

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

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

Șef serviciu

Întocmit

Data prelungirii valabilității
Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din .
Transmis solicitantului la data de _____.____.____ direct / prin poștă.

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
MUNICIPIUL SUCEAVA

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1189 din 12.10.2023

În scopul:

schimbare de destinației a spatiului in suprafata de 151,47 mp, situat la etajul 2 al
imobilului de pe str. Calea Unirii nr.20H, identificat cadastral cu nr. 38203- C2-U7, din
birou in spatiu de prestari servicii (studio pilates), fara a fi necesara obtinerea
autorizatiei de construire

Ca urmare a cererii adresate de **BALAN GELU IOAN** cu sediul în județul **SUCEAVA** , codul poștal _____ , orașul Mitocu Dragomirnei, str. **Unirii**, nr. **31**, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, tel. _____, email _____, înregistrată la nr. 36569 din 26.09.2023

pentru imobilul - constructii, - situat în județul Suceava, UAT **Suceava** , mun. **Suceava** , **Unirii etaj 2 nr.20H**, nr. - _____, sau identificat prin CF Suceava nr. -, nr. cad. 38203-C2-U7, suprafața 151,47 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:

Spatiu in suprafata de 151,47 mp, situat in intravilanul municipiului Suceava str.Calea Unirii nr.20H, etaj 2, identificat cu nr.cad. 38203-C2-U7,este proprietatea sotilor Balan Gelu-Ioan si Balan Geanina, conform extras de carte funciara pentru informare nr.38203-C2-U7 din 26.09.2023.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală conform extrasului de carte funciară/ plan amplasament și delimitare imobil: parcela de cladire

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.

3.1. REGIMUL TEHNIC:

Schimbare de destinație a spatiului in suprafata de 151,47 mp _birou nr.7, identificat cu nr.cad.38203-C2-U7, situat la etajul 2 al cladirii identificate cu nr. cad.38203-C2 de pe str.Calea UnIriinr.20H, in **spatiu prestari servicii (studio pilates)**, se va realiza fara modificari structurale, asa cum reiese din memoriu tehnic întocmit de societatea GLOBAL TOPEXPERT SRL.

In anexa 2 la Legea nr. 10/1991, alin. 24, schimbarea destinatiei este definita astfel: « In intelesul prevederilor art.3, este necesara emiterea unei autorizatii de construire si/sau de desfiintare, dupa caz, numai in situatia in care pentru realizarea schimbarii de destinatie a spatiilor sunt necesare lucrari de constructii pentru care legea prevede emiterea autorizatiei de construire. »

3.2. REGIMUL DE ACTUALIZARE, MODIFICARE SAU DETALIERE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM

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

schimbare de destinației a spatiului in suprafata de 151,47 mp, situat la etajul 2 al imobilului de pe str. Calea Unirii nr.20H, identificat cadastral cu nr. 38203- C2-U7, din birou in spatiu de prestari servicii (studio pilates), fara a fi necesara obtinerea autorizatiei de construire

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire / desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚII ALE 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 protectia 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 opțiunilor 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, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară 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) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):
☐ gaze naturale ☐ alimentare cu ap ☐ alimentare canal ☐ telefonizare ☐ alimentare cu energie electric ☐ salubritate ☐ alimentare cu energie termic ☐ transport urban
Alte avize / acorduri

- d.2)** Avize și acorduri privind:
☒ securitatea la incendiu ☐ protec ie civila ☒ s n tatea popula iei
- d.3)** avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

- aviz Directia de Sanatate Publica Suceava;
- avizul Inspectoratului pentru Situatii de Urgenta Bucovina
- acordul BT Microfinantare Institutie Financiara Nebancara SA;
- extras de carte funciara pentru informare, actualizat la zi;
- releveu spatiu;
- avize, acorduri necesare functionarii

d.4) Studii de specialitate (1 exemplar original):

- e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului - nu se supune avizarii conform Legii nr. 193/28.10.2019 pentru modificarea si completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de construire;
- g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR Ion Lungu	Secretar General Ioan Ciutac
	Arhitect-șef, Director executiv Cerasela-Manuela Bejenar
Șef serviciu Xenia Voda	Întocmit Aurelia Gabriela Schley

Achitat taxa de 15 lei, conform Chitanței/Ordin de plata nr. 32187 din 03.10.2023.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de _____.____._____

**Anexa nr. 1 (Regim tehnic) la certificatul de urbanism
Nr.1189 din 12.10.2023**

GENERALITATI

- **Caracteristicile zonei:**

C -ZONĂ DE TIP CENTRAL

C2 – Subzona polilor urbani secundari

Subzona conține unele dintre cele mai importante nuclee strategice de dezvoltare a municipiului situate în afara zonei centrale, care vor putea conferi localității un nou prestigiu, o echilibrare funcțională și noi calități estetic - configurative, în condițiile unei oferte diversificate și parțial imediat accesibile investitorilor.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA

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

Pentru C2b și C2c:

Vor fi menținute neschimbate acele utilizări inițiale ale construcțiilor care corespund cerințelor actuale.

Conversiile funcțiunilor vor fi admise doar în condițiile în care orice schimbare de destinație a clădirilor monument de arhitectură se avizează conform legii;

Activitățile productive manufacturiere compatibile cu statutul zonei și care pot fi atractive pentru turismul cultural vor fi păstrate.

Sunt admise următoarele utilizări funcționale:

- sedii de companii și firme în clădiri specializate pentru birouri;
- săli de conferințe de diferite capacități cu serviciile anexa;
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- servicii profesionale, colective și personale;
- servicii de informare;
- hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție
- restaurante cofetării, cafenele, baruri;
- centre comerciale, galerii comerciale;
- agenții diverse (imobiliare, de turism etc.);
- recreere (casino, dancing, cinema, centre de recreere, sport) în spații acoperite și descoperite;
- săli de conferințe, spectacole și sport de diferite capacități cu serviciile anexa;
- săli de expoziție;
- bibliotecă-mEDIATECĂ;
- poștă și telecomunicații (nod de infrastructură);
- centru de formare-informare cuprinzând o grupare de săli de seminarii și conferințe;
- locuințe colective;
- activități manufacturiere;
- spații verzi amenajate;
- parcaje multietajate.

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

Pentru C2a, C2b și C2c:

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

Pentru C2c:

Se admite comerț cu vânzarea cu amanunțul numai pentru mărfurile prezentate în scop promoțional în perioada expozițiilor.

Se mențin și se pot dezvolta unitățile productive actuale cu condiția să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic sau să fie incomode prin traficul generat și să fie compatibile ca funcționare și aspect cu zona și a obținerii avizului Agenției pentru protecția mediului.

Se admit restaurante de orice tip cu condiția ca unitățile care comercializează băuturi alcoolice pentru consum să fie situate la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice și de lăcașele de cult.

- **Art. 3 - Utilizari interzise:**

Pentru C2a, C2b și C2c Se interzic:

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonei;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- 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;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor 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 împiedica evacuarea și

colectarea apelor meteorice;

- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- dispunerea de piloneți zăbreliți pe terase, cu excepția clădirilor tehnice și industriale;

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

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

Pentru C2c:

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

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

Pentru C2a, C2b și C2c:

Serviciile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 5 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

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

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

Pentru C2c:

Conform reglementărilor PUZ;

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

Pentru C2a, C2b și C2c:

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișe a celei mai înalte.

Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 5.0 metri.

Pentru C2a și C2c:

Pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o strada principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe străzile secundare care debrușează în aceasta pe o lungime de 50.0 metri pe strazile de 4 fire de circulație și pe o lungime de 25 metri pe străzile cu doua fire de circulație sau mai puțin; în acest spațiu se recomandă racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe stradă considerată principală cu înălțimea clădirilor de pe strada secundară dacă diferența dintre acestea este mai mare de doua niveluri.

Se admite ca la intersecții înălțimea maximă să fie depășită cu cel mult două niveluri, retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 6 metri pe o distanță de maxim 15.0 metri de la intersecția aliniamentelor.

- **Art. 8 - Circulații si accese:**

Pentru C2a, C2b și C2c:

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

Se vor prevedea facilități pentru accesul în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

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

Pentru C2a, C2b și C2c:

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1.20 m înălțime.

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 distanță de maxim 150 metri și vor reprezenta maxim 50% din totalul necesar.

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

Pentru C2c:

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

Pentru C2a și C2c:

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

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

Pentru C2b și C2c:

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

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

Pentru C2a, C2b și C2c:

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri

din fire optice.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

Data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

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

Pentru C2a, C2b și C2c:

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații 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 versanți ale cornişelor cursurilor de apă se recomandă speciile care prin tipul de rădăcini contribuie la stabilizarea pantelor.

- **Art. 14 - Imprejmuiri:**

Pentru C2a, C2b și C2c:

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

Pentru C2b și C2c:

Spre trotuare și circulații pietonale, nu sunt obligatorii garduri dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

SECȚIUNEA III POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Pentru C2a și C2c:

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

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

Pentru C2c:

Conform PUZ ce se va întocmi dar nu mai mult de **CUT maxim = 4,0 mp.ADC/mp.teren.**

ALTE INFORMATII

Condiții de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau care pot afecta siguranța zborului (Conf. Memoriu Serviciu Aeronautice) - Zona III

- suprafața orizontală care începe de la extremitatea Zonei II și din care se exclude Zona I;
- înălțimea suprafeței: +30 m față de cota aerodromului (0 m);
- extindere/distanță orizontală de la marginile benzii pistei, în orice direcție: 8500 m (exclusiv Zona I și Zona II);
- referință: cota aerodromului.

Suplimentar cerințelor de mai sus, este necesar avizul AACR la documentațiile tehnice, inclusiv studii de (pre)fezabilitate, proiecte de execuție/instalare, etc. (după caz), pentru obiective amplasate în zona respectivă:

- clădiri (locuințe, depozite, hoteluri), structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene), care depășesc înălțimea admisibilă;
- construcții, structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene) care nu depășesc înălțimea admisibilă, dar constituie obstacole locale semnificative pentru navigația aeriană;
- obiective care atrag și favorizează concentrarea păsărilor sau animalelor sălbatice (unități de morărit, silozuri, depozite, magazine, gropi de gunoi, decantoare);
- stații radio (radiodifuziune, TV);
- stații de comunicații (telefonie celulară, radiorelee, translatari)
- activități/surse producătoare de perturbații în funcționarea mijloacelor CNS (acționări electrice de forță, sudură electrică);
- deschidere, dezvoltare sau modernizare de heliporturi, terenuri de aviație general sau de lucru aerian permanente;
- instalare sau modernizare de mijloace CNS și meteorologice;
- trasee pentru autostrăzi/șosele naționale, căi ferate, conducte magistrale, linii electrice aeriene magistrale, rețele de radiorelee;
- alte obiective care afectează sau pot afecta siguranța zborului.

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

PRIMAR
Ion Lungu

Secretar General
Ioan Ciutac

Arhitect-șef,
Director executiv
Cerasela-Manuela Bejenar

Șef serviciu
Xenia Voda

Întocmit
Aurelia Gabriela Schley