Județul **SUCEAVA**	
Autoritatea administrației publice **Primaria Municipiului Suceava**	
Cod de identificare fiscală (CIF) **4244792**	**Adresa oficială** *sediul · telefon · e-mail* **B-dul. 1 Mai nr. 5A, Suceava** **tel:+40 230 212696 · primsv@primariasv.ro**
Nr. înregistrare	**Data**

CERTIFICAT DE URBANISM PENTRU OPERAȚIUNI CADASTRALE

1. REFERINȚE ȘI TEMEI

Ca urmare a cererii nr. **45851**	**din data** **08.09.2026**	**a solicitantului** **ASOCIATIA MISIUNE NATANAEL**
Documentația de urbanism aplicabilă *nr. / faza PUG · PUZ · PUD* **P.U.G.**	**Aprobată prin hotărârea CJ / CL nr. / data** **H.G.R. nr.518/26.05.2023**	

2. IMOBILUL

[X] teren [X] construcții

Județ **Suceava**	**Municipiu / oraș / comună** **Suceava**	**Sat / sector** **...**	
Cod poștal **...**	**Strada** **str. Lipoveni**	**Nr.** **10**	**Bl. / sc. / et. / ap.** **...**
Număr cadastral *dacă imobilul e înscris în e-Terra* **58070**	**Carte funciară nr.** **58070**		

SE CERTIFICĂ:

3. REGIMUL JURIDIC

Imobilul este situat in intravilanul municipiului Suceava, localitatea Suceava

- **proprietatea:**
- **grevat cu servitute, sarcini:**
- **regim de protectie:** nu e cazul

4. REGIMUL ECONOMIC

Prevederea	**Actul de reglementare** *RLU · HCL · lege, nr./an*
Folosința actuală conform extrasului de carte funciară/ plan amplasament și delimitare imobil: arabil Destinația stabilită prin *H.G.R. nr.518/26.05.2023:* A - ZONĂ DE ACTIVITĂŢI PRODUCTIVE - A1 - Subzona activităţilor agrozootehnice	Regulamentul local de urbanism aferent PUG aprobat al Municipiului Suceava

5. REGIMUL TEHNIC

Prevederea	Actul de reglementare *RLU · HCL · lege, nr./an*
Conform Planului Urbanistic General aprobat prin HG nr. 518/2023*,** terenul/urile se află în zona funcţională: A - ZONĂ DE ACTIVITĂŢI PRODUCTIVE - A1 - Subzona activităţilor agrozootehnice ***Amplasamentul* se află în culuarul III Vest, IV 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. **Amplasamentul se află în suprafaţa de limitare a obstacolelor APAPI** nu e cazul ***Conform studiului de fundamentare - *Studiu geotehnic şi Riscuri naturale, imobilul se află încadrat într-o* zonă bună de construit fără amenajări, zonă improprie de construit, probabilitatea de producere a alunecarilor de teren este redusă, probabilitatea de producere a alunecărilor de teren este zero ***Conform PUG aprobat prin HG nr. 518/2023***: nu e cazul **Imobil protejat sau în zonă de protecţie:** nu e cazul Dezmembrarea imobilului identificat cu nr. cad. 58070 in 8 loturi, se poate realiza condiționat de elaborarea / aprobarea unei documentații PUZ. Se va solicita un nou certificat de urbanism, prin care se vor face cunoscute toate avizele, acordurile, studiile si documentatiile necesare obtinerii autorizatiei de construire. Condiţiile de amplasare şi conformare în parcelă sunt prezentate în **Anexa nr. 1 (Regim tehnic)** la prezentul certificat de urbanism.	Regulamentul local de urbanism aferent PUG aprobat al Municipiului Suceava

6. INFORMAŢII PRIVIND TRASEELE, AMPLASAREA, CALITATEA ŞI CAPACITATEA REŢELELOR EDILITARE DIN ZONA IMOBILULUI

Pentru A1, A2:

Este obligatorie racordarea tuturor clădirilor la reţelele electrice.
Toate clădirile vor fi dotate cu instalaţii de apă şi canalizare şi se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreţinerea şi funcţionarea instalaţiilor, din parcaje, circulaţii şi platforme exterioare.
În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apa.
Se vor respecta normele de protecţie a mediului privind gestionarea apelor uzate şi a deşeurilor provenite din întreţinerea instalaţiilor şi din procesele tehnologice aferente funcţiunii.
Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicaţii, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră şi altele de această natură.
Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nişele construcţiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcţiilor. Reţelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.
Se interzice amplasarea reţelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public şi de distribuţie a curentului electric, pe plantaţii de aliniament, pe elemente de faţadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

7. CONDIȚII OBLIGATORII PENTRU REALIZAREA OPERAȚIUNII CADASTRALE

Operațiunea cadastrală
☐ se poate realiza conform documentației cadastrale anexate, vizate spre neschimbare
☒ se poate realiza condiționat de elaborarea / aprobarea unei documentații PUZ
☐ nu se poate realiza, pentru motivele de mai jos:

8. ANEXE

- ☐ extras din sistemul GIS cu rețelele edilitare, după caz
- ☐ plan de încadrare în documentația de urbanism aplicabilă, după caz
- ☐ documentația cadastrală vizată spre neschimbare, după caz

9. SEMNĂTURILE

PRIMAR	Viceprimar	Secretar General
ec. Vasile Rîmbu	**Ioan-Dan Cuşnir**	**jrs. Gheorghe Alexandru Moldovan**

Arhitect-şef	Director executiv
arh. Ioan Lungu	**ing. Cerasela-Manuela Bejenar**
Şef serviciu	**Întocmit**
ing. Cezar Cucu	**a.p. Ileana Hostiuc**

Achitat taxa de (lei)	Chitanţa nr. / data	Transmis solicitantului la data *direct / prin poştă / digital*
934	**…… / ……/……/……**	**...**

JUDEŢUL SUCEAVA
Primaria Municipiului Suceava

ANEXA NR. 1
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. ..... din ...../...../.....

Arhitect-şef *,
.....

ANEXA NR. 1 — REGIM TEHNIC EXTINS

GENERALITATI

- **Caracteristicile zonei:**

A - ZONĂ DE ACTIVITĂŢI PRODUCTIVE

Zona se compune din terenurile ocupate de activităţi productive de bunuri (producţie "concretă" incluzând toate categoriile de activităţi industriale conform CAEN). Din această zonă fac parte atât unităţile existente care se menţin, cele care se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuţie şi comercializare, cât şi terenurile rezervate pentru viitoare activităţi productive şi servicii.
Pentru acest UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcţionare pentru diferitele tipuri de unităţi; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităţilor şi/sau este necesară schimbarea destinaţiei, se cere P.U.Z. (reparcelare/reconfigurare).
Pentru intreprinderile care pot polua factorii de mediu sau pot produce zgomot şi vibraţii se instituie zone de protecţie sanitară (procese industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare).
În cazul obiectivelor existente care se menţin, se va urmări diminuarea efectelor negative prin propunerea de realizare a unor perdele de protecţie, fâşii puternic plantate cu lăţimi variabile, în funcţie de terenurile libere existente.

A1 - Subzona activităţilor agrozootehnice

SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA

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

Pentru A1, A2:

Sunt admise următoarele utilizări funcţionale:

- activităţi industriale productive şi de servicii, IMM desfăşurate în construcţii industriale mici şi mijlocii, distribuţia şi depozitarea bunurilor şi materialelor produse;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi şi depozitare;
- parcaje;
- staţii de întreţinere şi reparaţii auto;
- staţii de benzină;
- comerţ, alimentaţie publică şi servicii profesionale;
- locuinţe de serviciu pentru personalul care asigură permanenţa sau securitatea unităţilor;
- accese pietonale şi carosabile;
- perdele de protecţie vegetale;
- reţele tehnico-edilitare.

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

Pentru A1, A2:

Sunt admise următoarele utilizări funcţionale:

- activităţi industriale productive şi de servicii, IMM desfăşurate în construcţii industriale mici şi mijlocii, distribuţia şi depozitarea bunurilor şi materialelor produse;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi şi depozitare;
- parcaje;
- staţii de întreţinere şi reparaţii auto;
- staţii de benzină;
- comerţ, alimentaţie publică şi servicii profesionale;
- locuinţe de serviciu pentru personalul care asigură permanenţa sau securitatea unităţilor;
- accese pietonale şi carosabile;
- perdele de protecţie vegetale;
- reţele tehnico-edilitare.

Art. 2 - Utilizări admise cu condiţionari

Pentru A1, A2:

Activităţile actuale vor fi permise în continuare cu condiţia diminuării cu cel puţin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani. Extinderea activităţilor actuale va fi permisă cu condiţia să nu agraveze situaţia poluării.
Se pot localiza cu aceleaşi condiţii de diminuare a poluării următoarele funcţiuni:

- producţie manufacturieră;
- depozite şi complexe vânzări en-gros cu excepţia celor care utilizează substanţe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozite şi complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

În cazul conversiei funcţionale este obligatorie reabilitarea şi adaptarea clădirilor industriale abandonate; de asemenea, este obligatorie identificarea şi eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

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

JUDEŢUL SUCEAVA
Primaria Municipiului Suceava

ANEXA NR. 1
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. ..... din ...../...../.....

Arhitect-şef *,
.....

Pentru A1, A2:

Sunt interzise următoarele utilizări funcţionale:

- se interzice localizarea unităţilor care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcţionarea acesteia;
- se interzice amplasarea unităţilor de învăţământ, a serviciilor publice sau a celor de interes general şi a spaţiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depăşeşte CMA;
- se interzice amplasarea locuinţelor, cu excepţia locuinţelor de serviciu;

amplasarea pe drumul naţional a activităţilor care prin natura loc au un aspect dezagrabil (depozite de deşeuri metalice, depozite de combustibili solizi, etc.); astfel de unităţi vor fi retrase de la circulaţiile principale de acces în oraş şi vor fi mascate prin perdele de vegetaţie înaltă şi medie.

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

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

Pentru A1, A2:

Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafaţă minimă de 3000 mp. şi un front minim la stradă de 30.0 metri. Parcelele cu dimensiuni şi suprafeţe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activităţi productive.
- Dimensiunile se păstrează şi în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).

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

Pentru A1, A2:

Noile clădiri se vor retrage de la aliniament cu minim 5.0 metri.
Pentru zonele neconstruite situate de-a lungul drumului naţional se va asigura o retragere de 50,0 metri din axul drumului naţional conform OG nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.

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

Pentru A1, A2:

Clădirile pot fi alipite de construcţiile de pe parcelele alăturate cu funcţiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilităţi (trepidaţii, risc tehnologic).
În toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanţă egală cu jumătate din înălţime, dar nu mai puţin de 6.0 metri.
Se vor respecta distanţele minime egale cu jumătate din înălţimea clădirii, dar nu mai puţin de 6.0 metri faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor.
Se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei dacă aceasta este zona de demarcaţie dintre UTR A şi alte zone.
Se va respecta o retragere de minimum 6.0 metri faţă de această limită, în care se vor realiza perdele vegetale pentru protejarea zonei vecine.

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

Pentru A1, A2:

Distanţa între clădiri va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puţin de 6.0 metri.
Distanţa de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe faţadele opuse nu sunt accese în clădire şi/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfăşoară activităţi permanente.
În toate cazurile se va ţine seama de condiţiile de protecţie faţă de incendii şi de alte norme tehnice specifice.

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

Pentru A1, A2:

Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice şi grele.
Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de miniM 5.1 metri lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau obţinută printr-o servitute de trecere, legal instituită.

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

Pentru A1, A2:

Staţionarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcţii-reparaţii, cât şi în timpul funcţionării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spaţii de circulaţie, încărcare şi întoarcere.
În spaţiul de retragere faţă de aliniament, maximum 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiţia înconjurării acestora cu un gard viu având înălţimea de minimum 1,2 metri.

II. REGULILOR DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, pc. 7 REGULI REFERITOARE LA AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR, art. 7.13. Parcaje

- **Art. 10 - Inaltime maxim admisibila a cladirilor:**

Pentru A1, A2:

Se vor respecta înalţimi maxime ale clădirilor de 16.0 metri (P+4).
Excepţie fac coşurile sau instalaţiile tehnice necesare funcţionării.
Înălţimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăşi distanţa între aliniamente.

JUDEŢUL SUCEAVA
Primaria Municipiului Suceava

ANEXA NR. 1
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. ..... din ...../...../.....

Arhitect-şef *,
.....

Pentru înălţimi mai mari documentaţia de urbanism de tip PUZ va fi însoţită în mod obligatoriu de un studiu de amplasament cu tratarea perspectivelor de pe principalele căi de comunicaţie.

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

Pentru A1, A2:

Volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate.
Toate faţadele vor fi tratate la acelaşi nivel arhitectural.

- **Art. 12 - Conditii de echipare edilitara:**

Pentru A1, A2:

Este obligatorie racordarea tuturor clădirilor la reţelele electrice.
Toate clădirile vor fi dotate cu instalaţii de apă şi canalizare şi se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreţinerea şi funcţionarea instalaţiilor, din parcaje, circulaţii şi platforme exterioare.
În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apa.
Se vor respecta normele de protecţie a mediului privind gestionarea apelor uzate şi a deşeurilor provenite din întreţinerea instalaţiilor şi din procesele tehnologice aferente funcţiunii.
Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicaţii, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră şi altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nişele construcţiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcţiilor. Reţelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.
Se interzice amplasarea reţelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public şi de distribuţie a curentului electric, pe plantaţii de aliniament, pe elemente de faţadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

- **Art. 13 - Spatii libere si spatii plantate:**

Pentru A1, A2:

Se vor prevedea plantaţii de talie medie în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separaţie faţă de alte subzone şi unităţi teritoriale de referinţă.
Fâşia de teren rezultată din retragerea de la aliniament va fi plantată cu vegetaţie de talie medie şi înaltă în procent de minim 40%.
Terenul care nu este acoperit cu construcţii, platforme şi circulaţii va fi acoperit cu gazon şi plantat cu un arbore la fiecare 200 mp.

Art. 14 - Imprejmuiri:

Pentru A1, A2:

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălţimea de maximum 2,0 metri din care un soclu opac de maxim 0,6 metri şi o parte transparentă dublată cu gard viu.
Porţile de intrare vor fi retrase faţă de aliniament pentru a permite staţionarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulaţia pe drumurile publice.

SECTIUNEA III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- **Art. 15 - Procentul maxim de ocupare a terenului (POT):**Pentru A1, A2: **POT maxim = 60%**
- **Art. 16 - Coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT):**Pentru A1, A2: **CUT maxim = 2**