



ANEXĂ LA CERTIFICATUL DE URBANISM  
Nr. 1446 din 02.11.2022

**A. PRIVIND REGIMUL TEHNIC** aprobat prin PUZ: Subzona unități comerț și servicii - IScs(p)

Noul cartier care se va dezvolta la intrare în municipiul Suceava, cu deschidere directă la DN2, are funcțiunea de unități comerț și servicii. La amplasarea și conformarea construcțiilor în parcela de teren proprietate se vor respecta întocmai prevederile Planului Urbanistic Zonal "Intrare E85 în Municipiul Suceava" aprobat prin HCL nr. 313/29.09.2005.

**Funcțiunea dominantă:** unități de comerț și prestări servicii

**Funcțiuni complementare:** depozitare, locuințe de serviciu, locuințe de protocol, spații verzi amenajate.

**Utilizări permise:** comerț alimentară, comerț nealimentară, alimentație publică și prestări servicii de solicitare frecventă și periodică, spații plantate, amenajări necesare conexe.

**Utilizări permise cu condiții:** acces, platforme, locuri de parcare acoperite sau descoperite, amenajări pentru evacuarea deșeurilor menajere, diverse lucrări pentru facilitarea racordurilor la rețelele tehnico-edilitare de care va beneficia zona cu condiția ca acestea să nu aducă atingeri funcțiunii dominante.

**Utilizări interzise:** orice activitate poluantă, cu risc tehnologic sau incomod prin traficul generat, construcții provizorii de orice natură.

**Zone în cadrul parcelei :** parcelele destinate comerțului și prestațiilor de servicii vor avea rezervate 10% din suprafața totală a parcelei spațiilor plantate amenajate și 45% pentru circulații auto, pietonale, parcaje pentru cumpărători (1 loc de parcare la 60 – 100 mp suprafața construită), rampa primire marfa.

**Amplasarea față de aliniament:**

(1) Amplasarea față de aliniament este retragerea față de limita parcelei la B.dul 1 Decembrie 1918, respectiv DN – E85

(2) Construcțiile se vor amplasa retras față de aliniament la o distanță de minim 10m.

**Amplasare față de limitele laterale:**

Construcțiile se vor amplasa față de limitele laterale la o distanță egală cu jumătatea înălțimii clădirii celei mai mari, dar nu mai puțin de 5 m.

**Amplasare față de limita posterioară:**

(1) Limita posterioară pentru această subzonă este aliniamentul la strazile de deservire locală propuse în spatele frontului construit la E85, care vor fi trasate conform PUZ aprobat. (se vor consulta planșele din PUZ)

(2) Construcțiile izolate se vor amplasa față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin 7,50 m.

**Amplasarea construcțiilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele:**

- Construcțiile vor respecta o distanță egală cu jumătatea din înălțimea la cornisa a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 4 m;

- Distanța se poate reduce la o patrimă în cazul în care fațadele respective nu prezintă goluri care corespund unor activități ce necesită lumina naturală.

- Dispunerea clădirilor pe lot trebuie să permită accesul echipajelor de intervenție până la limita posterioară a lotului printr-o cale liberă lăta de minim 3,8 m și înaltă de minim 4,2 m.

**Regimul de construire :**

(1) Regimul de construire al acestei subzone este izolat

(2) Se pot realiza construcții în regim cuplat, înșiruit sau pavilionar dacă studiile geotehnice pe obiect permit desfășurarea unor fronturi continue.

**Regimul de înălțime:**

(1) Regimul de înălțime al zonei este de P + 1 ÷ 2 etaje.

(2) Sunt permise depășiri cu maxim 2 niveluri a regimului mediu de înălțime pentru configurații spațial-volumetrice care pot personaliza zona. Acestea vor fi susținute de studii de altimetrie.

**Aliniere la cornisă:**

(1) Alinierea la cornisă este dictată de regimul mediu de înălțime al fiecărei zone (orientativ, cota cornisei este egală cu nr. niveluri mediu subzonă x h nivel + 0,50m)

(2) Construcțiile care au un regim mai mic decât regimul mediu vor putea atinge cornisa prin utilizarea soclurilor și parterurilor înalte, acoperisurilor mansardate, etc., iar cele care depășesc regimul mediu de înălțime al subzonei vor "mima" alinierea la cornisă prin tratarea diferită a porțiunii de fațadă la cota respectivă; console, briuri, retrageri,

stresini false, etc.

**Ocupare teren:** POT maxim = 50%. Coeficientul de utilizare a terenului CUT = 1- 1,50

**Orientare fata de punctele cardinale:** sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si birouri.

**Aspectul exterior al clădirilor, plastica arhitecturala:**

- (1) Se recomanda fatadele – cortina, raporturile plin – gol in favoarea golului, materiale de constructie apte sa confere o imagine urbana specifica arhitecturii moderne
- (2) Acoperirea va fi rezolvata in sistem sarpanta
- (3) Este interzisa realizarea de invelitori, inchideri sau finisaje din azbociment, eternit, radon
- (4) Orice modificare ulterioara a volumetriei si arhitecturii fatadelor/ acoperisului (extinderi, supraetajari, etc.) va necesita justificari suplimentare pentru integrarea in caracterul zonei – vor fi parcursi si pasii procedurali de avizare – aprobare ca si documentatia initiala la nivel D.T.A.C.
- (5) Este interzisă dispunerea pe fațade sau acoperiș a antenelor TV satelit sau pentru telefonie mobilă vizibile de pe DN2.
- (6) Se pot realiza constructii pavilionare cu curti interioare deschise in care se pot amenaja spatii verzi, locuri de discutie, etc.
- (7) Aspectul exterior al constructiilor, cu toate elementele sale definitorii, apartine spatiului public.

**Accese pietonale si auto:** in cadrul parcelei accesul consumatorilor, personalului, marfurilor vor fi rezolvate separat, fara puncte de conflict. Vor fi amenajate accese pentru persoanele cu handicap.

**Parcaje:** vor fi amenajate locuri de parcare in incinta proprietatii, pentru constructii comerciale si prestari servicii vor fi prevazute 1 loc de parcare/ 50-100mp suprafata construita.

**Echipe tehnico- edilitara:** racordare la retelele publice de utilitati de care va beneficia zona. Este permisa rezolvarea incalzirii prin centrale termice proprii.

**Evacuarea deseurilor menajere:** se vor asigura in interiorul constructiei camere de pubele ventilata natural. Deseurile menajere se vor depozita in pubele inchise.

**Sistematizare verticala:** sunt interzise amenajari care pot impiedica evacuarea naturala a apelor pluviale. Sunt interzise lucrarile care pot impermeabiliza terenul (platforme betonate, dalaje, etc.) sau cele care pot constitui bariere pentru curgerile apelor subterane.

**Spatii libere si spatii plantate:** intre aliniament si frontul construit va fi spatiu plantat amenajat peisagistic corespunzator (rol de reprezentare). Spatiile libere vor fi inierbate si plantate cu 1 arbore la 100mp de parcela construabila. Sunt recomandate speciile care pot asigura un cadru peisagistic placut: salcam, fag, pomi fructiferi.

**Imprejmuiiri:** la strada vor avea o inaltime care sa puna in valoare fatada cladirii. Sunt recomandate materiale care sa nu contrasteze cu arhitectura cladirilor si care sunt permeabile privirii.

**Conditii geotehnice:** dat fiind faptul ca grosimea stratului vegetal este destul de mare (a se vedea studiul geotehnic din PUZ) se recomanda realizarea de subsoluri daca studiile geotehnice pe obiect nu precizeaza altfel. Terenul ramas disponibil va fi amenajat ca spatiu verde si plantat.

**B. Privind informarea si consultarea publicului conform prevederilor Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului, aprobat prin HCL nr. 229 din 30 septembrie 2020, in baza Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la laborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, anexa la Ordinul nr. 2701 din 30.12.2010 publicat in M.O. nr. 47/19.01.2011**

Pentru PLANUL URBANISTIC ZONAL (PUZ) si regulamentul local aferent acestuia

### **SUBSECTIUNEA 1: Implicarea publicului în etapa pregătitoare**

1). În situația PUZ-urilor inițiate de autoritățile administrației publice.

Tema, obiectivele și cerințele PUZ vor fi elaborate cu sprijinul unui grup cu rol consultativ, format din reprezentanți ai compartimentului de specialitate, Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, ai autorității competente cu protecția mediului, comisiei de urbanism din cadrul consiliului local și ai altor instituții/organisme interesate de la nivel central, județean sau local, precum și persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului, astfel încât să se asigure identificarea prealabilă a tuturor nevoilor la care PUZ trebuie să răspundă.

În funcție de impactul estimat al PUZ, (suprafața studiată, modificări propuse, specificul investiției ce a generat elaborarea documentației) pentru argumentarea unor obiective ale planului sau pentru identificarea și evaluarea unor posibile opinii și interese divergente, în vederea determinării oportunității planului în interes public, administrația publică inițiatora PUZ-ului aduce la cunoștința publicului intenția de elaborare a PUZ și obiectivele acestuia prin:

- anunțuri pe pagina proprie de internet
- doua anunturi publicate in presa locala la interval de minim 3 zile.

Documentația necesară atribuirii serviciilor de elaborare a PUZ trebuie să includă și obligațiile elaboratorului ce

derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului.

2). În cazul în care inițiatorul planului este un investitor privat, persoană fizică sau juridică, obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului se vor transmite inițiatorului prin certificatul de urbanism și avizul prealabil de oportunitate.

Informarea cu privire la intenția de elaborare a PUZ-urile titulari persoane fizice sau juridice se va realiza prin:

- anunț cu vizibilitate imediată publicat pe pagina de internet a Primăriei municipiului Suceava și afișat în holul principal de la parterul institutiei.

- Un Panou cu anunțul privind intenția de elaborare – conform cu modelul prevăzut în cap. IV, afișat pe teritoriul zonei studiate. Inițiatorul PUZ are obligația să prezinte fotografiile cu panoul afișat.

3). Atât în situația PUZ-urilor inițiate de autoritățile administrației publice, cât și a celor inițiate de către un investitor privat, anunțul privind intenția de elaborare PUZ va cuprinde un termen de minim 5 zile calendaristice în care publicul interesat poate transmite obiecțiuni/ observații/ propuneri cu privire la intenția elaborării PUZ.

În cazul în care se primesc obiecțiuni/ observații/ propuneri, acestea vor fi discutate și analizate în ședința Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism și în funcție de avizul dat în comisie, se va emite sau nu avizul de oportunitate pentru întocmirea documentației PUZ.

Vor fi luate în considerare doar obiecțiunile/ observațiile / propunerile care au fost depuse la Registratura Primăriei municipiului Suceava în perioada stabilită prin anunț.

4). Informarea publicului cu privire la intenția de elaborare se face înainte de emiterea avizului de oportunitate.

## **SUBSECȚIUNEA 2: Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor**

Informarea și consultarea publicului cu privire la propunerile de PUZ se fac înainte de transmiterea documentației pe circuitul tehnic de avizare, astfel:

1). După emiterea avizului de oportunitate, autoritatea administrației publice locale, prin persoanele desemnate cu informarea și consultarea publicului, informează publicul prin cel puțin următoarele activități:

a). afișează anunțul la sediul în locuri special amenajate și publică pe propria pagină de internet a Primăriei municipiului Suceava, pe pagina oficială de Facebook și pe aplicația mobilă Suceava City App, anunțul cu privire la posibilitatea, modul și perioada, locul și orarul în care se pot consulta documentele și transmite observații la sediul autorității publice competente pentru aprobarea PUZ în termen de maximum 25 de zile calendaristice de la data anunțului, precum și obiectivele, data, locul de desfășurare, ora de începere și durata estimată pentru consultare;

b). notifică proprietarii ale căror proprietăți vor fi afectate de propunerile PUZ, în baza documentelor prezentate de elaboratorul PUZ-ului.

Elaboratorii PUZ-urilor, care sunt persoane autorizate de către R.U.R. ( Registrul Urbanistilor din Romania ) au obligația de a prezenta la documentația depusă, pe proprie răspundere, lista cu toți proprietarii a căror proprietate vor fi afectate de propunerile prevăzute în PUZ. – Identificarea proprietarilor se va face pe baza unui extras de plan cadastral vizat OCPI, iar lista cu toți proprietarii a căror proprietate vor fi afectate de propunerile prevăzute în PUZ va cuprinde nr. cadastral, nume și adresa de domiciliu a acestora.

Extrasul de plan cadastral va fi în format analogic, la o scară convenabilă, având ca suport ortofotoplanul, pe care se vor prezenta imobilele tratate în PUZ cu numărul cadastral aferent și numele tuturor proprietarilor, persoane fizice sau juridice)

c). la sediul Primăriei municipiului Suceava se pune la dispoziția publicului spre consultare documentele aferente propunerilor PUZ, inclusiv materiale explicative scrise și desenate, într-un limbaj nontehnic, precum și documentele ce au stat la baza primei variante a propunerilor, după caz: certificatul de urbanism, avizul de oportunitate;

d). Pentru PUZ –urile elaborate pe terenuri proprietatea municipiului se afișează anunțul la sediul Primăriei municipiului Suceava și în alte locuri special amenajate, pe panouri rezistente la intemperii, conform modelelor de panouri prezentate în Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism anexa la Ordinul nr. 2701 din 30.12.2010. Panourile vor fi amplasate în cel puțin 3 locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate;

e). Pentru PUZ –urile elaborate pe terenuri ce aparțin unor investitori privați, inițiatorii PUZ-urilor afișează anunțul pe panouri rezistente la intemperii, conform modelelor de panouri prezentate în Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism anexa la Ordinul nr. 2701 din 30.12.2010. Panourile vor fi afișate în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ.

f). Inițiatorii PUZ-urilor au obligația de a prezenta fotografiile cu panoul afișat în teren.

2). Autoritatea administrației publice, prin persoanele responsabile cu informarea și consultarea publicului, are următoarele obligații:

a). informează publicul cu privire la rezultatele informării și consultării, cel puțin prin publicarea pe pagina proprie de internet și la sediul propriu a observațiilor și sugeriilor publicului și a răspunsului la acestea, în termen de 15 zile de la

încheierea perioadei de consultare a publicului

b). informează în scris proprietarii ale căror imobile sunt direct afectate de propunerile PUZ și care au trimis opinii, cu privire la observațiile primite și răspunsul argumentat la acestea.

3). Vor fi luate în considerare doar obiecțiunile/observațiile/propunerile care au fost depuse la Registratura Primăriei municipiului Suceava în perioada stabilită prin anunț.

În situația în care inițiatorul PUZ este o persoană fizică sau juridică interesată, în termen de 5 zile de la primirea tuturor observațiilor, Primăria municipiului Suceava notifică inițiatorul PUZ cu privire la eventualele obiecții primite și solicită modificarea propunerilor sau răspunsul motivat de refuz al acestora, cu acordarea unui termen de transmitere a răspunsului în termen de maximum 10 zile;

În termen de 10 zile de la răspunsul argumentat al inițiatorului PUZ, autoritățile administrației publice locale informează în scris proprietarii care au trimis opinii cu privire la observațiile primite și răspunsul la acestea.

Toate obiecțiunile primite în perioada stabilită pentru primirea observațiilor/obiecțiunilor se vor discuta și analiza în ședința Comisiei Tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism, care va aviza favorabil sau nefavorabil documentația. Avizul dat în comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism fundamentează din punct de vedere tehnic avizul arhitectului-sef.

4). În funcție de complexitatea sau impactul estimat al propunerilor PUZ, autoritățile administrației publice responsabile cu aprobarea acestuia:

a) informează publicul prin expoziții în zonă, emisiuni TV, broșuri, anunțuri în școli etc.;

b) consultă publicul prin: dezbateri publice, interviuri de grup, grupuri consultative pe domenii sau pe anumite categorii de public etc.;

c) organizează ateliere de lucru, audieri publice, întâlniri etc, pentru identificarea și punerea în comun a cunoștințelor și competențelor sau identificarea intereselor mutuale etc.

5). În vederea aprobării PUZ, în scopul fundamentării deciziei consiliului local, structura de specialitate asigură elaborarea raportului consultării publicului referitor la opiniile colectate, răspunsurile date și argumentarea lor.

Raportul consultării însoțit de punctul de vedere al structurii de specialitate din cadrul autorității publice locale se prezintă Consiliului local al municipiului Suceava spre însușire sau respingere.

### **SUBSECȚIUNEA 3: Implicarea publicului în etapa aprobării PUZ**

Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării PUZ se face cu respectarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică cu completările ulterioare și conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

PRIMAR,  
Ion LUNGU



SECRETAR GENERAL,  
Ioan CIUTAC

Arhitect sef,  
DIRECTOR EXECUTIV  
Cerasela-Manuela BEJENAR

ȘEF SERVICIU,  
Xenia VODĂ

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Xenia Vodă.

ÎNTOCMIT,  
Daniela Rotariu

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Daniela Rotariu.