat de urbanism.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat, în scopul declarat pentru:
elaborare Plan Urbanistic Zonal si Regulament de urbanism aferent, in baza unui aviz de oportunitate pentru construire unei locuinte colective, locuri de parcare, loc de joaca pentru copii, sistematizare verticala, organizare de santier, amenajare acces la drum public, spatii verzi amenajate, racorduri/ bransamente.

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire / desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM: În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului:

Agentia pentru protectia mediului Suceava

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente. În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului
În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.
În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINŢARE va fi însoţită de următoarele documente:
a) certificatul de urbanism (copie)
b) dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
c) documentaţia tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):
☐ D.T.A.C. ☐ D.T.A.D. ☐ D.T.O.E.
d) Avizele şi acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism.
d.1) Avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura (copie):
☑ gaze naturale ☑ alimentare cu apă ☑ alimentare canal ☐ telefonizare ☑ alimentare cu energie electrică ☐ salubritate ☐ alimentare cu energie termică ☐ transport urban
Alte avize / acorduri
- **retele de alimentare cu apa si retele de canalizare ACET S.A. Suceava**
- **retele de alimentare cu energie electrica si retele de alimentare cu gaze naturale DELGAZ GRID S.A.**
- **aviz salubritate Serviciul Ecologizare si Gestionare caini fara stapan din cadrul Primariei municipiului Suceava**

d.2) Avize şi acorduri privind:
☑ securitatea la incendiu ☐ protecţie civila ☑ sănătatea populaţiei
d.3) avize/acorduri specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):
- **retele de telecomunicatii speciale Serviciul de Telecomunicatii Speciale - Unitatea Militara 0500 Bucuresti**
- **aviz pentru securitate la incendiu - Inspectoratul General pentru Situatii de Urgenta "Bucovina"**
- **aviz sanitar - Directia de Sanatate Publica Suceava**
- **Plan Urbanistic Zonal cu Regulament de urbanism aferent si dovada platii RUR**
- **aviz de oportunitate pentru elaborare PUZ**
- **aviz Arhitectul Sef al municipiului Suceava**
- **aviz Consiliul Judetean Suceva**
- **Aviz Directia Judeteana pentru Cultura Suceava,**
- **aviz Politia Rutiera**
- **aviz Autoritatea Aerounatiuca Civila**

d.4) Studii de specialitate (1 exemplar original):
- studiu geotehnic, cu calcul stabilitatii versantului la incalcarile suplimentare create de constructii, verif. la cerinta Af (rezistenta si stabilitatea terenului de fundare a constructiilor si a masivelor de pamant)
-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;

e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului;
g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR
Ion Lungu

Secretar General
Ioan Ciutac

Arhitect-şef
Ioan Lungu

Director executiv
Cerasela-Manuela Bejenar

Şef serviciu
Xenia Voda

Întocmit
Ileana Hostiuc

Achitat taxa de 33 lei, conform Chitanţei/Ordin de plata nr. 72361 din 14.10.2024.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de __.___._____

MUNICIPIUL SUCEAVA
Jud. SUCEAVA, Loc. Suceava, B-dul. 1 Mai, nr. 5A
primsv@primariasv.ro
Tel: tel:+40 230 212696, Fax: tel:+40 230 520593

Anexa nr. 1 (Regim tehnic) la certificatul de urbanism Nr.1232 din 10/21/2024 8:49:10 AM

A. CONTINUARE REGIM TEHNIC

GENERALITATI

Caracteristicile zonei:

M - ZONA CU FUNCȚIUNI MIXT
SUBZONE MIXTE AFLATE ÎN AFARA ZONEI CENTRALE (M1-M4)

Zona mixtă cuprinde funcţiuni de interes general şi public, diverse categorii de activităţi comerciale, servicii şi de mică producţie, în lungul principalelelor artere de circulaţie. Zona este constituită din instituţii, servicii şi echipamente publice, servicii de interes general (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective şi personale, comerţ, restaurante, recreere), mici activităţi productive manufacturiere şi locuinţe.
Din punct de vedere funcţional zona se caracterizeaza printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcţiuni de interes general şi public, formând în mod continuu linearităţi comerciale şi de servicii de-a lungul arterelor principale.
Zona mixtă poate fi atât de formă liniară in plan dacă este dispusa în lungul principalelor artere de circulaţie, cât şi de formă areală (centre de cartier, platforme industriale în conversie ca zone mixte, noi grupări funcţionale etc.).
Strategia generală propusă prin P.U.G. şi R.L.U. aferent urmăreşte:
1. Conturarea zonei mixte ca o zonă de dezvoltare direcţionată a oraşului în lungul unor artere principale, valorificând mai bine în acest scop infrastructura şi creând un potenţial de dezvoltare pentru localitate
2. Înlocuirea zonelor cu incompatibilităţi funcţionale şi transformarea lor în zone funcţionale mixte, dinamice şi capabile să asigure rapid conversia către o zonă bine organizată atât funcţional cât şi morfo-structural.
3. Stabilirea unei configuraţii urbanistice bine definite şi conturate prin înlocuirea configuraţiei haotice actuale a zonelor respective.

SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1 - Utilizari admise:

Pentru M1, M2 şi M3:
- instituţii, servicii şi dotări publice (şcoli, grădiniţe, after-school-uri, dispensare, cămine culturale, poştă, etc);
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective şi personale;
- sedii ale unor organizaţii politice, profesionale etc.;
- lăcaşuri de cult;
- comerţ cu amănuntul, supermarketuri, pieţe agro-alimentare şi de suveniruri;
- activităţi manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, moteluri, pensiuni, agenţii de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport şi recreere în spaţii acoperite;
- parcaje la sol;
- spaţii libere pietonale;
- locuinţe cu partiu obişnuit;
- locuinţe cu partiu special care includ spaţii pentru profesiuni liberale;
- grupări de funcţiuni admise alcătuind centre de cartier;
- spaţii şi pieţe pietonale;

Art. 2 - Utilizari admise cu conditionari:

Pentru M1, M2, M3 şi M4:

Pentru orice utilizări se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonare seismică. Clădirile care au funcţiune comercială vor avea parterul orientat spre stradă şi
spre traseele pietonale. Se recomandă ca fronturile incintelor care adăpostesc activităţi care permit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcţionare specific să fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea. În zonele construite care au acces la circulaţii principale se recomandă conversia locuinţelor în alte funcţiuni, locuirea putând rămâne în partea din spate a parcelei.
În cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuinţe colective, acestea vor fi considerate funcţional şi urbanistic similar zonei L1a şi se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă. Se recomandă ca activităţile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 20% din lungimea străzii incluse în zona mixtă şi să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 30 metri.

Art. 3 - Utilizari interzise:

Pentru M1, M2, M3:

- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficulgenerat;
- depozitare en-gros;
- staţii de întreţinere auto
- curăţătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- 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 faţă de limita laterală opusă va fi de minim 3.0 metri.
Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separaţie dintre două zone funcţionale distincte, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere faţă de limitele laterale ale parcelei de minim 3.0 metri.
În cazul clădirilor comerciale şi de producţie se admite regimul compact de construire cu condiţia respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.
Retragerea faţă de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 3.0 metri pentru construcţii de până la P+2E şi de minim 5.0metri pentru 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:

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 construcții sau pentru extinderile și supraetajările de clădiri existente, nu va depăși P+4 niveluri;

Pentru UTR M1, M2, M3 şi M4:
În cazul în care înălţimea depăşeşte distanţa dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanţă egală cu diferenţa dintre acestea, dar nu mai puţin de 4.00 metri;
Pentru construcţiile amplasate la intersecţia unor străzi importante, se admite depăşirea cu maxim două niveluri a regimului de înălţime, numai cu condiţia ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc şi a tangentei la acesta, la 45 grade;
Toate aceste derogări de la regimul de înălţime se vor face în baza unor documentaţii de urbanism aprobate conform legii, documentaţii ce vor conţine ilustrare volumetrică pentru argumentarea compoziţiei urbane propuse.
Se admite mansardarea clădirilor existente cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafeţe desfăşurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

Art. 11 - Aspectul exterior al cladirilor:

Pentru M1, M2, M3, M4:

Noile construcţii se vor înscrie în specificul zonei şi vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze calitatea spatiului public, caracterul general al zonei şi al arhitecturii clădirilor din vecinătate cu care se află în relaţii de co-vizibilitate.
Pentru frontul de clădiri aflat în zona centrală pe străzile Ștefan cel Mare, Ana Ipătescu și Nicolae Bălcescu se va realiza o documentatie de urbanism pentru refacere fațade la frontul construit. Volumetria va fi simpla, fără elemente decorative abundente. Amplasarea noilor construcţii nu va obtura vizibilitatea sau accesul către elementele valorase construite sau de peisaj.
Nu se admit culorile stridente, se vor utiliza culori pastelate în conformitate cu tradiţiile locale şi cu clădirile vecine.
Reguli particulare pentru comerţ: Cererile de autorizare a construirii de imobile care au vitrine la stradă, ca şi cele de autorizare a modificărilor imobilelor existente pentru a primi vitrine la stradă vor fi emise doar în baza unui studiu de încadrare în frontul stradal, cu argumentarea compoziţiei de arhitectură şi a relaţiei acestuia cu contextul în care urmează a se integra. Acesta se va supune avizarii comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si de urbanism a Municipiului Suceava.
Este admisa şi recomandată conversia funcţiunilor de la parterul clădirilor cu front la domeniul public în funcţiuni cu acces public şi deschiderea de vitrine spre domeniul public cu condiţia tratării integrale a parterului unui imobil sau a unui grup de imobile adiacente.
Ocuparea căii publice va fi limitată prin regulile în vigoare. Singurele ce pot fi autorizate sunt amenajările temporare reduse la simple etalaje mobile în măsura în care ele nu incomodează circulaţia pietonală.
Sistemele de protecţie împotriva furtului şi de închidere, trebuie să fie complet ascunse atunci când magazinul este deschis.

Art. 12 - Conditii de echipare edilitara:

Pentru M1, M2, M3, M4:

Toate clădirile cu funcţiune publică vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare Este obligatorie racordarea tuturor clădirilor la reţelele electrice.
Toate clădirile noi vor fi dotate cu instalaţii sanitare.
Se va asigura evacuarea rapidă şi captarea apelor pluviale din spaţiile rezervate pietonilor şi de pe terase.
Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheţii pe trotuare.
Lucrările de construcţii pentru realizarea/extinderea reţelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană.
Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicaţii, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră şi altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nişele construcţiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcţiilor. Reţelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.
Se interzice amplasarea reţelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public şi de distribuţie a curentului electric, pe

plantaţii de aliniament, pe elemente de faţadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Art. 13 - Spatii libere si spatii plantate:

Pentru M1, M2, M3, M4:

În cazul în care echipamentele publice dispun de grădină de faţadă, minim 40% din suprafaţă va fi prevăzută cu plantaţii înalte.
Terenul care nu este acoperit cu construcţii, platforme şi circulaţii va fi acoperit cu gazon şi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.
Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile şi 10% din terasele utilizabile ale construcţiilor să fie amenajate ca spaţii verzi pentru ameliorarea microclimatului şi a imaginii oferite către clădirile învecinate.
Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,2 metri înălţime.
În interiorul parcelei, se va prevedea un procent de minim 25% pentru spaţiile verzi.

Art. 14 - Imprejmuiri:

Pentru M1, M2, M3, M4:

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

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;
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;

B. Regim de actualizare

Planul Urbanistic Zonal va fi elaborat pe baza avizului de oportunitate aprobat de primarul municipiului in conformitate cu prevederile Art. 32. aliniatul (2), (3), (4) din Legea 350/06.07.200 l privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile si completarile ulterioare, cu respectarea prevederile Ordinului Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului nr. 176/N/l 6 august 2000 privind metodologia de elaborare si continutul cadru a unui PUZ, a prevederile Legii 350/200 I privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile si completarile ulterioare, - art. 32, art. 47 si a Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 350/200 I - art. 18.
Conform art. 47 alin. (5) din Legea nr. 350/2001, prin" Planul Urbanistic Zonal se stabilesc, in baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic, arhitectural, reglementari cu privire la: regimul de construire, functiunea zonei, 1naltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor, materialele admise". PUZ -ul va trata si: organizarea circulatiei si acceselor, asigurarea cu utilitati edilitare (extinderi de retele, bransamente/racorduri), locuri de parcare.
In sectiunea 6 , art.18, alin (5) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/200 I privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism, se prevede ca in cadrul

PUZ-ului sa fie tratata ·'b) analiza situatiei existente, pentru zona ce face obiectul PUZ, cu evidentierea disfunctionalitatilor din punct de vedere al functiunilor, fondului construit, circulatiilor, sistemului de spatii publice, regimului juridic, echiparii tehnico - edilitare.
In cadrul PUZ se vor realiza studii de fundamentare cu caracter analitic privind organizarea circulatiei si studii de fundamentare cu caracter prospectiv, privind evitarea disfunctionalitatilor.
Plansa de reglementari urbanistice va contine si solutiile de colectare a gunoiului, conform avizului de salubritate obtinut de la Serviciul ecologizare din cadrul Primariei municipiului Suceava.
Aprobarea documentatiei de urbanism - PUZ, presupune infom1area si consultarea publicului conform procedurii stabilita de legislatia in vigoare. prin anunturi pe pagina de internet a Primariei Municipiului Suceava, precum si notificari catre proprietarii de imobile invecinate, conform ANEXEI la prezentul certificat de urbanism. In umrn notificarilor facute, daca apar nemultumiri din partea proprietarilor imobilelor invecinate, documentatia de urbanism intocmita si avizata in conditiile legii va fi inaintata, impreuna cu obiectiunile primite in urma informarii si consultarii publicului, spre dezbatere in Comisia tehnica de urbanism si ulterior in Consiliul local, care va delibera in conditiile legii. Daca obiectiunile primite in urma informarii si consultarii publicului sunt justificate, documentatia de urbanism poate sa primeasca aviz negativ din partea Comisiei tehnice de urbanism si totodata sa fie respinsa de catre Consiliul Local al municipiului Suceava.
Dupa aprobarea PUZ-ului se va solicita un nou certificat de urbanism pentru obtinerea autorizatiei de construire.

C. Privind informarea si consultarea publicului conform prevederilor Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului, aprobat prin HCL nr. 229 din 30 septembrie 2020, in baza Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, anexa la Ordinul nr. 2701 din 30.12.2010 publical in M.O. nr. 47/19.01.2011

Pentru PLANUL URBANISTIC ZONAL (PUZ) si regulamentul local aferent acestuia

SUBSECTIUNEA I: lmplicarea publicului In etapa pregatitoare

1). In situatia PUZ-urilor initiate de autoritatile administratiei publice.

Terna, obiectivele i cerintele PUZ vor fi elaborate cu sprijinul unui grup cu rol consultativ, format din reprezentanti ai cornpartirnentului de specialitate, Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului i urbanism, ai autoritatii competente cu protectia mediului, comisiei de urbanism din cadrul consiliului local i ai altor institutii/organisme interesate de la nivel central, judetean sau local, precum i persoana responsabila cu informarea i consultarea publicului, astfel incat sa se asigure identificarea prealabila a tuturor nevoilor la care PUZ trebuie sa raspunda.
In functie de impactul estimat al PUZ, (suprafata studiata, modificari propuse, specificul investitiei ce a generat elaborarea documentatiei) pentru argumentarea unor obiective ale planului sau pentru identificarea i evaluarea unor posibile opinii i interese divergente, in vederea determinarii oportunitatii planului In interes public, adrninistratia publica initiatoarea PUZ-ului aduce la cuno tinta publicului intentia de elaborare a PUZ i obiectivele acestuia prin:

anunturi pe pagina proprie de internet
doua anunturi publicate in presa locala la interval de minim 3 zile.

Documentatia necesara atribuirii serviciilor de elaborare a PUZ trebuie sa includa si obligatiile elaboratorului ce deriva din procedurile specifice de informare i consultare a publicului.

2). In cazul in care initiatorul planului este un investitor privat, persoana fizica sau juridica, obligatiile ce deriva din procedurile specifice de informare i consultare a publicului se vor transmite initiatorului prin certificatul de urbanism i avizul prealabil de oportunitate.
lnforrnarea cu privire la intentia de elaborare a PUZ-urile titulari persoane fizice sau juridice se va realiza prin:
- anunt cu vizibilitate imediata publicat pe pagina de internet a Primariei municipiului Suceava si afisat in holul principal de la parterul institutiei.
- Un Panou cu anuntul privind intentia de elaborare - conform cu modelul prevazut in cap. IV, afisat pe teritoriul zonei studiate. lnitiatorul PUZ are obligatia sa prezinte fotografii cu panoul afisat.

3). Atat in situatia PUZ-urilor initiate de autoritatile administratiei publice. cat si a celor initiate de catre un investitor privat anuntul privind intentia de elaborare PUZ va cuprinde un termen de minim 5 zile calendaristice

in care publicul interesat poate transmite obiectiuni/ observatii/ propuneri cu privire la intentia elaborarii PUZ.
In cazul in care se primesc obiectiuni/ observatii/ propuneri, acestea vor fi discutate si analizate in sedinta Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului si urbanism si in functie de avizul dat in comisie, se va emite sau nu avizul de oportunitate pentru intocmire documentatie PUZ
Vor fi luate in considerare doar obiectiunile/ observatiile / propunerile care au fost depuse la Registratura Primariei municipiului Suceava in perioada stabilita prin anunt.

4). lnformarea publicului cu privire la intentia de elaborare se face inainte de emiterea avizului de oportunitate.

SUBSECTIUNEA 2: lmplicarea publicului in etapa elaborarii propunerilor

lnformarea si consultarea publicului cu privire la propunerile de PUZ se fac inainte de transmiterea docurnentatiei pe circuitul tehnic de avizare, astfel:

1). Dupa emiterea avizului de oportunitate, autoritatea administratiei publice locale, prin persoanele desemnate cu informarea si consultarea publicului, informeaza publicul prin cel putin urmatoarele activitati:
a). afiseaza anuntul la sediu in locuri special amenajate si publica pe propria pagina de internet a Primariei municipiului Suceava, pe pagina oficiala de Facebook i pe aplicatia mobila Suceava City App, anuntul cu privire la posibilitatea. rnodul i perioada, locul i orarul In care se pot consulta documentele i transmite observatii la sediul autoritatii publice competente pentru aprobarea PUZ In termen de maximum 25 de zile calendaristice de la data anuntului, precum i obiectivele, data, locul de desfa urare, ora de incepere si durata estimata pentru consultare;
b). notifica proprietarii ale caror proprietati vor fi afectate de propunerile PUZ, in baza documentelor prezentate de elaboratorul PUZ-ului.
Elaboratorii PUZ-urilor, care sunt persoane autorizate de catre R.U.R. (Registrul Urbanistilor din Romania) au obligatia de a prezenta la documentatia depusa, pe proprie raspundere, lista cu toti proprietarii a caror proprietati vor fi afectate de propunerile prevazute in PUZ. - ldentificarea proprietarilor se va face pe baza unui extras de plan cadastral vizat OCPI, iar lista cu toti proprietarii a caror proprietati vor fi afectate de propunerile prevazute in PUZ va cuprinde nr. cadastral, nume si adresa de domiciliu a acestora.
Extrasul de plan cadastral va fi in format analogic, la o scara convenabila, avand ca suport ortofotoplanul, pe care se vor prezenta imobilele tratate in PUZ cu numarul cadastral aferent si numele tuturor proprietarilor, persoane fizice sau juridice)
c). la sediul Primariei municipiului Suceava se pune la dispozitia publicului spre consultare documentele aferente
propunerilor PUZ, inclusiv materiale explicative scrise i desenate, intr-un limbaj nontehnic, precum si documentele ce au stat la baza primei variante a propunerilor, dupa caz: certificatul de urbanism, avizul de oportunitate;
d). Pentru PUZ -urile elaborate pe terenuri proprietatea municipiului se afi$eaza anuntul la sediul Primariei municipiului Suceava si 1n alte locuri special amenajate, pe panouri rezistente la intemperii. conform modelelor de panouri prezentate in Metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism anexa la Ordinul nr. 270I din 30.12.2010. Panourile vor fi amplasate in eel putin 3 locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate;
e). Pentru PUZ -urile elaborate pe terenuri ce apartin unor investitori privati, initiatorii PUZ-urilor afi$eaza anuntul pe panouri rezistente la intemperii, conform modelelor de panouri prezentate in Metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului side urbanism anexa la Ordinul nr. 270 I din 30.12.2010. Panourile vor fi afisate in Joe vizibil la parcela care a generat intentia elaborarii PUZ.
f). Initiatorii PUZ-urilor au obligatia de a prezenta fotografii cu panoul afisat in teren.

2). Autoritatea administratiei public, prin persoanele responsabile cu informarea si consultarea publicului, are urmatoarele obligatii:
a). informeaza publicul cu privire la rezultatele informarii si consultarii, eel putin prin publicarea pe pagina proprie de
internet si la sediul propriu a observatiilor si sugetiilor publicului si a raspunsului la acestea, in termen de 15 zile de la incheierea perioadei de consultare a publicului
b). informeaza 1n scris proprietarii ale caror imobile sunt direct afectate de propunerile PUZ i care au trimis

opinii, cu
privire la observatiile primite i raspunsul argumentat la acestea.

3). Vor fi luate in considerare doar obiectiunile/observatiile/propunerile care au fost depuse la Registratura Primariei municipiului Suceava in perioada stabilita prin anunt.
In situatia in care initiatorul PUZ este o persoana fizica sau juridica interesata, in termen de 5 zile de la primirea tuturor observatiilor, Primaria municipiului Suceava notifica initiatorul PUZ cu privire la eventualele obiectii primite si solicita modificarea propunerilor sau raspunsul motivat de refuz al acestora. cu acordarea unui termen de transmitere a raspunsului in termen de maximum 10 zile; In termen de 10 zile de la raspunsul argumentat al initiatorului PUZ, autoritatile administratiei publice locale informeaza in scris proprietarii care au trimis opinii cu privire la observatiile primite si raspunsul la acestea.
Toate obiectiunile primite in perioada stabilita pentru primirea observatiilor/obiectiunilor se vor discuta si analiza in sedinta Comisiei Tehnice de amenajarea teritoriului si urbanism, care va aviza favorabil sau nefavorabil documentatia. Avizul dat in comisia tehnica de amenajarea teritoriului si urbanism fundamenteaza din punct de vedere tehnic avizul arhitectului-sef.

4). In functie de complexitatea sau impactul estimat al propunerilor PUZ, autoritatile administratiei publice responsabile cu aprobarea acestuia:
a) informeaza publicul prin expozitii in zona, emisiuni TV, brosuri, anunturi in scoli etc.;
b) consulta publicul prin: dezbateri publice, interviuri de grup, grupuri consultative pe domenii sau pe anumite categorii de public etc.;
c) organizeaza ateliere de lucru, audieri publice, intalniri etc, pentru identificarea si punerea in comun a cunostintelor
si competentelor sau identificarea intereselor mutuale etc.

5). In vederea aprobarii PUZ, in scopul fundamentarii deciziei consiliului local, structura de specialitate asigura elaborarea raportului consultarii publicului referitor la opiniile colectate, raspunsurile date si argumentarea lor.
Raportul consultarii insotit de punctul de vedere al structurii de specialitate din cadrul autoritatii publice locale se prezinta Consiliului local al municipiului Suceava spre insusire sau respingere.

SUBSECTIUNEA 3: lmplicarea publicului in etapa aprobarii PUZ

lnformarea si consultarea publicului in etapa aprobarii PUZ se face cu respectarea se fac cu respectarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in adrninistratia publica cu completarile ulterioare si conform Legii nr. 544/200 privind liberul acces la informatiile de interes public, cu modificarile si completarile ulterioare.

PRIMAR
Ion Lungu

Secretar General
Ioan Ciutac

Arhitect-șef
Ioan Lungu

Director executiv
Cerasela-Manuela Bejenar

Șef serviciu
Xenia Voda

Întocmit
Ileana Hostiuc