

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. 1264 din 02.11.2023

În scopul:

Obținerea Autorizatiei de Construire pentru imprejmuire teren proprietate privata

Ca urmare a cererii adresate de **BILIC DANUT** pentru cu sediul în județul **SUCEAVA** , codul poștal \_\_\_\_\_ , orașul Suceava, str. **b-dul 1 Mai** , nr. **2** , bl. **P** , sc. **A** , et. \_\_\_\_\_ , ap. **14** , tel. , email , înregistrată la nr. 40590 din 19.10.2023  
pentru imobilul - teren, - situat în județul Suceava, UAT **Suceava** , mun.**Suceava**, **str. Mărășești** , nr. **15**, sau identificat prin CF Suceava nr. 44887, nr. cad. 44887, suprafața 85.01 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 compus din terenul in suprafata de 85 mp, identic cu parcela cadastrala nr. 44887, situat in intravilanul Municipiului Suceava, str. Marasesti nr. 15, este proprietatea sotilor Bilic Danut si Bilic Mariana, conform Extrasului de Carte Funciara pentru Informare nr. 44887/17.10.2023 si Cerificatului de Deces Seria D.10 Nr. 472367.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare: teren curti constructii.  
Destinația stabilită prin *H.G.R. nr.518/26.05.2023*: **M - ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE - SUBZONE MIXTE AFLATE ÎN AFARA ZONEI CENTRALE - M2** - *Subzona mixtă așerenă locuințelor individuale sau colective cu înălțime medie.*

Achitat taxa de 8 lei, conform Chitanței/Ordin de plata nr. 8312 din 20.10.2023.  
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_

**Anexa nr. 1 (Regim tehnic) la certificatul de urbanism**  
**Nr.1264 din 02.11.2023**

**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.

**SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA**

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

Pentru M1, M2 și M3:

- instituții, servicii și dotări publice (școli, grădinițe, after-school-uri, dispensare, cămine culturale, poșta, 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;

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

Pentru M1, M2, M3 și M4:

Pentru orice utilizări se va ține 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 fi 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 funcționale și 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.

- **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
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sautoxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

### **• ART. 4 - Caracteristici ale 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 osuprafață 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 M1, M2:

În cazul unor repuneri în posesie în zonele aferente locuințe colective, posibilitatea construirii pe astfel de parcele poate fi realizată numai în cazul în care suprafața parcelelor rezultate este de peste 300 mp., nu afectează rețelele, circulațiile, parcajele și localizările prevăzute în planul ansamblului pentru echipamente publice și pentru spații plantate publice.

### **• Art. 5 - Amplasarea cladirilor fata 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 creării unor piețe sau degajamente amenajate.

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

#### Pentru M1, M2, M3, M4:

Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, iar retragerile 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 la limitele laterale ale terenului vor fi de minim 2.0 metri cu condiția ca pe una dintre celelalte laturi să fie asigurat un acces de minim 3.0 metri.

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). Retragera față de limita laterală opusă va fi de minim 3.0 metri.

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație 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.

Retragerea 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 5.0metri pentru construcțiile mai mari de P+2E.

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

### **• Art. 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceasi parcela:**

#### 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 interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3.0 metri.

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

#### Pentru M1, M2, M3, M4:

Parcela este construibilă 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 servituților.

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.

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

#### Pentru M1, M2, M3, M4:

Parcela este construibilă 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 servituților.

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.

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

Pentru UTR M2 - regimul maxim de înălțime pentru noile construcții sau pentru extinderile și supraetajările de clădiri existente, nu va depăși P+4 niveluri;

Pentru UTR M1, M2, M3 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;

- **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 refacere fațade 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 a se integra. Acesta se va supune avizării comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism a Municipiului Suceava.

Este admisă și recomandată 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 măsura 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.

- **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 fațadă 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 grădină de fațadă, 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 spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

Parcările vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurată cu un gard viu de 1,2 metri înălțime. În interiorul parcelei, se va prevedea un procent de minim 25% pentru spațiile verzi.

- **Art. 14 - Imprejmuiri:**

Pentru M1, M2, M3, M4:

Se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 1.80 metri înălțime din care 0.3 metri soclu opac, dublate de gard viu.

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

În fața fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat față de domeniul public va putea fi realizată prin diferențierea pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative.

### **SECȚIUNEA III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

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

Pentru M2: **POT maxim = 60%**

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

Pentru M2: **CUT maxim = 3,0 mp.ADC/mp.teren**

### **ALTE INFORMATII**

**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 IV**

- extindere: de la extremitatea Zonei III până la limita CTR/TMA;
- interesează obstacolele cu înălțimi egale sau mai mari de 45 m față de cota aerodromului (0 m);
- referință: cota aerodromului.

**PRIMAR**  
**Ion Lungu**

**Secretar General**  
**Ioan Ciutac**

**Arhitect-șef,**  
**Director executiv**  
**Cerasela-Manuela Bejenar**

**Șef serviciu**  
**Xenia Voda**

**Întocmit**  
**Dalia Mureș**