	Judeţul **SUCEAVA**
	Autoritatea administraţiei 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

[X] CONSTRUIRE **[ ] DESFIINŢARE**

[X] clădiri şi amenajări **[ ] construcţii speciale** **[ ] lucrări inginereşti**

1. ÎN VEDEREA REALIZĂRII OBIECTIVULUI DE INVESTIŢII

obtinerea autorizatiei de construire pentru lucrari de interventie la spatiul de alimentatie publica identificat cu nr. cad. 64799-C2, constand in extindere pe orizontala si pe verticala.

2. REFERINŢE ŞI TEMEI

Ca urmare a cererii nr.	**din data**	**a solicitantului**
321212	**15.10.2026**	**CORNEA ANA; DENIS SHOES S.R.L.; UNITED FOOD SRL - comodatar**

Documentaţia de urbanism aplicabilă *nr. / faza PUG · PUZ · PUD*	**Aprobată prin hotărârea CJ / CL nr. / data**
P.U.G.	**H.G.R. nr.518/26.05.2023**

3. IMOBILUL

[X] teren [X] construcţii

Judeţ	**Municipiu / oraş / comună**	**Sat / sector**
Suceava	**Suceava**	**...**

Cod poştal	**Strada**	**Nr.**	**Bl. / sc. / et. / ap.**
...	**str. Promenadei**	**6**	**...**

Număr cadastral *dacă imobilul e înscris în e-Terra*	**Carte funciară nr.**
64799	**64799**

SE CERTIFICĂ:

4. REGIMUL JURIDIC

Imobilul situat in intravilanul municipiului Suceava, pe str. Promenadei nr. 6, compus din teren in suprafata de 7101 mp, identificat cu nr. cad. 64799, este proprietate in cota actuala de 813/1000 a lui Cornea Ana si in cota actuala de 187/1000 a Societatii DENIS SHOES S.R.L., iar constructiile identificate cu nr. cad. 64799-C1(hala depozitare), nr. cad. 64799-C2 (spatiu alimentatie publica), nr. cad. 64799-C3 (spatiu comercial si depozit) si nr. cad. 64799-C4 (copertina exterioara), amplasate pe aceasta parcela, sunt proprietatea Societatii DENIS SHOES S.R.L., conform extras C.F. pentru informare nr. 64799 din 15.10.2026. Suprafata de 225 mp, face obiectul contractului de comodat bunuri imobile, incheiat intre acestia si societatea United Food SRL, conform contract de comodat bunuri imobile din data de 25.05.2024.

5. REGIMUL ECONOMIC

Prevederea	**Actul de reglementare** *RLU · HCL · lege, nr./an*
Folosinţa actuală conform extrasului de carte funciară/ plan amplasament şi delimitare imobil: teren curti, constructii;	Regulamentul local de urbanism aferent PUG aprobat al Municipiului Suceava

Destinaţia stabilită prin *H.G.R. nr.518/26.05.2023:* C – ZONĂ DE TIP CENTRAL - C2c - Funcţiuni de interes local, municipal şi supramunicipal propuse.	

6. 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: C – ZONĂ DE TIP CENTRAL - C2c - Funcţiuni de interes local, municipal şi supramunicipal propuse. Conform Planului Urbanistic General aprobat prin HG nr. 518/2023, terenul se află în zona funcţională: C – ZONĂ DE TIP CENTRAL - C2c - Funcţiuni de interes local, municipal şi supramunicipal propuse. Amplasamentul se află în culuarul III Vest de protecţie aeronautică. Proiectantul va preciza în DATC dacă construcţia propusă prezintă/nu prezintă obstacol pentru zona de protecţie AACR, unde se prevede că este necesar avizul pentru construcţii cu înălţime de +30 m faţă de cota aerodromului 0,00 (cota aerodromului = 412,00 m fata de cota Marii Negre). Conform studiului de fundamentare - Studiu geotehnic şi Riscuri naturale, imobilul se află încadrat într-o zonă bună de construit fără amenajări, probabilitatea de producere a alunecărilor de teren este zero. Accesul auto si pietonal este asigurat din str. Promenadei. Spaţiile de parcare trebuie sa fie amenajate în interiorul parcelei, iar proiectarea acestora se va face conform Ordinului nr. 172/1.02.2023 pentru aprobarea reglementarilor tehnice "Normativ de proiectare a parcajelor, indicativ NP 24-2022". Proiectul tehnic necesar obtinerii autorizatiei de construire se va intocmi cu respectarea concluziilor expertizei tehnice si va fi intocmit conform ANEXEI nr. 2: CONŢINUTUL-CADRU al proiectului pentru autorizarea construirii din Codul amenajării teritoriului, urbanismului şi construcţiilor din 25 august 2026 (Legea nr. 169/2026) si va contine toate piesele scrise si desenate descrise cu detalii in aceasta anexa. 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

7. REGIMUL DE MODIFICARE SAU ACTUALIZARE A DOCUMENTAŢIEI DE URBANISM

Obiectivul de investiţii:

- [X] se poate realiza cu respectarea documentaţiei de urbanism
- [ ] se poate realiza condiţionat de aprobarea unui PUD (art. 82)
- [ ] se poate realiza condiţionat de aprobarea unui PUZ (art. 70) :
  - [ ] cu aviz de iniţiere emis de arhitectul-şef
  - [ ] fără aviz de iniţiere
- [ ] obiectivul de investiţii NU se poate realiza, întrucât:

La condiţionare, procedura de autorizare se suspendă până la aprobarea documentaţiei de urbanism; valabilitatea certificatului se prelungeşte cu 12 luni după aprobare.
La condiţionarea referitoare la aprobarea PUZ, după aprobarea documentaţiei de urbanism, certificatul de urbanism se va completa cu Formularul F_CU_07_01 - Anexa

8. AVIZE / ACORDURI ÎN VEDEREA APROBĂRII DOCUMENTAŢIEI DE URBANISM — PUD

(se completează doar atunci când obiectivul de investiţii se poate realiza după aprobarea PUD)

8.1 · altele decât cele care se pot obţine prin Comisia de Acord Unic

8.2 · prin Comisia de acord unic

- [ ] **acord unic** al Comisiei de acord unic de la nivelul: [ ] judeţului [ ] municipiului [ ] oraşului [ ] zonei metropolitane [ ] consorţiului administrativ

9. AVIZE / ACORDURI ÎN VEDEREA EMITERII AUTORIZAŢIEI

(se completează doar atunci când obiectivul de investiţii se poate realiza fără aprobarea PUZ / PUD)

9.1 · exclusiv obţinute direct de către solicitant

- [ ] SEVESO [ ] poliţia rutieră / comisia tehnică de circulaţie [X] protecţia sănătăţii populaţiei [X] securitate la incendiu [ ] protecţie civilă

☐ gospodărirea apelor	☐ Ministerul Culturii / serviciile deconcentrate	☐ autoritatea în domeniul transporturilor de interes național
☐ instituțiilor din SNAOPSN	**se indică instituțiile**	

Alte avize:

☒ punctul de vedere / actul administrativ al autorității pentru protecția mediului
☐ acordul vecinilor, dacă este cazul

9.2 · obținute prin Comisia de Acord Unic SAU obținute direct, la alegerea solicitantului

☐ **acord unic** al Comisiei de acord unic de la nivelul: ☐ județului ☐ municipiului ☐ orașului ☐ zonei metropolitane ☐ consorțiului administrativ

sau avize obținute direct:

☐ alimentare cu apă ☐ canalizare ☐ energie electrică ☐ energie termică ☐ gaze naturale ☐ telefonizare
☐ salubritate ☐ transport urban

Alte avize:

-

10. STUDII DE SPECIALITATE

- proiect pentru autorizarea construirii
-contract de comodat
-dovada de luare in evidenta a proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania;
-expertiza tehnica
-dovada (copie legalizata) a titlului asupra imobilului (teren si/sau constructie);
-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;
-studiu geotehnic verificat la cerinta Af (rezistenta si stabilitatea terenului de fundare a constructiilor si a masivelor de pamant);

11. ANEXE

☐ extras din sistemul GIS cu rețelele edilitare, după caz
☐ plan de încadrare în documentația de urbanism aplicabilă, după caz

12. VALABILITATE

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de (luni)	**Prelungit de la data / până la data** *o singură dată*
24	**……/……/…… – ……/……/……**

13. 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)	**Chitanța nr. / data**	**Transmis solicitantului la data** *direct / prin poștă / digital*
155	**9105 / 15.10.2026**	**...**

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:**

C -ZONĂ DE TIP CENTRAL

C2 – Subzona polilor urbani secundari

Subzona conţine unele dintre cele mai importante nuclee strategice de dezvoltare a municipiului situate în afara zonei centrale, care vor putea conferi localităţii un nou prestigiu, o echilibrare funcţională şi noi calităţi estetic - configurative, în condiţiile unei oferte diversificate şi parţial imediat accesibile investitorilor.

SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA

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

Pentru C2b şi C2c:

Vor fi menţinute neschimbate acele utilizări iniţiale ale construcţiilor care corespund cerinţelor actuale.
Conversiile funcţiunilor vor fi adminse doar în condiţiile în care orice schimbare de destinaţie a clădirilor monument de arhitectură se avizează conform legii;
Activităţile productive manufacturiere compatibile cu statutul zonei şi care pot fi atractive pentru turismul cultural vor fi păstrate.
Sunt admise următoarele utilizări funcționale:

- sedii de companii şi firme în clădiri specializate pentru birouri;
- săli de conferințe de diferite capacități cu serviciile anexa;
- servicii financiar-bancare şi de asigurări;
- servicii profesionale, colective și personale;
- servicii de informare;
- hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție
- restaurante cofetării, cafenele, baruri;
- centre comerciale, galerii comerciale;
- agenţii diverse (imobiliare, de turism etc.);
- recreere (casino, dancing, cinema, centre de recreere, sport) în spații acoperite și descoperite;
- săli de conferințe, spectacole şi sport de diferite capacități cu serviciile anexa;
- săli de expoziţie;
- bibliotecă-mediatecă;
- poștă și telecomunicații (nod de infostructură);
- centru de formare-informare cuprinzând o grupare de săli de seminarii și conferințe;
- locuințe colective;
- activităţi manufacturiere;
- spații verzi amenajate;
- parcaje multietajate.

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

Pentru C2a, C2b și C2c:

Se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu dizabilități.

Pentru C2c:

Se admite comerț cu vânzarea cu amanumtul numai pentru mărfurile prezentate în scop promoțional în perioada expozițiilor.
Se mențin și se pot dezvolta unitățile productive actuale cu condiția să nu fie poluante, sa nu prezinte risc tehnologic sau să fie incomode prin traficul generat și să fie compatibile ca funcționare și aspect cu zona și a obținerii avizului Agenției pentru protecția mediului.
Se admit restaurante de orice tip cu condiţia ca unităţile care comercializează băuturi alcoolice pentru consum să fie situate la o distanţă de minim 100 metri de instituţiile publice şi de lăcaşele de cult.

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

Pentru C2a, C2b și C2c Se interzic:

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- activităţi care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonei;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

JUDEŢUL SUCEAVA
Primaria Municipiului Suceava

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

Arhitect-şef *,
.....

- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- construcţii provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea şi colectarea apelor meteorice;
- dispunerea pe faţade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile şi a antenelor pentru telefonie mobilă;
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura clădirilor şi deteriorând finisajul acestora;
- dispunerea de piloneţi zăbreliţi pe terase, cu excepţia clădirilor tehnice şi industriale;

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

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

Pentru C2c:

Autorizarea construcţiilor se va face pe baza unui PUZ aprobat conform legii.

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

Pentru C2a, C2b şi C2c:

Serviciile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 5 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcţie de caracterul străzii, de profilul activităţii şi de normele existente;

Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime faţă de aliniament care nu va depăţi 20.0 metri (aliniament posterior).

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

Pentru C2c:

Conform reglementărilor PUZ;

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

Pentru C2a, C2b şi C2c:

Clădirile vor respecta între ele distanţe egale cu înălţimea la cornişe a celei mai înalte.

Distanţa se poate reduce la jumătate din înălţime dar nu mai puţin de 5.0 metri.

Pentru C2a şi C2c:

Pentru asigurarea coerenţei imaginii cadrului construit, înălţimea clădirilor de pe o strada principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce şi pe străzile secundare care debuşează în aceasta pe o lungime de 50.0 metri pe strazile de 4 fire de circulatie şi pe o lungime de 25 metri pe străzile cu doua fire de circulaţie sau mai puţin; în acest spaţiu se recomandă racordarea în trepte a înălţimii clădirilor de pe stradă considerată principală cu înălţimea clădirilor de pe strada secundară dacă diferenţa dintre acesatea este mai mare de doua niveluri.

Se admite ca la intersecţii înălţimea maximă să fie depaşită cu cel mult două niveluri, retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 6 metri pe o distanţă de maxim 15.0 metri de la intersecţia aliniamentelor.

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

Pentru C2a, C2b şi C2c:

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate.

Se vor prevedea facilităţi pentru accesul în spaţiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăţi de deplasare.

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

Pentru C2a, C2b şi C2c

Staţionarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice.

Locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice şi se dispun în construcţii supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 maşini ş vor fi înconjurate cu gard viu de 1.20 m înălţime.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea

JUDEŢUL SUCEAVA
Primaria Municipiului Suceava

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

Arhitect-şef *,
.....

formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanţă de maxim 150 metri si vor reprezenta maxim 50% din totalul necesar.

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

Pentru C2c:

Conform PUZ, dar fără a depăşi P+10 niveluri.

Pentru C2a şi C2c:

Pentru asigurarea coerenţei imaginii cadrului construit, înălţimea clădirilor de pe o strada principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce şi pe străzile secundare care debuşează în aceasta pe o lungime de 50.0 metri pe strazile de 4 fire de circulatie şi pe o lungime de 25 metri pe străzile cu doua fire de circulaţie sau mai puţin; în acest spaţiu se recomandă racordarea în trepte a înălţimii clădirilor de pe stradă considerată principală cu înălţimea clădirilor de pe strada secundară dacă diferenţa dintre acesatea este mai mare de doua niveluri. Se admite ca la intersecţii înălţimea maximă să fie depaşită cu cel mult două niveluri, retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 6 metri pe o distanţă de maxim 15.0 metri de la intersecţia aliniamentelor.

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

Pentru C2b şi C2c:

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerinţelor specifice unei diversităţi de funcţiuni şi exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiţia realizării unor ansambluri compoziţionale care să ţină seama de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinatăte cu care se află în relaţii de co-vizibilitate;

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

Pentru C2a, C2b şi C2c:

Toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice şi la sistemele moderne de telecomunicaţii bazate pe cabluri din fire optice.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice şi dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

Data fiind intensitatea circulaţiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii.

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

Pentru C2a, C2b şi C2c:

Spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp. Se vor identifica, păstra şi proteja în timpul executării construcţiilor arborii importanţi existenţi având peste 4.0 metri înălţime şi diametrul tulpinii peste 15.0 cm.

Pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulaţii pietonale, terase.

În zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare, iar în zonele de versanţi ale cornişelor cursurilor de apă se recomandă speciile care prin tipul de rădăcini contribuie la stabilizarea pantelor.

- **Art. 14 - Imprejmuiri:**

Pentru C2a, C2b şi C2c:

Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălţimea maxima de 1.80 metri, vor avea un soclu opac de maxim 0.40 m., partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică şi vor putea fi dublate de gard viu;

Pentru C2b şi C2c:

Spre trotuare şi circulaţii pietonale, nu sunt obligatorii garduri dar se va putea prevedea marcarea apartenenţei spaţiului prin diferenţe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

SECTIUNEA III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

Pentru C2a şi C2c:

Pentru funcţiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului. **POT maxim = 60%**. Pentru celelalte functiuni **POT maxim = 70 %.**

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

Pentru C2c:

JUDEȚUL SUCEAVA
Primaria Municipiului Suceava

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

Arhitect-șef *,
.....

Conform PUZ ce se va intocmi dar nu mai mult de **CUT maxim = 4,0 mp.ADC/mp.teren.**