



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

ARHITECT ȘEF

Nr. 40159/12.12.2019



RAPORT al compartimentelor de specialitate

Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Suceava cu nr. 40159 din data de 24.11.2019 proprietari de imobile din zona Livezi solicită prin avocat Maerean Cătălin Viorel, **anularea HCL-ului nr. 294/24.10.2019 prin care s-a aprobat PUZ-ul privind construirea unui bloc de locuințe colective cu regim mediu de înălțime, cu funcțiuni complementare locuirii, împrejmuire teren, amenajare locuri de parcare, sistematizare verticală, extinderi de rețele de utilități tehnico-edilitare și racorduri la aceste rețele, pe teren proprietate privată aparținând SC MARBO WOODS SRL.**

Avand in vedere această cerere, va informăm următoarele:

1. La solicitarea SC MARBOWOODS SRL, s-a emis certificatul de urbanism nr. 1545/3.10.2018, pentru construirea unui bloc de locuințe colective cu regim mediu de înălțime, cu funcțiuni complementare locuirii, împrejmuire teren, amenajare locuri de parcare, sistematizare verticală, extinderi de rețele de utilități tehnico-edilitare și racorduri la aceste rețele, pe teren proprietate privată în suprafață de 1435 mp, identic cu parcela cadastrală notată cu nr. 35599, situată în intravilanul municipiului Suceava, pe strada Sucevița (zona Livezi), **prin care s-a impus elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal și Regulament de urbanism aferent.**

Parcela de teren în suprafața de 1435 mp face parte dintr-o zonă unde există reglementări urbanistice continuate în PUZ-ul aprobat prin HCL nr. 95/29.04.2009 și anume:

POT= 30%, CUT=1, regim de înălțime recomandat=P+1E, regim de înălțime maxim admis= D+P+2E, înălțime la cornișă= maxim 10 m față de CTA, unghiul maxim al acoperisului= 45grade, acoperisuri cu planuri înclinate, nr. de locuri de parcare obligatorii= minim 1 loc/lot sub formă 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 strada 6 m, față de limita frontală a proprietății, retrageri față de aliniament de 6 m față de limită proprietății în dreptul drumurilor de acces, 3,5 m față de limitele laterale ale proprietății, 6-15 m față de limitele posterioare ale proprietății.

Avand in vedere ca solicitarea privind construirea unui bloc de locuinte colective cu regim mediu de inaltime si functiuni complementare locuirii nu s-a incadrat in cerintele urbanistice mentionate mai sus, a fost necesara elaborarea unui nou PUZ.

Conform prevederilor LEGII 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ART. 32, în cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă: "coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată."

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 Zonal pentru construirea unui bloc de locuințe colective cu regim mediu de înălțime, cu funcțiuni complementare locuirii, împrejmuire teren, amenajare locuri de parcare, sistematizare verticală, extinderi de rețele de utilități tehnico-edilitare și racorduri la aceste rețele, pe teren proprietate privată în suprafața de 1435 mp, identic cu parcela cadastrală notată cu nr. 35599, având ca beneficiar SC MARBO WOODS SRL, a fost înaintată spre deliberare în Consiliul Local al municipiului Suceava.

Indicatorii urbanistici aprobați prin HCL nr . 294/24.10.2019 sunt:

Zone funcționale propuse: Zona rezidențială cu funcțiuni complementare. Lc

Zona pentru cai de comunicație rutieră. Cr

Indicatorii urbanistici propuși:

POTmaxim = 40 % ;

CUT maxim = 1,2;

Regim de înălțime propus: S+P+2E

H max.la cornișă de la cota 0,0 = 14,7 m

Apartamente propuse= 18

Locuri de parcare = 21

Spații verzi amenajate =364 mp, (25 %)

Condiții impuse prin HCL nr 294/24.10.2019:

-Utilitățile edilitare vor fi asigurate prin bransarea clădirii propuse la rețelele existente în zonă prin extinderea acestora. Extinderea rețelelor edilitare se va realiza cu participarea beneficiarilor implicați.

b) Înainte de obținerea autorizației de construire pentru clădirea S+P+2E se vor devia rețelele existente pe teren.

2. Deasemenea, având în vedere cele prezentate mai sus, facem următoarele precizări cu privire la solicitarea de revocare a HCL nr. 294/24.10.2019:

- Chiar dacă proiectul a fost respins inițial de către Consiliul Local al municipiului prin HCL nr. 265/19.09.2019, beneficiarul a solicitat reintroducerea pe ordinea de zi a acestui proiect, fără a aduce alte modificări.

- În conformitate cu Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ART. 47, alin. (5) *“Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și architectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, material admise.”*

Art. 129 alin. 6 lit. ”c” din OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, prevede că *“În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local: c)avizează sau aprobă, în condițiile legii, documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism ale localităților;*

- În ceea ce privesc utilitățile, facem precizarea că SC MARBOWOODS SRL va suporta deasemenea cheltuielile privind extinderile de rețele prevăzute în PUZ-ul întocmit tot pe cheltuielile acestei societăți.

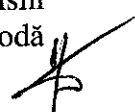
Documentația de urbanism PUZ cu regulamentul de urbanism aferent, a fost avizată favorabil în Comisia tehnică de urbanism și amenajarea teritoriului din data de 17.07.2019.

În consecință, la aprobarea PUZ-ului cu regulamentul local aferent au fost respectate toate prevederile legislației în vigoare.

**Arhitect-șef,
Cerasela Manuela Bejenar**

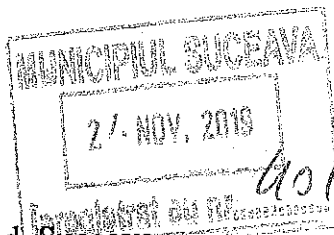


Șef serviciu urbanism
Xenia Vodă



Juc. Albu
28.11.2019
CATRE,
MUNICIPIUL SUCEAVA

Jr. Urbanism
[Signature]
Suceava, Bulevardul 1 Mai nr. 5A, jud. Suceava



Spre stiinta: Primaria Municipiului Suceava si Consiliul Local Suceava

Subsemnatii **Pomparau Cristian** domiciliat 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, **Cazac 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 Dumitru** domiciliat in Suceava, str. Voronet nr. 36, **Luculescu Ovidiu** domiciliat in Suceava, str. Tipografiei nr.5, **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, **SC OVI VALI SRL** Suceava cu sediul in Suceava. Str. Voronet nr. 15-19, **Hapca Gheorghita** domiciliat in Suceava, str. Voronet nr. 19, **Pop Petru** domiciliat in Suceava, str. Bradetului nr. 2C, **Luculescu Ovidiu** domiciliat in Suceava, str. Izvoarele Sucevei nr. 15, **Maerean Catalin Viorel** domicialiat in Suceava, str. Bradetului nr. 28, **Goian Nicolai Dorin** domiciliat in Str. Sucevita nr. 19, in calitate de proprietari ai imobilelor situate in Zona Livezi, prin avocat Maerean Catalin cu cu sediul ales, in vederea comunicarii raspunsului, in **Suceava, str. Bradetului nr. 28,**

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

CONTESTATIE

Impotriva **HCL nr. 294/24.10.2019** prin care s-a aprobat PUZ-ul privind **Construire bloc de locuinte colective cu regim mediu de inaltime**, apartinand **SC MARBO WOODS SRL SUCEAVA**, solicitandu-va pe aceasta cale, anularea HCL intrucat a fost aprobata in necunostinta de cauza si fara o analiza temeinica, din urmatoarele considerente:

40159.2019.000



Prin HCL nr. 265 din 10.09.2019 s-a respins PUZ-ul pentru -ul privind **Construire bloc de locuinte colective cu regim mediu de inaltime, apartinand SC MARBO WOODS SRL SUCEAVA**

Nu ne-am imaginat ca se va repune acelasi proiect intr-o alta sedinta in conditiile in care, asa cum am aratat anterior, SC MARBO WOODS SRL a solicitat modificarea PUZ-ului existent stabilit prin HCL 95/29.04.2009 prin care s-a aprobat PUZ -ul pentru **construire locuinte individuale izolate** cu regim de inaltime de maxim 10 m, POT 30%, CUT maxim 1, spatii verzi 30%, iar prin noul PUZ s-a stabilit bloc de **locuinte colective**, regim de inaltime la cornisa de max. 14,7 m, (ceea ce conduce la o inaltime maxima la coama de minim 18 m) POT 40%, CUT 1,2, spatii verzi 25%.

Un prim aspect de nelegalitate consta in faptul ca s-a aprobat un procent maxim de ocupare a terenurilor de **40%** in conditiile in care potrivit HG nr. 525/1996 – Anexa 2, **pentru zonele exclusiv rezidentiale cu locuinte P,P+1, P+2 procentul maxim de ocupare este de 35%**.

Un alt aspect de nelegalitate consta in faptul ca deliberativul local si-a utilizat puterea in mod abuziv.

Astfel:

„Excesul de putere” este definit în art. 2 lit. n) Legea 554/2004 ca **„exercitarea dreptului de apreciere al autorității publice prin încălcarea limitelor competenței prevăzute de lege sau prin încălcarea drepturilor și libertăților cetățenilor”**, răspunzând imperativului **menținerii unui echilibru rezonabil între interesul public și drepturile subiective sau interesele private ce pot fi lezate prin actele administrative.**

In raporturile de drept administrativ **primează interesul public**, ce vizează ordinea de drept și democrația constituțională, garantarea drepturilor, libertăților și îndatoririlor fundamentale ale cetățenilor, satisfacerea nevoilor comunitare și realizarea competențelor autorităților publice.

La baza oricăror modificări aduse categoriei de folosință a unui teren, trebuie avute în vedere principiile definite de legea de amenajare a teritoriului și urbanismului.

Legea nr. 350/2001 la art.1 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.*

Potrivit art.2 alin.1 din Legea 350/2001, „*gestionarea spațială a teritoriului țării constituie o activitate obligatorie, continuă și de perspectivă (...)*”, iar în conformitate cu prevederile art.3 alin.1 din aceeași lege, „*activitatea de amenajare a teritoriului trebuie să fie globală, urmărind coordonarea diferitelor politici sectoriale într-un ansamblu integrat, (...) și prospectivă, trebuind să analizeze tendințele de dezvoltare pe termen lung a fenomenelor și intervențiilor economice, ecologice, sociale și culturale și să țină seama de acestea în aplicare*”

Viziunea noului plan trebuie să se raporteze la situația concretă existentă determinată de planul anterior, întrucât vizează un ansamblu cu elemente de același fel, orice modificare majoră, *în măsură să determine o situație diferită pentru unele elemente ale aceluiași ansamblu impunându-se a avea o justificare temeinică, pentru a nu se încălca principiile urbanizării și amenajării teritoriului prevăzute de lege.*

Orice decizie a autorității locale nu poate justifica încălcarea principiilor *coerenței, previzibilității, clarității, stabilității și încrederii legitime*, schimbarea categoriei de folosință a terenurilor fără a avea la bază justificări temeinice, încălcarea acestor prevederi legale, *situând atitudinea autorității în sfera excesului de putere.*

Din acest punct de vedere aratam ca prin OG 57/2019 s-a prevăzut modalitatea în care interesul public se subordonează celui privat, astfel:

ART. 9 Principiul proporționalității. *Formele de activitate ale autorităților administrației publice trebuie să fie corespunzătoare satisfacerii unui interes public, precum și echilibrate din punctul de vedere al efectelor asupra persoanelor. Reglementările sau măsurile autorităților și instituțiilor administrației publice sunt inițiate, adoptate, emise, după caz, numai în urma evaluării nevoilor de interes public sau a problemelor, după caz, a riscurilor și a impactului soluțiilor propuse.*

ART. 10 Principiul satisfacerii interesului public *Autoritățile și instituțiile administrației publice, precum și personalul din cadrul acestora au obligația de a urmări satisfacerea interesului public înaintea celui individual sau de grup.*

În același sens, art. 6 din **CODULUI EUROPEAN AL BUNEI CONDUITE ADMINISTRATIVE** prevede ca: *”Articolul 6 Lipsa abuzului de putere: Puterile vor fi exercitate exclusiv în scopul în care au fost conferite de*

prevederile relevante. În special, funcționarul va evita folosirea acestor puteri în scopuri care nu au bază legală sau care nu sunt justificate de nici un interes public.”

Va rugam sa observati ca HCL nr. 294/24.10.2019 incalca toate aceste principii intrucat nu respecta interesul general al locuitorilor din zona.

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 pe cheltuiuala proprietarilor din zona, caile de acces nu au fost facute de catre Primaria Suceava nici pana la aceasta data, practic aceasta doar colecteaza impozite si taxe de la proprietarii zonei iar deliberativul ia decizii impotriva interesului acestora.

In desfiderea prevederilor legale enuntate cat si a principiilor elementare de buna credinta, ca garant al respectarii interesului general al proprietarilor zonei, Consiliul Local Suceava a aprobat 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.

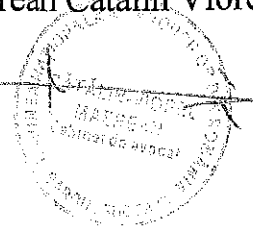
Adoptarea PUD-ului s-a făcut fara un studiu fundamentat ori o documentație justificativa care sa demonstreze necesitatea reala a măsurii, practic fara motivare; astfel, atâta timp cat au fost aprobati de către autoritatea publica locala prin PUZ-ul din 2009 - act administrativ cu caracter normativ, anumiți 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, incalcandu-se astfel principiile *coerenței, previzibilității, stabilității și încrederii legitime, proportionalității si satisfacerii interesului public*

Fata de toate aspectele aratate va solicitam admiterea contestatiei si anulara HCL nr. 294/24.10.2019 .

Avocat,

Maerean Catalin Viorel





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

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea documentației de urbanism
PLAN URBANISTIC ZONAL și Regulamentul de urbanism aferent
în vederea construirii unui bloc de locuințe colective cu regim mediu de înălțime, cu
funcțiuni complementare locuirii, împrejmuire teren, amenajare locuri de parcare,
sistemizare verticală, extinderi de rețele de utilități tehnico-edilitare și racorduri la aceste
rețele pe teren proprietate privată
Solicitant: SC MARBO WOODS SRL**

Consiliul Local al municipiului Suceava,

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului municipiului Suceava înregistrat cu nr. 34645/17.10.2019, Raportul Compartimentelor de specialitate nr. 34646/17.10.2019 și Avizul Comisiei amenajarea teritoriului, urbanism și protecția mediului;

În conformitate cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare, în temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, Ordinul MDRL 839/12.10.2009 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 republicată, ale Hotărârii de Guvern nr. 525/1996, republicată, privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

Cu respectarea reglementărilor conținute în Planul Urbanistic General al Municipiului Suceava cu Regulamentul local de urbanism aferent;

În baza dispozițiilor art.129 alin. (6) lit.c), art. 139 alin. (3) lit.e) și art. 196 alin.(1) lit.a) din OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul de urbanism aferent pentru construirea unui bloc de locuințe colective cu regim mediu de înălțime, cu funcțiuni complementare locuirii, împrejmuire teren, amenajare locuri de parcare, sistemizare verticală, extinderi de rețele de utilități tehnico-edilitare și racorduri la aceste rețele, pe teren proprietate privată în suprafața de 1435 mp, identic cu parcela cadastrală notată cu nr. 35599, situată în intravilanul municipiului Suceava, pe strada Sucevița (zona Livezi).
Solicitant: SC MARBO WOODS SRL (cerere nr. 34413/15.10.2019)

Documentația de urbanism – PUZ și Regulamentul de urbanism aferent fac parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

a) Planul Urbanistic Zonal cuprinde următoarea zonă funcțională și indicatori urbanistici:

**Zone funcționale propuse: Zona rezidențială cu funcțiuni complementare. Lc
Zona pentru cai de comunicație rutieră. Cr**

Indicatori urbanistici propuși:

POTmaxim = 40% ;

CUT maxim = 1,2;

Regim de înălțime propus: S+P+2E

H max.la cornișă de la cota 0,0 = 14,7 m

Apartamente propuse= 18

Locuri de parcare = 21

Spații verzi amenajate = 364 mp, (25 %)

Accesul auto si pietonal cel mai scurt se realizeaza dinspre drumul judetean 208 A pe strada Sucevița.

- Utilitățile edilitare vor fi asigurate prin bransarea clădirii propuse la rețelele existente în zonă prin extinderea acestora. Extinderea rețelelor edilitare se va realiza cu participarea beneficiarilor implicați.

b) Inainte de obtinerea autorizației de construire pentru clădirea S+P+2E se vor devia rețelele existente pe teren.

c) Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului de urbanism aferent va fi de 5 ani de la data aprobării.

Art.2. Primarul municipiului Suceava, prin serviciile de specialitate, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MARIAN ANDRĂNACHE**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI
Jrs. IOAN CIUTAC**

Nr. 294 din 24 octombrie 2019