



MUNICIPIUL SUCEAVA
B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224
www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro
Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI CADASTRU
Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Compartiment Strategii urbane și gestionare documentații de urbanism
Nr. 9766 / 23.05.2019



RAPORT al compartimentelor de specialitate

Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Suceava cu nr. 9766 din data de 25.03.2019 proprietari de imobile din zona Livezi solicită prin avocat Maerean Cătălin Viorel anularea HCL-ului nr. 41/28.02.2019 prin care s-a aprobat PUD-ul privind "construire ansamblu rezidențial format din locuințe colective, individuale, parcare, sistematizare verticală, racorduri branșamente", pe teren proprietate privată aparținând SC PROLISOK SRL.

1. La solicitarea SC PROLISOK SRL, s-a emis certificatul de urbanism nr. 859/30.06.2017, pentru construire ansamblu rezidențial format din locuințe colective, individuale, parcare, sistematizare verticală, racorduri/branșamente, pe parcela de teren identică cu nr. cadastral 49612, situat în intravilanul municipiului Suceava, intersecția străzii Sucevița cu str. Voroneț, prin care s-a impus elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Parcela de teren identică cu nr. cadastral 49612 în suprafață de 3566 mp, se află în imediata vecinătate a terenurilor din zona Livezi, reglementate urbanistic în Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr. 95/29.04.2019, pentru dezvoltarea unui cartier de locuințe izolate cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare locuirii.

Cerințele urbanistice caracteristice zonei și aprobate prin PUZ sunt:
POT= 30%, CUT=1, regim de înălțime recomandat=P+1E, regim de înălțime maxim admis= D+P+2E, înălțime la cornișa= maxim 10 m față de CTA, unghiul maxim al acoperișului= 45grade, acoperișuri cu planuri înclinate, nr. de locuri de parcare obligatorii= minim 1 loc/lot sub forma de garaj- parcaje acoperite/descoperite, gard transparent cu o parte opacă de max. 45 cm înălțime, plantații amenajate de min. 30% din suprafața lotului, aliniere la stradă 6 m, față de limita frontală a proprietății, retrageri față de aliniament de 6 m față de limita proprietății în dreptul drumurilor de acces, 3,5 m față de limitele laterale ale proprietății, 6-15 m față de limitele posterioare ale proprietății.

În PUD, proiectantul a detaliat caracteristicile zonei de locuințe cu regim mic de înălțime, tratată în PUZ-ul aprobat prin HCL nr. 95/29.04.2009, respectând cerințele urbanistice aprobate prin acesta.

În urma parcurgerii etapelor și procedurilor prevăzute de legislația în vigoare și a avizării în Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism (constituită prin HCL nr. 164 din 31.05.2018 ca organ consultativ cu atribuții de analiză, expertizare tehnică și consultanță, care asigură fundamentarea tehnică a avizului arhitectului-șef), documentația de urbanism- Plan Urbanistic de Detaliu pentru construire ansamblu rezidențial format din locuințe colective, individuale, parcare, sistematizare verticală, racorduri/branșamente, pe teren proprietate privată. în suprafață totală de 3566 mp, identic cu parcela cadastrală nr. 49612, având ca beneficiar SC PROLISOK SRL, a fost înaintată spre deliberare în Consiliul Local al municipiului Suceava.

Indicatorii urbanistici aprobați prin HCL nr . 41/28.02.2019 sunt:

POT = 27,5%;

CUT = 1;

Regim de înălțime locuințe colective: D+P+2E;

Regim de înălțime locuințe individuale: D+P+1E

H max.la cornișă = 10 m;

H max la coamă= 14 m

Locuri de parcare= 26

Spații verzi amenajate = 1459 mp (40,91%)

Condiții impuse prin HCL nr 41/28.02.2019:

- Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire va ține cont de cotele drumului care urmează a fi amenajat, conform reglementarilor din PUZ zona LIVEZI aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Suceava nr. 95/29.04.2009.
- Autorizațiile de construire pentru edificarea construcțiilor, se vor emite doar după autorizarea și realizarea extinderilor de rețele edilitare propuse în planșa de reglementări edilitare din PUD.

2. Având în vedere cele prezentate mai sus, facem următoarele precizări cu privire la solicitarea de revocare a HCL nr. 41/ 28.02.2019:

- Chiar dacă proiectul a fost respins inițial de către Consiliul Local al municipiului prin HCL nr. 336/29.11.2018, beneficiarul a solicitat reintroducerea pe ordinea de zi a acestui proiect, fără a aduce alte modificări.
- Documentația de urbanism PUD aprobată prin HCL nr. 41/28.02.2019 se încadrează în reglementările urbanistice aprobate prin PUZ.
- Documentația de urbanism a fost aprobată cu respectarea înălțimii prevazute în PUZ, respectiv 10 m la cornișă.(14 m la coamă-înălțime maximă), a putut fi consultată la sediul Primăriei municipiului Suceava și conține studiu geotehnic verificat la cerința Af.
- Prin PUD aprobat se pastrează funcțiunea de locuire, aprobată prin PUZ și nu a fost necesară solicitarea acordului vecinilor.- Art. 27 din Ordinul 839/12.10.2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții precizează necesitatea obinerii acordului vecinilor la faza DTAC, în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate.(Nu este cazul, destinația clădirilor fiind de locuire). S-au parcurs etapele de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile legale.
- Studiu de însorire nu a fost necesar având în vedere că pe parcelele de teren adiacente nu există construcții.
- Prin PUD s-a propus construirea a 20 de apartamente și nu 26 de apartamente.
- Procentul de ocupare a terenului este calculat în conformitate cu prevederile legale și se încadrează în POT reglementat prin PUZ; Spațiul verde respectă cerințele din PUZ aprobat prin HCL 95/2009, respectiv un procent de 40,91% din suprafața totală a terenului.
- În ceea ce privesc utilitățile, facem precizarea că SC PROLISOK SRL va suporta deasemenea cheltuielile privind extinderile de rețele prevazute în PUD-ul întocmit tot pe cheltuiala acestei societăți.

Aprobarea documentației de urbanism PUD, s-a făcut în urma avizării favorabile în Comisia tehnică de urbanism și amenajarea teritoriului din data de 4.10.2018 și cu respectarea PUZ-ului aprobat prin HCL nr. 95/29.04.2009.

În concluzie, reglementările urbanistice aprobate prin HCL nr. 41 din 28.02.2019 sunt în conformitate cu legislația în vigoare.

**Arhitect-șef,
Cerasela Manuela Bejenar**



**Director executiv,
Paul Iftimie**





9766.2019.000

*Ser. Jucate
i
Yfi*

CATRE,
MUNICIPIUL SUCEAVA

*Procurator
Jucate
27.03.2019*

MUNICIPIUL SUCEAVA
25. MAR. 2019
Inregistrat nr. 0766

*0766
M. R. R. R.*

Suceava, Bulevardul 1 Mai nr. 5A, jud. Suceava

Spre stiinta: Primaria Municipiului Suceava si Consiliul Local Suceava

Subsemnatii, Pomparau Antigona si Pomparau Cristian domiciliati in Suceava, str. Voronet nr. 38, Seserman Elena domiciliata in Suceava, str. Slatioarei, nr. 5, Nistor Florin domiciliat in Suceava, str. Sucevita, nr. 6, SC ALIAS SERVICII MEDICALE SRL cu sediul in Suceava, str. Voronet, nr. 22, Cazan Nicolai domiciliat in Suceava, str. Voronet, nr. 17, Ili Vasile Cristinel domiciliat in Suceava, str. Voronet, nr. 16, SC BIOMEDICA SRL cu sediul in Suceava, str. Universitatii nr. 19, Ududec Mihai cu domiciliul in Suceava, str. Universitatii nr. 24, Bidiu Silviu domiciliat in Suceava, str. Voronet nr. 36, Luculescu Ovidiu domiciliat in Suceava, str. Tipografiei nr.5, SC SIBELIUS SRL cu sediul in Suceava, str. Bradetului, nr. 2B, Husdup Ionela domiciliata in Suceava, str. Izvoarele Sucevei nr. 3, SC Act Forensia SRL cu sediul in Suceava, str. Bradetului, nr. 28, Lupascu Constantin cu domiciliul in Suceava, str. Voronet, nr.18, Laslovici Ion cu domiciliul in Suceava, str. Sucevita, nr. 1, Andronic Cristian cu domiciliul in Suceava, str. Bradetului nr. 17, Popovici Marius domiciliat in Suceava, str. Bradetului nr. 2C si Pop Petru domiciliat in Suceava, str. Bradetului nr. 2C, in calitate de proprietari ai imobilelor situate in Zona Livezi, prin avocat Maerean Catalin cu cu sediul ales in vederea comunicarii raspunsului si inscrisurilor in Suceava, str. Bradetului nr. 28,

in conformitate cu prevederile art. 7, din Legea nr. 554/2004, formulam urmatoarea:

CONTESTATIE

Impotriva **HCL nr. 41/28.02.2019** prin care s-a aprobat PUD-ul privind **Construire ansamblu rezidential format din locuinte colective, individuale, sistematizare verticala, cu regim de inaltime locuinte colective D+P+2E, H max la coama 14 m** apartinand SC PROLISOK SRL SUCEAVA, solicitandu-va pe aceasta cale, anulara HCL intrucat a fost aprobata in necunostinta de cauza si fara o analiza temeinica, din urmatoarele considerente:

Prin HCL nr. 336 din 29.11.2018 s-a respins PUD-ul pentru **Construire ansamblu rezidential format din locuinte colective, individuale, sistematizare verticala, cu regim de inaltime locuinte colective D+P+2E H max la coama 14 m** apartinand SC PROLISOK SRL SUCEAVA.

Am urmarit portalul instantelor ca sa vedem daca SC Prolisok SRL va inainta actiune la sectia de contencios administrativ, in termen de 30 zile pentru ca noi, proprietarii sa formulam o cerere de interventie in interesul Consiliului local.

Nu ne-am imaginat ca se va repune acelasi proiect intr-o alta sedinta in conditiile in care, asa cum am aratat anterior, Prolisok a revenit la regimul de inaltime de la 14m la 10 m conform adresei nr. 17505/18.05.2018 insa proiectul de hotarare s-a intocmit pentru 14 m, singura explicatie logica ar fi ca documentatia intocmita nu respecta cadrul legal deodata ce, daca ar fi fost in deplina legalitate in ceea ce priveste proiectul propus, o actiune la instanta de contencios o astfel de actiune ar fi fost admisibila.

Cu privire la legalitatea documentatiei de aprobare a PUD-ului aratam ca nu ni s-a comunicat o copie a documentatiei si nici nu ni s-a dat voie sa o fotocopiem insa dosarul nu cuprinde nici un studio geo topo intrucat zona unde se construiește blocul este platforma cea mai inalta a zonei livezi, existand pericol de alunecare (teren de umplutura) si deasemea inaltimea la care urmeaza sa se ridice blocul este de 393 m iar turnul de apa este la 385 m, proprietarii aflati la acelasi nivel de inaltime cu solicitantul avand probleme vara cand consumul de apa este ridicat.

De asemenea, art. 27 din Ordinul nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu denumirea marginala „**Acordul vecinilor**” stabileste la alin. 1 ca, **acordul vecinilor, prevazut la pct. 2.5.6. al sectiunii I "Piese scrise"** a cap. A. "Documentatia tehnica pentru autorizarea executarii lucrarilor de construire - D.T.A.C.", prevazut in anexa nr. 1 la Lege, este necesar in urmatoarele situatii:

c) in cazul amplasarii de constructii cu alta destinatie decat cea a cladirilor invecinate.

Situatiile prevazute la alin. (1) lit. b) si c) corespund cazurilor in care, urmare investitiei noi pot fi create situatii de disconfort generate de incompatibilitati intre functiunea preexistenta si cea propusa, Cauzele cele mai frecvente sunt cele legate de **afectarea functiunii de locuit prin implementarea unor functiuni incompatibile datorita zgomotului, circulatiei, degajarii de noxe etc (alin. 3).**

In conditiile in care se construiesc 26 de apartamente este certa suprapopularea zonei ceea ce va genera zgomot, circulatia ingreunata de cel putin 26 autorisme, nemaivorbind de noxele pe care acestea le degaja. In conditiile PUZ-ului existent aceasta populare ar fi rezultat pe o suprafata aferenta intre 13 si 26 parcele de 1500 mp (aceasta este media fiecărei parcele de teren) adica o suprafata intre 1 ha si 2 ha, intreaga zona avand 8 ha.

Toate acestea in conditiile in care in anul 2018 s-a deschis parcul de la iazuri care nu a fost dotat cu locuri de parcare si la sfarsitul saptamanii si in zilele de sarbatoare circulatia este mult ingreunata, circulandu-se pe o singura banda.

Nu s-a solicitat nici un astfel de acord de la vecini si nici nu s-a intocmit un studiu de umbrire, avand in vedere ca inaltimea imobilelor ce urmeaza a fi construite sunt de 14 m iar distanta dintre parcelele invecinate este de maxim 9 m astfel ca nu au fost respectate disp.art.3 alin.1 din OMS nr.119/2014;

Din schita de amplasament a imobilelor se poate lesne observa ca blocul de locuinte cu 26 de apartamente cu o suprafata desfasurata de aprox.900 mp, pe o suprafata de teren de doar 1500 mp. Pe aceasta suprafata de teren se construiesc in procent de 80% din suprafata terenului diferenta de 20% fiind 26 de locuri de parcare si alei de incinta, neexistand nici o zona cu spatii verzi.

Conform HCL 95/29.04.2009, POT (procentul de ocupare total) este de 30%, astfel incat se poate observa ca procentul de ocupare este cel putin dublu.

Pe celalata suprafata de 1500 mp pe care se afla casele individuale, intr-adevar se respecta POT inasa de terenurile amenajate ca spatii verzi aferente acestora nu vor beneficia proprietarii apartamentelor din bloc ci doar proprietarii caselor individuale fiind certa o delimitare a celor doua proprietati.

Prin modul de amplasare a constructiilor este cert ca se incalca prevederile PUZ-ului existent deodata ce se afirma ca spatiile verzi ocupa o suprafata de 1459 mp, aceasta suprafata revenind exclusiv celor doua case individuale ce urmeaza a fi edificate.

La sedinta CL din 28.11.2019 d-l Primar a argumentat ca pretul terenului in zona a fost foarte mare si ca este normal ca un operator privat sa-si recupereze investitia. Apreciem ca nu Primaria este obligata sa ajute ca un operator privat sa-si recupereze investitiile deodata ce, toti proprietarii din zona au achitat aproximativ acelasi pret pentru terenuri.

Preturile de cumparare ale terenurilor au fost de 45-50 euro fara TVA pentru suprafete de 1500 mp teren.

Toate utilitatile au fost suportate de proprietarii: PUZ – intre 1500 lei/ persoana, gaz intre 7000 – 25.000 lei/ locuinta, apa – 5.500 lei/locuinta, curent electric – 7000-10.000 lei/locuinta, impozit teren si locuinta aprox. 1.500-25.000 lei/ locuinta.

Total suportat de proprietari: **intre 35.000 lei – 67.000 lei /locuinta in conditiile in care aceste obligatii le revin consiliilor locale in conformitate cu prevederile legale in vigoare.**

Astfel, Legea nr. 241/2006, prevede ca: *Art. 11. - (1) Consiliile locale, consiliile judetene, Consiliul General al Municipiului Bucuresti sau asociatiile de dezvoltare intercomunitara cu obiect de activitate serviciul de alimentare cu apa si de canalizare, dupa caz, își stabilesc propriile strategii de dezvoltare si functionare pe termen scurt, mediu si lung a serviciului de alimentare cu apa si de canalizare*, tinând seama de planurile de urbanism si amenajare a teritoriului, de programele de dezvoltare economico-sociala a unitatii administrativ-teritoriale, precum si de angajamentele internationale în domeniul protectiei mediului.

(2) Strategiile autoritatilor administratiei publice locale vor urmari cu prioritate realizarea urmatoarelor obiective:...

g) promovarea programelor de investitii, în scopul dezvoltarii si modernizarii sistemelor de alimentare cu apa si de canalizare;

De asemenea, OG nr. 21/2002 prevede ca: *Art. 8. - (1) Consiliile locale, Consiliul General al Municipiului Bucuresti si consiliile locale ale sectoarelor acestuia, precum si primarii au obligatia sa asigure, în conditiile legii:*

l) repararea, întretinerea si modernizarea retelei de distributie a apei;

m) canalizarea si epurarea apelor uzate si pluviale;

si, in sfarsit, in Legea nr. 350/2001 la art.1 se precizeaza cu titlu de principiu ca (1) Teritoriul României este parte a avuției naționale **de care beneficiază toți cetățenii țării**, inclusiv prin gestionarea proceselor de dezvoltare prin activitățile de amenajare a teritoriului, urbanism sau de dezvoltare urbană durabilă ale autorităților publice centrale și locale.

(2) Autoritățile administrației publice sunt gestionarul și garantul acestei avuții, în limitele competențelor legale.

(4) Statul, prin intermediul autorităților publice, are dreptul și datoria de a **asigura**, prin activitatea de urbanism și de amenajare a teritoriului, condițiile de dezvoltare durabilă și **respectarea interesului general, potrivit legii.**

Va rugam sa observati ca HCL contestata nu respecta interesul general al locuitorilor din zona prin aceea ca deodata ce acestia au contribuit cu sume considerabile pentru aducerea utilitatilor necesare (apa, canal, gaz, curent) primele doua fiind obligatia Consiliului Local Suceava, PUZ-ul s-a facut tot de catre proprietarii din zona, caile de acces nu au fost facute de catre Primaria Suceava, practic aceasta doar colectand impozite si taxe de la proprietarii zonei iar deliberativul luand decizii impotriva interesului acestora.

In desfiderea prevederilor legale cat si a principiilor elementare de buna credinta, ca garant al respectarii interesului general al proprietarilor zonei, Consiliul Local Suceava a aprobat cu votul a 13 consilieri (10 consilieri s-au opus)

pentru un proiect de construire a unor locuinte colective desi, prin HCL 95/29.04.2009 s-a aprobat PUZ –ul pentru construire locuinte individuale izolate cu regim de inaltime de maxim 10 m.

Adoptarea PUD-ului s-a făcut fara un studiu fundamentat ori o documentație justificativa care sa demonstreze necesitatea reala a măsurii, practic fara motivare; astfel, atâta timp cat au fost aprobați de către autoritatea publica locala prin PUZ-ul din 2009, - act administrativ cu caracter normativ, anumiți indici urbanistici si o anumita încadrare funcționala, nu se poate deroga de la aceste reglementari fara **motivarea necesității adoptării acestui regim derogatoriu, in speța, interesul public este practic uitat de către autorități**, care au aprobat derogări urbanistice nemotivate pentru un investitor privat in dauna locuitorilor din zona studiata de PUZ.

Fata de toate aspectele aratate va solicitam admiterea contestatiei si anularea HCL nr. 41/28.02.2019.

In cazul respingerii contestatiei va solicitam sa ne comunicati actele care au stat la baza emiterii HCL nr. 41/28.02.2019, respectiv: Expunerea de motive nr. 5710/20.02.2019, raportul de specialitate nr. 5711/20.02.2019 si Rapotul Comisiei de amenajare a teritoriului, urbanism si protectia mediului.

Avocat,

Maerean Catalin Viorel

