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 Plan Urbanistic Zonal cu Regulament de urbanism aferent, in baza unui aviz de initiere, pentru construirea unui complex de cladiri cu functiuni mixte de locuinte colective, spatii comerciale, prestari servicii si birouri, amenajare locuri de parcare, imprejmuire, sistematizare verticala, spatii verzi amenajate, amenajare acces la drum public si racorduri/ bransamente la retelele urbane de utilitati

2. REFERINȚE ȘI TEMEI

Ca urmare a cererii nr.	din data	a solicitantului
323116	**26.10.2026**	**CATANA ALIN-CORNEL pentru SPIT BUCOVINA S.A.**

Documentația de urbanism aplicabilă *nr. / faza PUG · PUZ · PUD*	Aprobată prin hotărârea CJ / CL nr. / data
P.U.G.	**H.G.R. nr.518/26.05.2023**

3. IMOBILUL

[X] teren [X] construcții

Județ	Municipiu / oraș / comună	Sat / sector
Suceava	**Suceava**	**...**

Cod poștal	Strada	Nr.	Bl. / sc. / et. / ap.
...	**Calea Unirii**	**25 bis**	**...**

Număr cadastral *dacă imobilul e înscris în e-Terra*	Carte funciară nr.
59804	**59804**

SE CERTIFICĂ:

4. REGIMUL JURIDIC

Imobilul constand in teren in suprafata de 35868 mp, identic cu nr. cad. 59804, impreuna cu 28 de constructii identificate cu nr. cad. 59804-C1 - 9804-C28, este situat in intravilanul municipiului Suceava, pe strada Calea Unirii nr. 25 bis si este proprietatea societatii SPIT BUCOVINA S.A., conform extras C.F. pentru informare nr. 59804/20.10.2026.

5. REGIMUL ECONOMIC

Prevederea	Actul de reglementare *RLU · HCL · lege, nr./an*
Folosința actuală conform extrasului de carte funciară: curti constructii Destinația stabilită prin *H.G.R. nr.518/26.05.2023:* C – ZONĂ DE TIP CENTRAL - C2c - Funcțiuni de interes local, municipal și supramunicipal propuse. T - ZONĂ CĂI DE COMUNICAŢIE - T1 - Subzona	Regulamentul local de urbanism aferent PUG aprobat al Municipiului Suceava

transporturilor rutiere	

6. REGIMUL TEHNIC

Prevederea	**Actul de reglementare** *RLU · HCL · lege, nr./an*
Conform Planului Urbanistic General aprobat prin HG nr. 518/2023, terenul se află în zona funcţională: C – ZONĂ DE TIP CENTRAL - C2c - Funcțiuni de interes local, municipal și supramunicipal propuse., T - ZONĂ CĂI DE COMUNICAŢIE - T1 - Subzona transporturilor rutiere ***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, in care probabilitatea de producere a alunecărilor de teren este zero. 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 ConformareNZEB (Nearly Zero Energy Building), prin care proiectantul incadreaza cladirea noua pe care o proiecteaza in categoriacladirilor cu consum de energie aproape de zero, aratand cum sunt respectate conditiile privind: (1) consumul maxim deenergie, (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 poate asigura din reteaua stradala existenta, racordata la strada Calea Unirii. Proiectarea, constructia sau amenajare cailor de acces la drumurile deschise circulatiei publice, se face potrivit legislatiei in vigoare, in baza acordului/avizului prealabil eliberat de catre administratorului drumului public si cu avizul Politiei Rutiere. Locurile de parcare se vor asigura pe terenul proprietate, cu respectarea Ordinului nr. 172/1.02.2023 pentru aprobarea reglementarilor tehnice "Normativ de proiectare a parcajelor, indicativ NP 24-2022, astfel: Construcţii comerciale • un loc de parcare la 75 mp din ACD pentru unităţile de până la 400 mp; • un loc de parcare la 30 mp din ACD pentru unităţile de 400-600 mp; • Unităţile de alimentaţie publică vor asigura pentru clienţi câte un loc de parcare la 3 locuri la masă şi pentru personal câte un loc de parcare la 10 locuri la masă. Construcţii de locuinţe • Minim 2 locuri de parcare la o locuinţă unifamiliala cu lot propriu • Minim 1 loc de parcare pe apartament Proiectul tehnic necesar obtinerii autorizatiei de construire, va fi intocmit 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. Condițiile de amplasare și 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:

Prin PUZ se pot detalia reglementările urbanistice aprobate în limitele maximale stabilite prin documentaţia de urbanism în vigoare sau, după caz, pot fi modificate reglementările urbanistice aprobate referitoare la:
a)organizarea reţelei stradale şi a reţelei de transport, echipamente, instalaţii şi dotări aferente privind:
(i)extinderea acestora;
(ii)modificarea profilelor stradale, reconfigurarea şi sistematizarea acestora, dacă acestea sunt condiţionate de modificarea implicită a regimului juridic al terenurilor;
b)organizarea arhitectural-urbanistică şi configuraţia volumetrică, în funcţie de caracteristicile structurii urbane;
c)modul de utilizare a terenurilor;

d)dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;
e)statutul juridic şi circulaţia terenurilor;
f)protejarea monumentelor istorice, a ansamblurilor şi siturilor arheologice, limite şi interdicţii de urbanism specifice în zonele de protecţie ale acestora şi în zonele construite protejate;
g)amplasarea serviciilor şi dotărilor publice şi/sau private;
h)spaţiile verzi şi plantate, inclusiv în ceea ce priveşte încadrarea urbanistică a acestor imobile.

Prin avizul de iniţiere se stabilesc următoarele:
a)zona de reglementare şi zona de studiu aferentă PUZ;
b)categoriile funcţionale ale dezvoltării şi eventualele servituţi, restricţii sau interdicţii de urbanism în raport cu investiţia propusă;
c)indicatorii urbanistici - limitele minime şi maxime;
d)dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităţilor;
e)capacităţile de transport admise;
f)modul de construire în raport cu caracterul zonei;
g)încadrarea în documentaţiile de amenajare a teritoriului şi în documentaţiile de urbanism aplicabile zonei;
h)schema planului de acţiune;
i)necesitatea constituirii comisiei de negociere prevăzute la art. 63 alin. (4), după caz.
(5)Prin avizul de iniţiere pot fi instituite şi alte condiţii privind elaborarea PUZ iniţiat de către persoanele fizice sau juridice private interesate, inclusiv realizarea unor studii de fundamentare sau de specialitate specifice necesare în raport cu complexitatea PUZ.

Avizarea PUZ se realizează de către comisia locală de avizare integrată a documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi a documentaţiilor de urbanism constituită conform art. 91, prin sistemul de avizare integrată, conform art. 92, cu excepţia PUZ pentru zone ce cuprind monumente clasate în patrimoniul mondial, care se avizează şi de către comisia naţională de avizare integrată a documentaţiilor de amenajarea teritoriului şi de urbanism.
(2)Avizul tehnic al arhitectului-şef se emite în termen de maximum 15 zile lucrătoare de la depunerea documentaţiei complete şi corecte. În situaţia depunerii unei documentaţii incomplete sau care necesită modificări, răspunsul se transmite solicitantului în termen de 15 zile lucrătoare de la depunere.

PUZ se aprobă prin hotărârea consiliului local al municipiului/oraşului/comunei/Consiliului General al Municipiului Bucureşti, adoptată cu majoritate absolută, pe baza avizului integrat eliberat şi pe baza avizelor instituţiilor din SNAOPSN.

Reglementările urbanistice devin norme obligatorii pentru emiterea certificatelor de urbanism şi a autorizaţiilor de construire pentru toate imobilele.
(9)După aprobarea prin hotărâre a consiliului local, programul de investiţii şi planul de acţiune pentru implementarea PUZ devin obligatorii pentru iniţiatori, autorităţile administraţiei publice locale, persoanele fizice şi juridice, precum şi alte organisme implicate.
(10)Prevederile PUZ sunt aplicabile până la actualizarea sau modificarea acestora printr-o altă documentaţie de urbanism de rang egal sau superior. Valabilitatea PUZ se extinde de drept până la finalizarea implementării proiectelor pentru care procedura de autorizare a început în timpul perioadei de valabilitate.
(11)Prin hotărârea de aprobare a planului urbanistic zonal poate fi stabilit un termen de valabilitate al acestuia, în raport cu obiectivele de dezvoltare urbană urmărite. În lipsa unei prevederi exprese, planul urbanistic zonal rămâne aplicabil până la modificarea, actualizarea sau abrogarea sa printr-o documentaţie de urbanism de acelaşi rang sau de rang superior, potrivit legii.
(12)Expirarea termenului de valabilitate nu afectează investiţiile pentru care, până la data expirării, a fost iniţiată în condiţiile legii procedura de autorizare a executării lucrărilor de construcţii, acestea fiind finalizate în baza reglementărilor urbanistice care au stat la baza autorizării.

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.
Tema, obiectivele si 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 si persoana responsabila cu informarea si 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 si evaluarea unor posibile opinii si interese divergente, in vederea determinarii oportunitatii planului In interes public, adrninistratia publica initiatoarea PUZ-ului aduce la cunostinta 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 si 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 si consultare a publicului se vor transmite initiatorului prin certificatul de urbanism si avizul prealabil de oportunitate.
lnformarea 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 afiseaza anuntul la sediul Primariei municipiului Suceava si in 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 cel putin 3 locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate;
e). Pentru PUZ -urile elaborate pe terenuri ce apartin unor investitori privati, initiatorii PUZ-urilor afiseaza 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 loc 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, cel putin prin publicarea pe pagina proprie de internet si la sediul propriu a observatiilor si sugestiilor publicului si a raspunsului la acestea, in termen de 15 zile de la incheierea perioadei de consultare a publicului
b). informeaza in scris proprietarii ale caror imobile sunt direct afectate de propunerile PUZ i care au trimis opinii, cu privire la observatiile primite si 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.

☐ 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:
- retele de telecomunicatii speciale Serviciul de Telecomunicatii Speciale - Unitatea Militara 0500 Bucuresti
- Plan Urbanistic Zonal cu Regulament de urbanism aferent
- dovada platii RUR
- aviz de initiere pentru elaborare PUZ
- aviz Arhitectul Sef al municipiului Suceava
- Autoritatea Aeronautica Civila Romana
- Hotarare de Consiliu Local pivind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

☒ 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:						
[X] alimentare cu apă	[X] canalizare	[X] energie electrică	[X] energie termică	[X] gaze naturale	[ ] telefonizare	
[X] salubritate	[ ] transport urban					
Alte avize: -						

10. STUDII DE SPECIALITATE

-dovada de luare in evidenta a proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania;
-dovada (copie legalizata) a titlului asupra imobilului (teren si/sau constructie);
-extras de carte funciara pentru informare actualizat la zi;
-extras de plan cadastral actualizat la zi, vizat OCPI; se va avea ca suport ortofotoplanul pe care se vor reprezenta, prin suprapunere, imobilul in cauza precum si cele vecine;
-plan de amplasament si delimitare a imobilului, vizat OCPI;
-plan cu reprezentarea reliefului, vizat de OCPI, pe care se vor reprezenta toate elementele descrise in continutul cadru al DTAC, cap. A, sect. II, piese desenate, alin.1.2 din Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de construire, republicare;
-studiu geotehnic verificat la cerinte Af (rezistenta si stabilitatea terenului de fundare a constructiilor si a masivelor de pamant);

11. ANEXE

- [ ] extras din sistemul GIS cu rețelele edilitare, după caz
- [ ] plan de încadrare în documentația de urbanism aplicabilă, după caz

12. VALABILITATE

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de (luni)	Prelungit de la data / până la data *o singură dată*
0	**……/……/…… – ……/……/……**

13. SEMNĂTURILE

PRIMAR	Viceprimar	Secretar General

Arhitect-şef	Director executiv

Şef serviciu	Întocmit

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

JUDEŢUL SUCEAVA
Primaria Municipiului Suceava

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

Arhitect-şef *,
.....

ANEXA NR. 1 — REGIM TEHNIC EXTINS

A. GENERALITATI

- **Caracteristicile zonei:**

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.

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.

SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA

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

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.

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.

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

Pentru C2a, C2b şi C2c:

Se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu dizabilităţi.

JUDEŢUL SUCEAVA
Primaria Municipiului Suceava

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

Arhitect-şef *,
.....

Pentru C2c:

Se admite comerţ cu vânzarea cu amanumtul numai pentru mărfurile prezentate în scop promoțional în perioada expozițiilor.
Se menţin şi se pot dezvolta unitățile 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 funcționare şi aspect cu zona şi a obținerii 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.

Pentru T1:

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

• **Art. 3 - Utilizari interzise:**

Pentru C2a, C2b și C2c Se interzic:
• orice alte activități care nu corespund caracterului zonei şi prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
• 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;

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.

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 C2c:

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

Pentru T1:

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

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

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).

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.

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

Pentru C2c:

Conform reglementărilor PUZ;

Pentru T1:

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

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

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.

Pentru T1:

În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

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

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.

Pentru T1:

Se va asigura accesul direct dintr-o circulaţie publică.

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

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.

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.

JUDEŢUL SUCEAVA
Primaria Municipiului Suceava

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

Arhitect-şef *,
.....

Pentru T1:

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

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

Pentru C2c:

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

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.

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.

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

Pentru C2b şi C2c:

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerinţelor specifice unei diversităţi de funcţiuni şi exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiţia realizării unor ansambluri compoziţionale care să ţină seama de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinatăte cu care se află în relaţii de co-vizibilitate;

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.

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

Pentru C2a, C2b şi C2c:

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

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.

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

Pentru C2a, C2b şi C2c:

Spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
Se vor identifica, păstra şi proteja în timpul executării construcţiilor arborii importanţi existenţi având peste 4.0 metri înălţime şi diametrul tulpinii peste 15.0 cm.
Pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiilor 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 fundare, iar în zonele de versanţi ale cornişelor cursurilor de apă se recomandă speciile care prin tipul de rădăcini contribuie la stabilizarea pantelor.

Pentru T1:

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulaţie publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al

JUDEŢUL SUCEAVA
Primaria Municipiului Suceava

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

Arhitect-şef *,
.....

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.

- **Art. 14 - Imprejmuiri:**

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.

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.

SECTIUNEA III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

Pentru C2a şi C2c:
Pentru funcţiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului. **POT maxim = 60%**. Pentru celelalte functiuni **POT maxim = 70 %.**
Pentru T1: **POT maxim = 50%**

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

Pentru C2c:
Conform PUZ ce se va intocmi dar nu mai mult de **CUT maxim = 4,0 mp.ADC/mp.teren.**
Pentru T1: **CUT maxim = 2,4 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 *,
.....