

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



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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____.____.____ până la data de _____.____.____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR

Secretar General

Arhitect-șef

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din .

Transmis solicitantului la data de _____.____.____ direct / prin poștă .

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 29 din 22.08.2023

În scopul:

Ca urmare a cererii adresate de **Stoicescu Daniela** cu domiciliul în județul **Sibiu**, comuna **Barghis**, sat , sectorul -, strada **Principală**, nr. **41A**, bl. **bl.1**, sc. **C**, et. **et.1** ap. **18**, tel. **0738883888**, email **d.stoicescu888@gmail.com**, înregistrat la nr. din .

pentru imobilul - teren și/sau construcții, - situat în județul **Sibiu**, comuna **Suceava**, sat , nr. , sau identificat prin

CF Suceava nr. 38541, nr. cad. 38541, suprafață 96.37

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism - fază 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:

- situat în intravilan municipiului Suceava, localitatea Suceava
- **proprietatea:**
- **grevat cu servitute, sarcini:**
- **regim de protecție:** CULOAR DE VIZIBILITATE MONUMENTE OBLIGATORIU STUDIU

FEZABILITATE

Zone protecție monumente

2. REGIMUL ECONOMIC:

- **folosința actuală conform extrasului de carte funciara/ plan amplasament și delimitare**

imobil:

- **destinația stabilită prin P.U.G. aprobat conform H.G.R. nr.518/26.05.2023:**

L – ZONĂ REZIDENȚIALĂ - L1 - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri aflate în afara zonei centrale - L1a - Locuințe cu regim redus de înălțime (P-P+2) situate în esut urban constituit;

3. REGIMUL TEHNIC:

- **Funcțiunea:**

L – ZONĂ REZIDENȚIALĂ - L1 - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri aflate în afara zonei centrale - L1a - Locuințe cu regim redus de înălțime (P-P+2) situate în esut urban constituit;

- **imobil protejat sau în zona de protecție:** LIMITA ZONELOR CU SERVICIUL AERONAUTIC-ZONA III VEST

- **zonare geotehnică:** Zona bună de construit cu amenajări, Probabilitate medie de producere a alunecărilor de teren
- Condițiile de amplasare și conformare în parcelă sunt prezentate în **Anexa nr. 1 (Regim tehnic)** la prezentul certificat de urbanism.

Prezentul certificat de urbanism **poate fi utilizat**, în scopul declarat pentru:

.....

Certificatul de urbanism nu înlocuiește autorizația de construire / desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții
--

4. OBLIGAȚIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM: În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:
Agentia pentru protecția mediului Suceava

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției 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 desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții:

- | |
|---|
| După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului |
| În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente. |
| În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții |

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a)** certificatul de urbanism (copie)
- b)** dovada titlului asupra imobilului, terenului și/sau construcției, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciar de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c)** documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):
☐ D.T.A.C. ☐ D.T.A.D. ☐ D.T.O.E.
- d)** Avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism.
- d.1)** Avizele și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):
☒ gaze naturale ☐ alimentare cu apă ☐ alimentare canal ☐ telefonizare ☒ alimentare cu energie electrică ☐ salubritate ☐ alimentare cu energie termică ☐ transport urban

Alte avize / acorduri

- rețele alimentare cu apă ACET S.A. Suceava
- rețele canalizare ACET S.A. Scueava
- rețele alimentare cu energie electrică DELGAZ GRID S.A.
- rețele alimentare gaze naturale DELGAZ GRID S.A.
- aviz salubritate de la Primăria mun. Suceava - Serviciul ecologizare și gestionare câini fără stăpân
- aviz edilitar de la Biroul Energetic - Primăria Mun. Suceava (pentru bransamente / racorduri)
- acord prealabil pentru săpătura de la Primăria mun. Suceava - Serviciul Administrare străzi - pentru bransamente / racorduri

După obținerea autorizației administratorului drumului se vor solicita:

- avizul de săpătura de la Serviciul Administrare străzi și sistematizare rutieră din cadrul Primăriei Mun. Suceava
- avizul de instituire a restricțiilor de circulație temporară de la Poliția Rutieră (acolo unde se impune)

- d.2)** Avizele și acorduri privind:
☐ securitatea la incendiu ☐ protecție civilă ☐ sănătatea populației
- d.3)** avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):
 -
 -
- d.4)** Studii de specialitate (1 exemplar original):



ANEX LA CERTIFICATUL DE URBANISM Nr. 29 din 22.08.2023

- **GENERALITATI: Caracteristicile zonei:**

L – ZON REZIDENTIAL

Zona de locuit se compune din subzone (tipuri de esut urban), diferențiate după criteriile:

- funcțional
- caracterul locuințelor: permanente sau temporare (case de vacanță)
- caracterul esutului:
 - omogen rezidențial,
 - neconstruit, în formare
 - mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, mică producție agricolă de subsistență, dotări turistice și de agrement
- morfologic:
- tipul parcelarului:
 - rezultat din evoluția localității în timp,
 - creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);
- configurația în raport cu spațiul străzii:
 - diferențiat sau nu în raport cu distanța față de strada clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe)
- volumetria; regim de construire: discontinuu, continuu, înălțime mică (P - P+2 niveluri), mod de terminare al volumelor în arpanct;
- vechime: locuințe vechi și locuințe noi;
- calitatea construcției: definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico-edilitară a clădirilor.

Prevederile regulamentului sus în evoluția ipotetică a orașului prin:

- menținerea zonelor bine constituite în cazul intervențiilor punctuale;
- reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și reparațelare;
 - extinderea pe terenuri neconstruite, intra și extravilane, de noi locuințe individuale pe baza unor operațiuni de reparațelare.

L1 - Subzona locuințelor individuale și colective cu regim redus de înălțime (P-P+2);

L1a - Locuințe cu regim redus de înălțime (P-P+2) situate în esut urban constituit;

- **SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ:**
- **Art. 1 - Utilizări admise**

Pentru L1a, L1b și L1c:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire în iruit, cuplat sau izolat;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale (mic comerț de proximitate, învățământ, cultură și culte, sănătate);
- amenajări sport (spații deschise), agrement și loisir;
- circulații carosabile și pietonale
- parcaje publice la sol de maxim 30 locuri
- parcaje publice subterane /supraterane supraetajate
- parcuri, grădini, scuaruri publice.

- **Art. 2 - Utilizări admise cu condiționari**

Pentru L1a, L1b și L1c:

- se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale de proximitate și servicii profesionale și mici activități manufacturiere



cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250 metri;

Pentru L1c

Pentru zonele de extindere nereglementate de o documentație de urbanism aprobată anterior intrării în vigoare a prezentului regulament, se condiționează realizarea locuințelor de existență a unui P.U.Z. aprobat conform legii care să reglementeze: noua trasa stradală, operațiunile de parcelare/reparcelare – acolo unde este cazul, echiparea edilitară, asigurarea cu echipamente și dotări publice.

• **Art. 3 - Utilizări interzise**

Pentru L1a, L1b și L1c se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin depozitele produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto
- curătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a depozitelor;
- stații de betoane;
- autobaze, stații de întreținere auto
- spălătorii chimice;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

• **SECȚIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR**

• **ART. 4 - Caracteristici ale parcelor:**

Pentru L1a:

Se prestă caracteristicile esutului existent cu condiția respectării condițiilor de constructibilitate ale parcelor.

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

Pentru L1a, L1b și L1c:

La intersecția 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 și 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 și 5.0 metri pe străzi de categoria II și I.

În cazul clădirilor înfruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

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

Pentru L1a, L1b și L1c:



Clădirile în regim îngrușit se vor alina la ambele 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 și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alina de calcanul existent, iar fațada de la limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță de minim 3.0 metri;

Clădirile se vor alina de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pe o distanță de maxim 20.0 metri;

Pentru construcțiile 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 să fie asigurat un acces de minim 3.0 metri.

Față de limita posterioară, clădirile se vor retrage la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3.0 metri.

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

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separare dintre două zone funcționale distincte, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0 metri.

- **Art. 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:**

Pentru L1a, L1b și L1c:

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte.

Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interfața dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,0 m.

- **Art. 8 - Circulații și accese:**

Pentru L1a, L1b și L1c:

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită. Se vor prevedea accese pietonale pentru toate dotările publice, spațiile comerciale și locuințe. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

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

Pentru L1a, L1b și L1c:

Spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice și vor avea rol mixt (spațiu verde și stationare auto).

Se va asigura numărul de parcaje conform Anexei nr.5 din RGU și a articolului 7.13 Parcaje.

- **Art. 10 - Înălțime maxim admisibilă a clădirilor:**

Pentru L1a, L1b și L1c:

Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 niveluri (10 metri la cornișă);

Se admit depășiri de 1-3 metri numai pentru alinierea la cornișă a clădirilor învecinate în cazul regimului de construire continuu;

În cazul amplasării unor accente verticale, care pot afecta perspectivele spre obiectivele culturale reprezentative ale orașului, se va obține avizul Direcției de Cultură și Patrimoniu Suceava chiar dacă amplasamentul se află în afara limitei zonei construite protejate.

Pentru L1a și L1b:

Se admite mansardarea clădirilor existente cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

În intersecțiile importante se admite un nivel suplimentar pentru obținerea unor perspective directe (sau indirecte) sus înute;

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

Pentru L1a, L1b și L1c:

Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al



zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje
Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Amplasarea noilor construcții nu va obtura vizibilitatea sau accesul către elementele valorase construite sau de peisaj.

În cazul intervențiilor în fronturi existente, este obligatorie prezentarea relației între clădirea propusă și cele învecinate prin desfurate de front, din care să reiasă înălțimile, golurile etc.

- **Art. 12 - Condiții de echipare edilitară:**

Pentru L1a, L1b și L1c:

Este obligatorie racordarea tuturor clădirilor la rețeaua electrică.

Toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții pe trotuare.

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor 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 telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

- **Art. 13 - Spații libere și spații plantate:**

Pentru L1a, L1b și L1c:

Spațiile libere din interiorul parcelei vizibile din circulațiile publice vor fi tratate peisagistic; Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și 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 îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției trebuie să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; - minimum 25% din suprafața parcelei trebuie să fie amenajată ca spațiu verde.

- **Art. 14 - Imprejmuiri:**

Pentru L1a, L1b și L1c:

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.0 metri din care un soclu opac de maxim 0.6 metri și o parte transparentă; Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor avea înălțimi de maxim 2.5 metri.

SECȚIUNEA III POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Pentru L1a și L1b: **POT maxim 45%**

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

Pentru L1a și L1b:

CUT maxim pentru înălțimi (P+1) = **0.9 mp ADC/mp teren**

CUT maxim pentru înălțimi (P+2) = **1.3 mp ADC/mp teren**



Primaria Suceava

Jud. SUCEAVA, Loc. Suceava, B-dul. 1 Mai, nr. 5A

primsv@primariasv.ro

Tel: tel:+40 230 212696, Fax: tel:+40 230 520593
