

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. 1206 din 19.10.2023

În scopul:
obtinere autorizatie de construire pentru showroom materiale de constructii cu spatiu comercial, imprejmuire si racorduri, bransamente la utilitati

Ca urmare a cererii adresate de **PASCARIU CORNELIU** cu sediul în județul **SUCEAVA** , codul poștal _____ , orașul Suceava, str. **Gheorghe Doja**, nr. **120**, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, tel. , email , înregistrată la nr. 36570 din 26.09.2023

pentru imobilul - teren si/sau constructii, - situat în județul Suceava, UAT **Suceava**, mun. **Suceava**, **Gheorghe Doja**, nr. **122** , sau identificat prin CF Suceava nr. 122, nr. cad. 59059, suprafața 4336.97 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:

Imobilul situat in **intravilanul municipiului Suceava** , localitatea Suceava, str. Gheorghe Doja nr.122 este compus din teren in suprafata de 4337 mp, identificat cu nr.cad.59059 si constructii, identificate cu nr.cad.59059-C1 (locuinta), 59059-C2(anexa), 59059-C3(anexa), inscrite in cartea funciara nr.59059 este proprietatea **sotilor Pascariu Corneliu si Pascariu Camelia**, conform extras de carte funciara pentru informare pentru informare nr.59059 din 26.09.2023.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală conform extrasului de carte funciara pentru informare: **curti constructii, drum, arabil**

Destinația stabilită prin *H.G.R. nr.518/26.05.2023*:

M - ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE - SUBZONE MIXTE AFLATE ÎN AFARA ZONEI CENTRALE - M3 - Subzonă mixtă cu regim maxim de înălțime de P+2, dezvoltată în zone preponderent rezidențiale sau în lungul unor artere importante de circulație;

V - ZONA SPAȚIILOR VERZI - V2 - Subzona spațiilor verzi aflate în proximitatea infrastructurii și a oglinzilor de apă - V2b - Spații verzi amenajate pentru protecția cursurilor de apă;

T - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE - T1 - Subzona transporturilor rutiere

3.1. REGIMUL TEHNIC:

Conform Planului Urbanistic General aprobat prin HG nr. 518/2023 , terenul/urile se află în trei zone functionale, respectiv:

M - ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE - SUBZONE MIXTE AFLATE ÎN AFARA ZONEI CENTRALE - M3 - Subzonă mixtă cu regim maxim de înălțime de P+2, dezvoltată în zone preponderent rezidențiale sau în lungul unor artere importante de circulație; V - ZONA SPAȚIILOR VERZI - V2 - Subzona spațiilor verzi aflate în proximitatea infrastructurii și a oglinzilor de apă - V2b - Spații verzi amenajate pentru protecția cursurilor de apă;; T - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE - T1 - Subzona transporturilor rutiere (pondere de 2,17%).

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 construcții cu înălțime de +30 m față de cota aerodromului 0,00.

Conform studiului de fundamentar e, terenul se afla incadrat astfel:

- 1).- din punct de vedere al Studiului geotehnic , in trei zone, respectiv:
- partial intr-o zona buna de construit fara amenajari;

- partial intr-o zona buna de construit cu amenajari;

- partial intr-o zona de baltire;
- 2).- din punct de vedere al Riscurilor naturale , se află încadrat in trei zone, respectiv:
- partial in zona cu probabilitate medie de producere a alunecărilor de teren;

- partial in zona cu probabilitate redusa de producere a alunecărilor de teren;

- partial in zona cu probabilitate zero de producere a alunecărilor de teren.

Cladirea va fi amplasata pe portiunea de teren care se afla in zoma functionala M - ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE - SUBZONE MIXTE AFLATE ÎN AFARA ZONEI CENTRALE M3 - Subzonă mixtă cu regim maxim de înălțime de P+2, dezvoltată în zone preponderent rezidențiale sau în lungul unor artere importante de circulație, ce are acces la str. Gheorghe Doja nr.122, cu ponderea cea mai mare din parcela cadastrala identificata nr.59059.

Avand in vedere prevederile Legii nr. 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor r, documentatia tehnica DTAC va contine, pe langa obligativitatea respectarii cerintelor minime de performanta energetica, un studiu privind posibilitatea utilizarii unor sisteme alternative de eficienta ridicata, in functie de fezabilitatea acestora din punct de vedere tehnic, economic si al mediului inconjurator si cerinta obligatorie privind intocmirea Raportului de Conformare NZEB prin care proiectantul incadreaza cladirea noua pe care o proiecteaza in categoria cladirilor cu consum de energie aproape de zero, aratand cum sunt respectate conditiile privind: (1) consumul maxim de energie; (2) emisiile de CO2 aferente consumului total de energie si (3) procentul minim de 30%de energie consumata din sursele regenerabile. Condițiile de amplasare și conformare în parcelă sunt prezentate în Anexa nr. 1 (Regim tehnic) la prezentul certificat de urbanism.

REGIMUL DE ACTUALIZARE, MODIFICARE SAU DETALIERE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat, în scopul declarat pentru: **obținere autorizatie de construire pentru showroom materiale de constructii cu spatiu comercial, imprejmuire si racorduri, bransamente la utilitati**

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

- aviz retele alimentare cu apa si canalizare A.C.E.T. S.A. Suceava;
- aviz retele alimentare cu energie electrica si gaze naturale DELGAZ GRID S.A.;
- aviz salubritate de la Primaria mun. Suceava - Serviciul ecologizare si gestionare caini fara stapan;
- acord prealabil pentru sapatura - Primaria mun. Suceava - Serviciul Administrare strazi - pentru

bransamente/racorduri;
Dupa obtinerea autorizatiei administratorului drumului se vor solicita:

- avizul de sapatura de la Serviciul Administrare strazi si sistematizare rutiera din cadrul Primariei Mun. Suceava
- avizul de instituire a restrictiilor de circulatie temporara de la Politia Rutiera (acolo unde se impune)

- 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
- avizul Inspectoratului pentru Situatii de Urgenta Bucovina
- aviz Politia Rutiera
- dovada de luare in evidenta a proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania;
- 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

- d.4) Studii de specialitate (1 exemplar original):
- studiu geotehnic verificat la cerinte Af (rezistenta si stabilitatea terenului de fundare a constructiilor si a masivelor de pamant)
- 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 24 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 85 lei, conform Chitanței/Ordin de plata nr. 8164 din 27.09.2023.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de __.__._____

**Anexa nr. 1 (Regim tehnic) la certificatul de urbanism
Nr.1206 din 19.10.2023**

GENERALITATI

- **Caracteristicile zonei:**

M - ZONA CU FUNCȚIUNI MIXT

SUBZONE MIXTE AFLATE ÎN AFARA ZONEI CENTRALE (M1-M4)

Zona mixtă cuprinde funcțiuni de interes general și public, diverse categorii de activități comerciale, servicii și de mică producție, în lungul principalelor artere de circulație. Zona este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, restaurante, recreere), mici activități productive manufacturiere și locuințe.

Din punct de vedere funcțional zona se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale.

Zona mixtă poate fi atât de formă liniară în plan dacă este dispusă în lungul principalelor artere de circulație, cât și de formă areală (centre de cartier, platforme industriale în conversie ca zone mixte, noi grupări funcționale etc.).

Strategia generală propusă prin P.U.G. și R.L.U. aferent urmărește:

1. Conturarea zonei mixte ca o zonă de dezvoltare direcționată a orașului în lungul unor artere principale, valorificând mai bine în acest scop infrastructura și creând un potențial de dezvoltare pentru localitate
2. Înlocuirea zonelor cu incompatibilități funcționale și transformarea lor în zone funcționale mixte, dinamice și capabile să asigure rapid conversia către o zonă bine organizată atât funcțional cât și morfo-structural.
3. Stabilirea unei configurații urbanistice bine definite și conturate prin înlocuirea configurației haotice actuale a zonelor respective.

V- ZONA SPAȚIILOR VERZI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat, spații plantate de protecție, precum și păduri și plantații forestiere.

V2 - Subzona spațiilor verzi aflate în proximitatea infrastructurii și a oglinzilor de apă,

V2b - Spații verzi amenajate pentru protecția cursurilor de apă;

T - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE

T1 - Subzona transporturilor rutiere

Autorizarea construcțiilor din zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordonanței nr.43 din 28 august 1997 privind regimul juridic al drumurilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice locale specializate. Se vor respecta propunerile din planșa de Reglementări Circulații și profilurile propuse.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- **ART. 1 - Utilizări admise:**

Pentru M1, M2 și M3:

- instituții, servicii și dotări publice (școli, grădinițe, after-school-uri, dispensare, cămine culturale, poștă, etc);
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul, supermarketuri, piețe agro-alimentare și de suveniruri;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, moteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol;
- spații libere pietonale;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- grupări de funcțiuni admise alcătuind centre de cartier;
- spații și piețe pietonale;

Pentru V2 și V4:

Conform legilor și normelor în vigoare.

Pentru T1:

Sunt admise următoarele utilizări funcționale:

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente;
- autogări;
- unități de întreținere și depozitare aferente traficului rutier, garaje;
- spații alveolare carosabile pentru transportul în comun;
- refugii și treceri de pietoni;

- rețele tehnico-edilitare;
- spații verzi amenajate;
- parcaje pentru salariați și pentru călători;
- servicii pentru transportatorii în tranzit (birouri, telecomunicații, restaurante);
- lucrări de terasamente.

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

Pentru M1, M2, M3 și M4:

Pentru orice utilizări se va încheia seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică. Clădirile care au funcțiune comercială vor avea parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale. Se recomandă ca fronturile incintelor care adăpostesc activități care permit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific să fie prevăzute cu vitrine luminate noaptea. În zonele construite care au acces la circulații principale se recomandă conversia locuințelor în alte funcțiuni, locuirea putând rămâne în partea din spate a parcelei.

În cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuințe colective, acestea vor fi considerate funcțional urbanistic similar zonei L1a și se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă. Se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 20% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 30 metri.

Pentru V1, V2, V3, V4: Intervențiile asupra acestor zone se vor face respectând Ordonanța de urgență nr. 195 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului.

Pentru T1:

Incintele unităților de transport și garaje publice vor obține avizul de mediu și se vor încadra în normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscului de incendiu și explozie.

Garajele și parcajele publice vor fi înconjurate de gard viu de minimum 1,20 metri înălțime.

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, și ei, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, flux, siguranță);
- să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului, funcție de categoria acestuia:

- drumuri naționale - 22.0 metri;
- drumuri județene - 20.0 metri.

• **Art. 3 - Utilizari interzise:**

Pentru M1, M2, M3:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto
- curătorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- 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.

Pentru V1, V2, V3 și V4:

Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare. Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorităților locale abilitate.

Pentru V2:

Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor.

Pentru T1:

Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere.

Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

- înălțirea unor străzi sau realizarea unor noi străzi;
- modernizarea intersecțiilor;
- realizarea spațiilor de parcare;

Se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră: depozitari de materiale, piese sau utilaje degradate,

amenajări de antier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeurii etc.

În zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:

- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- panouri independente de reclamă publicitară;
- cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;
- amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

Pentru M1, M2, M3 și M4:

Pentru zona mixtă se recomandă amplasarea construcțiilor pe parcele în regim izolat.

În cazul construcțiilor publice dispuse izolat sau cuplat, terenul trebuie să aibă o suprafață de minim 1000 mp, cu un front la stradă de minim 20.0 metri.

Pentru celelalte categorii de funcțiuni, lotizarea terenului în parcele având minim 300 mp și un front la stradă de minim 12.0 metri; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente.

Pentru V1, V2, V3, V4: Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Pentru T1:

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

- **Art. 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament:**

Pentru M1, M2, M3 și M4:

În preajma unor construcții cu funcțiuni publice importante, se recomandă o retragere mai mare față de aliniament pentru facilitarea creșterii unor piețe sau degajamente amenajate.

Pentru V1, V2, V3, V4: Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Pentru T1:

Construcțiile noi destinate birourilor vor fi amplasate la aliniament sau retrase cu o distanță de minim 6,0 m, în funcție de caracteristicile frontului străzii. Noile construcții din cadrul incintelor tehnice vor fi retrase de la aliniament la minim 10.0 metri pe străzile de categoria I și II și la minim 8.0 metri pe străzile de categoria III.

- **Art. 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:**

Pentru M1, M2, M3, M4:

Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, iar retragerile față 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 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.

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 construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic). Retrageria față de limita laterală opusă va fi de minim 3.0 metri.

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 de minim 3.0 metri.

În cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

Retrageria față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.0 metri pentru construcții de până la P+2E și de minim 5.0 metri pentru construcțiile mai mari de P+2E.

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

Pentru V1, V2, V3, V4: Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Pentru T1:

Distanțele față de limitele parcelei vor fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,0 metri.

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

Pentru M1, M2, M3, M4:

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspăciul 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 pu în decât 3.0 metri.

Pentru V1, V2, V3, V4: Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Pentru T1:

În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

- Art. 8 - Circulații și accese:

Pentru M1, M2, M3, M4:

Parcela este construibil numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită.

Pentru clădirile publice accesul va fi asigurat direct dintr-o circulație publică, recomandându-se evitarea servitutilor. 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 cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

Pentru V1, V2, V3, V4:

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii; se va asigura accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.

Pentru T1:

Se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică.

- Art. 9 - Stationarea autovehiculelor:

Pentru M1, M2, M3, M4:

Parcela este construibil numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită.

Pentru clădirile publice accesul va fi asigurat direct dintr-o circulație publică, recomandându-se evitarea servitutilor. 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 cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

Pentru V1, V2, V3, V4:

Parcările se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

Pentru T1:

Stationarea vehiculelor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

- Art. 10 - Înălțime maxim admisibilă a clădirilor:

Pentru UTR M3 - regimul maxim de înălțime pentru noile construcții sau pentru extinderile și supraetajările de clădiri existente, nu va depăși P+2 niveluri;

Pentru UTR M1, M2, M3 și M4:

În cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de 4.00 metri;

Pentru construcțiile amplasate la intersecția unor străzi importante, se admite depășirea cu maxim două niveluri a regimului de înălțime, numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la acesta, la 45 grade;

Toate aceste derogări de la regimul de înălțime se vor face în baza unor documentații de urbanism aprobate conform legii, documentații ce vor conține ilustrare volumetrică pentru argumentarea compoziției urbane propuse.

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;

Pentru V1, V2, V3, V4:

Cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși un nivel – parter.

Pentru T1:

Înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.

- Art. 11 - Aspectul exterior al clădirilor:

Pentru M1, M2, M3, M4:

Noile construcții se vor înscrie în specificul zonei și vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze calitatea spațiului public, caracterul general al zonei și al arhitecturii clădirilor din vecinătate cu care se află în relații 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 documentație de urbanism pentru refacerea fațadei la frontul construit. Volumetria va fi simplă, fără elemente decorative abundente. Amplasarea noilor construcții 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 tradițiile locale și cu clădirile vecine.
Reguli particulare pentru comerț: Cererile de autorizare a construirii de imobile care au vitrine la stradă, ca și 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 compoziției de arhitectură și a relației acestuia cu contextul în care urmează să se integreze. Acesta se va supune avizării comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism a Municipiului Suceava.

Este admisă și recomandat conversia funcțiunilor de la parterul clădirilor cu front la domeniul public în funcțiuni cu acces public și deschiderea de vitrine spre domeniul public cu condiția 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 măsură în care ele nu incomodează circulația pietonală.

Sistemele de protecție împotriva furtului și de închidere, trebuie să fie complet ascunse atunci când magazinul este deschis.

Pentru V1,V2,V3,V4:

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

Pentru T1:

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

Faadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu faada principală.

- Art. 12 - Condiții de echipare edilitară:

Pentru M1, M2, M3, M4:

Toate clădirile cu funcțiune publică vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare. Este obligatorie racordarea tuturor clădirilor la rețelele electrice.

Toate clădirile noi vor fi dotate cu instalații 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 faadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Pentru V1,V2,V3,V4:

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Pentru V1 și V3:

Se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

Pentru T1:

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 faadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

- Art. 13 - Spații libere și spații plantate:

Pentru M1, M2, M3, M4:

În cazul în care echipamentele publice dispun de grădini de faadă, minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte.

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie

amenajate ca spa ii verzi pentru ameliorarea microclimatului i a imaginii oferite c tre cl dirile invecinate. Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare i vor fi inconjurate cu un gard viu de 1,2 metri în l ime.

În interiorul parcelei, se va prevedea un procent de minim 25% pentru spa iile verzi.

Pentru V1,V2,V3,V4:

Planta iile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spa ii plantate. Se recomand , din considerente ecologice i de economisire a cheltuielilor de între inere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condi iilor climatice i favorabile faunei antropofile specifice, cu excep ia segmentelor decorative cu caracter special din zonele V1b.

Pentru T1:

Orice parte a terenului incintei vizibil dintr-o circula ie public va fi astfel amenajat încât s nu altereze aspectul general al localit ii.

Suprafe ele libere neocupate cu circula ii, parcajele i platformele func ionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

Se vor prevedea planta ii înalte în lungul drumurilor cu condi ia de a nu împiedica vizibilitatea.

- **Art. 14 - Imprejmuiri:**

Pentru M1, M2, M3, M4:

Se recomand separarea terenurilor echipamentelor publice i bisericilor cu garduri transparente de 1.80 metri în l ime din care 0.3 metri soclu opac, dublate de gard viu.

Spa iile comerciale i alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii i pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

În fa a fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat fa de domeniul public va putea fi realizat prin diferen ierea pavajelor fa de trotuare i prin planta ii, jardiniere, elemente decorative.

Pentru V1,V2,V3,V4:

Conform normelor specifice existente.Se recomand în intravilan imprejmuiri transparente de maxim 2.0 metri în l ime din care un soclu opac de maxim 0.6 metri dublate de gard viu;

Pentru T1:

Împrejmuirile spre strad vor fi transparente cu în l imi de maxim 2,0 metri, din care un soclu opac de maxim 0.6 metri i vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesit ii unei protec ii suplimentare, se recomand dublarea spre interior, la 2,5 metri distan , cu un al doilea gard transparent, sau de opacitatea necesar , de 2,2 metri în l ime, între cele dou garduri fiind planta i dens arbori i arbu ti.

SECȚIUNEA III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

Pentru M3: POT maxim = 50%

Pentru V2a i V2b: F r obiect.

Pentru T1: POT maxim = 50%

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

Pentru M3: CUT maxim = 1,5 mp.ADC/mp.teren

Pentru V2a i V2b: F r obiect.

Pentru T1: CUT maxim = 2,4 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 la 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, coloane de fum, sonde, turbine eoliene), care depășesc înălțimea admisibilă;
- construcții, structuri diverse (piloni, coloane 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 morrit, silozuri, depozite, magazine, gropi de gunoier, decantoare);
- stații radio (radiodifuziune, TV);
- stații de comunicații (telefonie celulară, radiorelee, translatari);
- activități/surse producătoare de perturbații în funcționarea mijloacelor CNS (acțiuni electrice de forță, sudur electric);
- deschidere, dezvoltare sau modernizare de heliporturi, terenuri de aviație generală sau de lucru aerian permanente;
- instalare sau modernizare de mijloace CNS și meteorologice;
- trasee pentru autostrăzi/osele naționale, căi ferate, conducte magistrale, linii electrice aeriene magistrale, rețele de radiorelee;
- alte obiective care afectează sau pot afecta siguranța zborului.

Pentru zonele ce prezintă risc de inundabilitate și de alunecări, conform Studiului de fundamentare - Studiu Geotehnic și Riscuri naturale - Mun. Suceava, se vor avea în vedere următoarele:

- Se va respecta zona de protecție pentru cursurile de apă împusă de Apele Române.
- Se vor decolmata și regulariza cursurile de apă din zonă;
- Se vor executa lucrări de drenaj pentru zonele cu drenaj insuficient.

Pentru zonele cu probabilitate medie și medie-mare de instabilitate, pentru a preveni fenomenele de risc ce apar la amplasarea construcțiilor se vor avea în vedere următoarele recomandări, conform Studiului de fundamentare - Studiu Geotehnic și Riscuri naturale - Mun. Suceava:

- amplasarea construcțiilor se va face pe baza studiilor geotehnice cu calculul stabilității versantului la încărcările suplimentare create de construcții;
- se vor proiecta construcții ușoare;
- nu se vor executa excavatii de anvergură pe versant (anșuri adânci, platforme, taluze verticale, umpluturi etc);
- se vor executa numai săpături locale pentru fundații izolate sau ziduri de sprijin care vor fi betonate imediat ce s-a terminat săpătura;
- se vor lua măsuri pentru a preveni prunderea apei în săpătură;
- se vor dirija apele din precipitații prin rigole bine dimensionate și dirijate astfel încât să nu producă eroziuni;
- se vor planta arbori la o distanță corespunzătoare față de construcțiile ce urmează să se execute.

*Această documentație nu este un studiu geotehnic și nu poate fi folosit pentru proiectarea infrastructurilor. Pentru orice tip de investiție se recomandă întocmirea unui studiu geotehnic specific tipului de obiectiv.

Pentru zonele afectate de alunecări de teren, conform Pug Aprobata prin H.G. 518 / 26.05.2023, se prevăd următoarele măsuri:

- Colectarea eficientă a apelor de suprafață prin lucrări agrotehnice și hidrotehnice;
- realizarea de lucrări hidroameliorative, pedoameliorative (nivelare, terasare) pentru îmbunătățirea drenajului natural al substratului;
- fixarea alunecărilor prin înființarea unor plantații pomicole noi și extinderea celor vechi, sau împănări;
- interceptarea izvoarelor de coastă prin lucrări de captare (puțuri, tubulaturi orizontale), canalizarea la baza versanților din podi;
- stoparea înaintării și extinderii alunecărilor prin realizarea unor ziduri de sprijin și contraforturi;
- interzicerea executării lucrărilor conform liniei de pantă și reconsiderarea agrotehnicilor de lucru;
- evitarea suprapunerii în zonele ce pot provoca alunecări de teren;
- monitorizarea continuă a suprafețelor cu risc la alunecări de teren, terenialitate, ravenare;

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

- în s m m n area cu specii cu talie mic i medie, care s compactizeze covorul vegetal ierbos i s reduc eroziunea în suprafa i eroziunea liniar ;

PRIMAR
Ion Lungu

Secretar General
Ioan Ciutac

Arhitect-sef,
Director executiv
Cerasela-Manuela Bejenar

Şef serviciu
Xenia Voda

Întocmit
Aurelia Gabriela Schley