

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. 1334 din 15.11.2023

În scopul:

Obținerea Autorizatiei de Construire pentru lucrari necesare schimbarii destinatiei
Ap. nr. 2, Sc.A, Bl. 3, Str. Ion Creanga nr. 3 din spatiu de locuit, in spatiu pentru birouri
(proiectare), recompartimentari, creare acces din exterior prin inlocuirea golului de
fereastra cu gol de usa

Ca urmare a cererii adresate de MANOLE ANDREI FLORIN , cu sediul în județul SUCEAVA ,
codul poștal _____ , orașul Suceava, str. Ion Creanga , nr. 3 , bl. 3 , sc. A , et. _____ , ap. 2 , tel. ,
email _____ , înregistrată la nr. 43046 din 06.11.2023

pentru imobilul - teren si/sau constructii, - situat în județul Suceava, UAT Suceava , mun. Suceava , str.
Ion Creangă , nr. 3 , sau identificat prin CF Suceava nr. 44477-C1-U2, nr. cad. 44477-C1-U2, suprafața
49,4 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:

Apartamentul nr. 2, situat la parterul blocului de locuinte nr. 3, Sc. A, Str. Ion Creanga nr. 3, din
intravilanul Municipiului Suceava, notat cu nr. cadastral 44477-C1-U2, este proprietatea d-lor Manole
Andrei Florin si Manole Andreea Roxana, conform Extrasului de Carte Funciara pentru Informare nr.
44477-C1-U2/26.10.2023. In acelasi document este intabulat dreptul de ipoteca in favoarea UNICREDIT
BANK S.A..

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala a imobilului: bloc de locuinte colective.
Destinația stabilită prin H.G.R. nr.518/26.05.2023: L – ZONĂ REZIDENȚIALĂ - L1 - Subzona
locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri aflate în afara zonei centrale - **L1a** -
Locuințe cu regim redus de înălțime (P-P+2) situate in țesut urban constituit.
Imobilul se afla in zona de protectie a monumentelor istorice - Casa - Cat. B, zona de protectie
monumente extinsa si zona de protectie a monumentelor istorice - Casa Fratian - Cat. B.

3.1. REGIMUL TEHNIC:

Conform Planului Urbanistic General aprobat prin HG nr. 518/2023 , terenul se află în zona funcțională: L – ZONĂ REZIDENȚIALĂ - L1 - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri aflate în afara zonei centrale

- **L1a** - Locuințe cu regim redus de înălțime (P-P+2) situate în țesut urban constituit.

Documentatia tehnica necesara obtinerii Autorizatiei de Construire pentru lucrarile necesare schimbarii destinatiei din spatiu de locuit, in spatiu pentru birouri (proiectare), recompartimentari, creare acces din exterior, prin inlocuirea golului de fereastră cu gol de usa la Ap. nr. 2, Sc.A, Bl. 3, Str. Ion Creanga nr. 3, va fi intocmita conform anexei 1 din Legea nr. 50/1991 republicata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si va respecta indicatiile unei Expertize tehnice realizata in acest scop de catre un expert tehnic atestat.

D.T.A.C. intocmita, va cuprinde solutiile de compartimentare a spatiilor, de realizare a accesului si a instalatiilor interioare, de asigurare a conditiilor igienico-sanitare specifice spatiilor pentru birouri. Proiectul va fi verificat la cerintele de calitate prevazute de legislatia in vigoare care vor fi exemplificate de proiectant in partea scrisa.

Nu vor fi afecate rezistenta si stabilitatea constructiei.

Crearea accesului din exterior, din aleea pietonala existenta, se va realiza prin inlocuirea golului de fereastră cu gol de usa.

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

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

Obținerea Autorizatiei de Construire pentru lucrari necesare schimbarii destinatiei Ap. nr. 2, Sc.A, Bl. 3, Str. Ion Creanga nr. 3 din spatiu de locuit, in spatiu pentru birouri (proiectare), recompartimentari, creare acces din exterior prin inlocuirea golului de fereastră cu gol de usa

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 ☐ protecție civilă ☒ sănătatea populației
- d.3)** avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):
 - **Directia Judeteana pentru Cultura Suceava**
 - **Avizul Inspectoratului Pentru Situatii de Urgenta Bucovina Suceava**
 - **Aviz Directia de Sanatate Publica Suceava**
 - **Acordul Asociatiei de Proprietari, in forma autentica, conform pct. 2.5.6 din Anexa 1, cap. I, sectiunea I din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de construire, cu modificarile si completarile ulterioare**
 - **Aviz salubritate – Primaria Municipiului Suceava – Serviciul ecologizare si gestionare caini fara stapan**
 - **Avize, acorduri si autorizatii necesare functionarii**

- d.4)** Studii de specialitate (1 exemplar original):
 - **Dovada de luare in evidenta a proiectului la Ordinul Arhitecilor din Romania**
 - **Extras de Carte Funciara pentru Informare actualizat la zi**
 - **Expertiza tehnica**

- 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 Dalia Mureș

Achitat taxa de 8 lei, conform Chitanței/Ordin de plata nr. 4012 din 07.11.2023.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de __.__._____

**Anexa nr. 1 (Regim tehnic) la certificatul de urbanism
Nr.1334 din 15.11.2023**

GENERALITATI

- **Caracteristicile zonei:**
L – ZONĂ REZIDENȚIALĂ
Zona de locuit se compune din subzone (tipuri de țesut urban), diferențiate după criteriile:
 - funcțional
 - caracterul locuințelor: permanente sau temporare (case de vacanță)
 - caracterul țesutului:
 - omogen rezidențial,
 - neconstruit, în formare
 - mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, mică producție agricolă de subzistență, dotări turistice și de agrement
 - morfologic:
 - tipul parcelarului:
 - rezultat din evoluția localității în timp,
 - creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);
 - configurația în raport cu spațiul străzii:
 - diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe)
 - volumetria; regim de construire: discontinuu, continuu, înălțime mică (P - P+2 niveluri), mod de terminare al volumelor în șarpantă;
 - vechime: locuințe vechi și locuințe noi;
 - calitatea construcției: definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico-edilitară a clădirilor.
- Prevederile regulamentului susțin evoluția ipotetică a orașului prin:
 - menținerea zonelor bine constituite în cazul intervențiilor punctuale;
 - reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și reparcelare;
 - extinderea pe terenuri neconstruite, intra și extravilane, de noi locuințe individuale pe baza unor operațiuni de reparcelare.

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

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

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- **ART. 1 - Utilizări admise:**
Pentru L1a, L1b și L1c:
 - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
 - echipamente publice specifice zonei rezidențiale (mic comerț de proximitate, învățământ, cultură și culte, sănătate);
 - amenajări sport (spații deschise), agrement și loisir;
 - circulații carosabile și pietonale
 - parcaje publice la sol de maxim 30 locuri
 - parcaje publice subterane /supraterane supraetajate
 - parcuri, grădini, scuaruri publice.
- **Art. 2 - Utilizări admise cu conditionari:**
Pentru L1a, L1b și L1c:
 - se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- **se admit funcțiuni comerciale de proximitate și servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC și să nu genereze transporturi grele** ; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250 metri;

Pentru L1c

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

- **Art. 3 - Utilizări interzise:**
Pentru L1a, L1b și L1c se interzic următoarele utilizări:
 - funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe

zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;

- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto
- curățătorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- stații de betoane;
- autobaze, stații de întreținere auto
- spălătorii chimice;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

• ART. 4 - Caracteristici ale parcelelor:

Pentru L1a:

Se păstrează caracteristicile țesutului existent cu condiția respectării condițiilor de constructibilitate ale parcelelor.

• Art. 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

Pentru L1a, L1b și L1c:

La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a.

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri pe străzi de categoria III și 5.0 metri pe străzi de categoria II și I. În cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

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

Pentru L1a, L1b și L1c:

Clădirile în regim înșiruit se vor alipi ambelor limite laterale ale parcelei.

În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță de minim 3.0 metri;

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

Pentru construcțiile amplasate în regim izolat, retragerile față de la limitele laterale ale terenului vor fi de minim 2.0 metri cu condiția ca pe una dintre celelalte laturi să fie asigurat un acces de minim 3.0 metri.

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

Clădirile anexe se vor amplasa fata de limitele laterale si posterioare conform Codului Civil

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 egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin 3,0 metri.

• Art. 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela:

Pentru L1a, L1b și L1c:

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

Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre 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 m.

• Art. 8 - Circulații si accese:

Pentru L1a, L1b și L1c:

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

• Art. 9 - Stationarea autovehiculelor:

Pentru L1a, L1b și L1c:

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

Platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice și vor avea rol mixt (spațiu verde și stationare auto). Se va asigura numărul de parcaje conform Anexei nr.5 din RGU și a articolului 7.13 Parcaje.

• Art. 10 - Înălțime maxim admisibilă a cladirilor:

Pentru L1a, L1b și L1c:

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

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

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

Pentru L1a și L1b:

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

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

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

Pentru L1a, L1b și L1c:

Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje

Garaje și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

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

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

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

Pentru L1a, L1b și L1c:

Este obligatorie racordarea tuturor clădirilor la rețeaua electrică.

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

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

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană.

Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.

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

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

Pentru L1a, L1b și L1c:

Spațiile libere din interiorul parcelei vizibile din circulațiile publice vor fi tratate peisagistic; Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp. În zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor. Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției trebuie să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; - minimum 25% din suprafața parcelei trebuie să fie amenajată ca spațiu verde.

• **Art. 14 - Imprejmuiri:**

Pentru L1a, L1b și L1c:

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

SECȚIUNEA III POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Pentru L1a și L1b: POT maxim 45%

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

Pentru L1a și L1b:

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

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

ALTE INFORMĂȚII

Condiții de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor care pot constitui obstacole pentru navigația

aeriană și/sau care pot afecta siguranța zborului (Conf. Memoriu Servituți Aeronautice) - Zona III

- suprafața orizontală care începe de la extremitatea Zonei II și din care se exclude Zona I;
- înălțimea suprafeței ei: +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 morțrit, 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 (acțiuni electrice de forță, sudură electrică);
- 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.

Reguli suplimentare pentru intervențiile în limita Zonelor de protecție a monumentelor istorice, a siturilor arheologice, zonelor construite protejate, la clădirile propuse pentru a intra pe lista monumentelor istorice sau cu valoare arhitectural-ambientală asupra căreia s-a instituit un regim de protecție prin PUG

1. Orice intervenție realizată în limita de protecție a monumentelor istorice sau în interiorul unor situri arheologice delimitate ca atare, care se situează într-o zonă construită protejată propusă prin PUG sau este clădire propusă pentru a intra pe Lista Monumentelor Istorice sau cu valoare arhitectural-ambientală se vor putea realiza numai în baza unui aviz emis de către Direcția județeană pentru cultura Suceava sau Ministerul Culturii și Identității Naționale, după caz. Documentația de avizare se va depune la Direcția județeană pentru Cultura Suceava care o va introduce în procesul de avizare.

2. Situatărea oricărui imobil în zone de protecție a monumentelor istorice aduce în plus fața de reglementările zonelor, subzonelor și unităților teritoriale de referință în care sunt încadrate, următoarele măsuri restrictive:

- dacă obiectivul este monument istoric sau în zona de protecție a unui monument istoric aceasta se supune regimului de avizare instituit prin Legea nr. 422/2001;
- dacă obiectivul este monument istoric sau se află în subzona determinată de incintă sau de parcelă/parcele cadastrale ale monumentului, sitului, ansamblului monument istoric intervențiile vor avea caracter de conservare, restaurare, reabilitare sau de punere în valoare a monumentului (titlu generic pentru orice grup și subgrup conținut în lista monumentelor).

Lucrările de construire ce au o structură subterană se vor realiza numai după obținerea Certificatului de descărcare de sarcini arheologice, conform art. 11, litera d, din O.G. 43/2000, modificată și completată prin Legea 378/2001. Prin procedura de avizare, în cazuri justificate, se poate solicita doar supraveghere arheologică.

- dacă obiectivul se află în subzona de protecție a cadrului arhitectural al monumentelor istorice care cuprinde parcele adiacente și sub-adiacente monumentului până la limita de vizibilitate directă a monumentelor, sunt permise intervenții cu restricții majore privind regimul de înălțime, structura și aspectul general arhitectural. Sunt permise realizarea lucrărilor de construire ce nu vor concura arhitectonic și volumetric monumentul alăturat și nu vor agresa din punct de vedere vizual, sonor, sau cu orice fel de noxe zona peisagistică înconjurătoare.

Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși înălțimea la cornișă a monumentului istoric în aceluși zonă de protecție se situează la care se poate adăuga cel mult un nivel, sau nu va depăși nivelul de înălțime al clădirilor deja existente în zona de protecție a cadrului arhitectural al acestuia, la care se poate adăuga, de regulă, doar un nivel suplimentar, dacă nivelul acestor clădiri existente este deja mai mare decât înălțimea la cornișă a monumentului;

Fa adăugarea clădirilor existente în zona de protecție vor fi renovate respectându-se caracterul arhitectural original, admițându-se refacerea parțială cu materiale diferite doar pe baza unor studii de integrare.

Reglementările prevăzute pentru această subzona intermediară în cadrul zonei de protecție nu dau o reglementare directă și sunt concepute ca un instrument suplimentar de lucru la dispoziția organismelor de avizare care vor analiza fiecare situație în parte.

Lucrările de construire ce au o structură subterană se vor realiza numai după obținerea Certificatului de descoperire de sarcini arheologice, conform art. 11, litera d, din O.G. 43/2000, modificat și completat prin Legea 378/2001. Prin procedura de avizare, în cazuri justificate, se poate solicita doar supraveghere arheologică.

- dacă obiectivul se afla în subzona de protecție aflată între limita intermediară anterioară și limita de protecție maximă a monumentelor istorice, care conține parcelele până la limita exterioară de vizibilitate din jurul monumentului inclusiv clădirile aflate în această zonă sunt permise intervenții cu grad sporit de libertate privind regimul de înălțime și aspectul general arhitectural. Reglementările prevăzute pentru zonele, subzonele și unitățile teritoriale de referință în care sunt încadrate vor putea fi limitate prin procedura de avizare instituită prin Legea nr. 422/2001.

Orice lucrări de săpătură ce se vor executa în aceste zone se vor face numai cu supraveghere arheologică, în prezența unui arheolog delegat, pentru prelevarea eventualelor vestigii arheologice apărute. În această situație se pot sista temporar lucrările de construire, și se va demara săpătura arheologică preventiv, pentru epuizarea complexelor arheologice descoperite și se va obține Certificatul de descoperire de sarcini arheologice pe baza Raportului de descoperire de sarcini arheologice întocmit de specialiștii delegați.

3. Dacă obiectivul se afla în zona de protecție a siturilor arheologice lucrările de construire ce au o structură subterană se vor realiza numai după obținerea Certificatului de descoperire de sarcini arheologice, conform art. 11, litera d, din Ord. 43/2000, modificat și completat prin Legea 378/2001. Prin procedura de avizare, în cazuri justificate, se poate solicita doar supraveghere arheologică.

4. Dacă obiectivul nu este monument istoric sau în zona de protecție a acestuia, sau se situează într-o zonă construită protejată propusă prin PUG dar este clădire propusă pentru a intra pe lista Monumentelor Istorice sau cu valoare arhitectural-ambientală sau, conform Lista anexată, beneficiază de un regim de protecție până la declanșarea cf. Legii 422 / 2001 a procedurii de clasare ca monument istoric, la reglementările de bază ale zonelor, subzonelor și unităților teritoriale de referință în care sunt încadrate adăugându-se următoarele măsuri restrictive:

- o înălțimea maximă nu va depăși nivelul de înălțime existent în zonă decât cu un nivel suplimentar;
- o dacă între spațiul de la parter și domeniul public există un portic, acest portic nu se va închide și va fi păstrat pentru circulația publică. Parterul învecinat direct cu domeniul public poate fi prelungit prin amenajarea unor terase deschise acoperite numai dacă funcțiunea de circulație pietonală pe lângă aceste terase este asigurată;
- o fațadele clădirilor vor fi restaurate respectându-se caracterul arhitectural original neadmițându-se decât refaceri parțiale cu materiale contrastante – sticlă, aluminiu etc. - pe baza unor studii de integrare.
- o se va urmări conservarea valorii ambientale a clădirii, respectiv și se vor păstra nealterate fațadele principale, precum și caracteristicile principale ale parcellarului, gabaritul clădirii putând fi modificat față de gabaritul existent doar pe baza unor studii de integrare.

- o se va putea interveni la amenajările interioare, inclusiv la creșterea confortului locuirii prin reconfigurări și instalări de camere de baie sau alte facilități, fără alterarea caracterului arhitectural existent, mai ales al spațiilor accesibile publicului.

- o nu se admit demolări integrale ale acestor clădiri;

- o pentru construcțiile în zonele cu regim de înălțime reglementat până la P+2 niveluri;

- podurile se pot mansarda, dacă gabaritul acestora permite amenajarea unor spații locuibile;

- se poate adăuga un etaj la imobilul existent, în limita regimului reglementat de maximum P+2, cu condiția ca între fațada existentă și acoperiul ce rezultă după modificare să existe un spațiu, obținut fie prin retragerea etajului adăugat, fie prin realizarea unei închideri vitrate la nivelul ultimului etaj.

- nu vor putea suferi extinderi către domeniul public și nici supraînălțări. Recomandarea este ca acestea să își păstreze arhitectura inițială, admițându-se numai lucrări ce duc la îmbunătățirea calității locuirii (înlocuirea ușilor și a ferestrelor, etc.);

5. Autorizarea executării construcțiilor pe frontul estic al Bulevardului Ana Ipătescu, pe tronsonul dintre Piața Centrală (Blocul Turn) și Strada Petru Rareș, va fi condiționată de realizarea unui studiu de vizibilitate a Cetei de Scaun și a statuii Domnitorului Ștefan cel Mare. Pe acest tronson este interzisă realizarea unor fronturi continue, iar regimul de înălțime pentru construcțiile noi sau pentru extinderi de construcții existente nu va depăși P+1E (max. 7,0 m la cornișă).

6. În zona de protecție a monumentului istoric M-reșea Sf. Ioan cel Nou înscris pe lista monumentelor UNESCO se impune prin prezentul regulament întocmirea unui Plan urbanistic zonal pentru zona construită protejată care va reglementa construirea în acea zonă. Acesta va fi finanțat conform legii din fondurile Ministerului Dezvoltării. Până la aprobarea acestuia nu se vor autoriza decât lucrări de reparații / restaurare și consolidare strict necesare ce nu schimbă parametrii urbanistici și arhitecturali existenți în zonă. Pe baza unor studii istorice întocmite de specialiști atestați ai Ministerului Culturii se vor putea admite lucrări de demolare a unor construcții anexe sau lipsite de valoare arhitectural-istorică.

7. Pentru spațiile publice din zona centrală, din zonele construite protejate și din zonele de protecție a monumentelor istorice – strazi, pietre, parcuri este obligatoriu elaborarea de proiecte cu componenta arhitecturală și peisagistică.

8. În zona centrală, zonele construite protejate și în zonele de protecție a monumentelor istorice capacitatea dotărilor comerciale se va limita la maxim 1000m² în afara zonelor dedicate pentru dotările comerciale mari.

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
Dalia Mureș