

IDEAL CONS S & T SRL,

Larisea Petraru și Ion Petraru

către **UAT Municipiul Suceava**

Suceava Bld. 1 Mai 5A jud. Suceava 720224

în att: **Primar Ion LUNGU**

Secretar Ioan CIUTAC

Direcția Urbanism, amenajarea teritoriului și cadastru

Director executiv - Cerasela Manuela Bejenar

ref: **Proiect de Hotărâre de Consiliul Local**

privind aprobarea scoaterii din Registrul local al spațiilor verzi a suprafeței de 27 m.p. în scopul obținerii autorizației de acces la drumul public pentru ansamblu rezidențial cu locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii (spații comerciale, spații de alimentație publică, spații prestări servicii, spații de învățământ), locuri de parcare, sistematizare verticală și racorduri/bransamente

Stimate Domn Primar, Stimați/Stimate Doamne,

În temeiul dispozițiilor art. 136 al. 1 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ vă înaintăm un memoriu pentru fundamentarea unui proiect de Hotărâre de Consiliul Local și, în temeiul aceluiași dispoziții legale, vă rugăm să ne sprijiniți în perfectarea proiectului de HCL în vederea îndeplinirii condițiilor prevăzute de art. 136 alin. 8 din OUG 57/2019 pentru a putea fi înscris pe ordinea de zi a Consiliului Local.

Memoriu de fundamentare pentru

Hotărâre a Consiliu lui Local

privind aprobarea scoaterii din Registrul local al spațiilor verzi a suprafeței de **27 m.p.** în scopul obținerii autorizației de acces la drumul public pentru ansamblu rezidențial cu locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii (spații comerciale, spații de alimentație publică, spații prestări servicii, spații de învățământ), locuri de parcare, sistematizare verticală și racorduri/branșamente

Despre teren și investiția imobiliară Subscrisa și subsemnații suntem proprietarii unei suprafețe de teren de 18.700 m.p. formată din parcelele identificate cadastral cu nr. 58585, nr. 58586, nr. 58587 și nr. 58588, înscrise în Cărțile Funciare ale UAT Municipiul Suceava, denumite în continuare **terenul**. Terenul este situat în intravilanul municipiului Suceava cu deschidere la strada "Bulevardul 1 Decembrie 1918". Pe terenul anterior identificat, intenționăm să dezvoltăm un ansamblu rezidențial și de spații cu destinații complementare format din cinci blocuri, o grădiniță, un loc de joacă, spații verzi și pentru practicarea sportului și parcări.

Despre publicarea intenției de elaborare PUZ. Subscrisa și subsemnații am depus la UAT Municipiul Suceava, spre publicare, documentația privind intenția de elaborare PUZ cu Regulament de urbanism, aferent pentru *construire ansamblu rezidențial cu locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii (spații comerciale, spații de alimentație publică, spații prestări servicii, spații de învățământ), locuri de parcare, sistematizare verticală și racorduri/branșamente*, pe teren proprietate privată în suprafață totală de 18700mp, identic cu parcelele cadastrale nr. 58585, nr. 58586, nr. 58587 și nr. 58588, situat în intravilanul municipiului Suceava, pe b-dul 1 Decembrie 1918.

Despre propunerea privind accesul la drumul public. Terenul este situat în intravilanul municipiului Suceava și are o deschidere unică la drumul public, respectiv este limitrof străzii "Bulevardul 1 Decembrie 1918" din municipiul Suceava.

În temeiul dispozițiilor art. 13 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, planșele depuse odată cu documentația privind intenția de elaborare a PUZ, relevă propunerea noastră, privind realizarea accesului la singurul drum public – de tipul stradă – cu care se învecinează terenul.

Legea 350/2001 – art 13

Principalele obiective ale activității de urbanism sunt următoarele:

a) îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților; asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;

În vederea realizării accesului cu autovehicul și a accesului pietonal în ansamblul rezidențial, propunerea noastră este fundamentată și pe dispozițiile art. 5 lit. g din Legea 24/2007 și vizează o reconfigurare a formei fâșiei plantate în lungul Bulevardului 1 Decembrie 1918, fără a determina diminuarea suprafeței respectivei fâșii plantate, dimpotrivă vizează o îmbunătățire a amenajării spațiilor verzi, respectiv a fâșiei plantate în lungul Bulevardului 1 Decembrie 1918.

Legea 24/2007 – art 5

Pentru protecția și conservarea spațiilor verzi, persoanele fizice și persoanele juridice au următoarele obligații:

g) să coopereze cu autoritățile teritoriale și centrale pentru protecția mediului, cu autoritățile centrale pentru amenajarea teritoriului și cu autoritățile administrației publice locale la toate lucrările preconizate în spațiile verzi și să facă propuneri pentru îmbunătățirea amenajării acestora;

Despre ”fâșia plantată”. Bulevardul 1 Decembrie 1918 este încadrat pe ambele părți de spații verzi – de tipul ”fâșii plantate”, conform definiției date de art. 4 lit. d din Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

Legea 24/2007 – art 4

d) fâșie plantată - plantație cu rol estetic și de ameliorare a climatului și calității aerului, realizată în lungul căilor de circulație sau al cursurilor de apă;

Ne întemeiem clasificarea spațiilor verzi limitrofe bulevardului 1 Decembrie 1918 ca fiind ”fâșii plantate”, pe următoarele argumente:

- potrivit DEX, ”fâșia” reprezintă o bucată lungă și îngustă de teren, iar ”plantația” reprezintă un teren cultivat cu plante de același fel;
- spațiile verzi de-a lungul Bulevardului 1 Decembrie 1919 sunt plantate cu flori și pomi ornamentali;

- spațiile verzi de-a lungul Bulevardului 1 Decembrie 1919 au un evident rol estetic și de ameliorare a climatului și calității aerului;
- spațiile verzi de-a lungul străzii Bulevardul 1 Decembrie 1919 sunt fâșii unitare, chiar dacă suportă sarcini precum: accesele la proprietățile riverane drumului public, accesul spre trecerile de pietoni, întrucât finalitatea acestui tip de spațiu, nu este de a se constitui într-un impediment la drumul public ci de a augmenta esteticul drumului public și implicit al acceselor la drumul public;

Despre nediminuarea suprafeței spațiilor verzi. Prin raportare la dispozițiilor art. 18 din Legea 24/2007, care reglementează răspunderea noastră (a persoanelor juridice și a persoanelor fizice), privind eventuala reducere a suprafețelor spațiilor verzi, precizăm că propunerea noastră privind accesul ansamblului rezidențial la drumul public, așa cum a fost prezentată în schițele depuse, nu presupune reducerea suprafeței spațiilor verzi, ci doar reconfigurarea fâșiei plantate pe o suprafață de 47 m.p. – reconfigurarea efectuându-se prin modificarea lățimii fâșiei și întreruperilor acesteia. Concomitent cu reconfigurarea fâșiei plantate din lungul străzii, noi am propus, crearea unor spații verzi suplimentare – în cadrul ansamblului rezidențial, în suprafață totală de 5.136 m.p, respectiv 27,47% din totalul terenului în suprafață de 18.700 m.p..

Legea 24/2007 – art 18

(1) Răspunderea pentru reducerea suprafețelor spațiilor verzi revine autorităților administrației publice centrale și locale, precum și tuturor persoanelor fizice și juridice.

Prin raportare la tipul spațiului verde din lungul străzii publice, respectiv ”fâșie plantată”, considerăm că propunerea noastră, de modificare a lățimii acesteia pe anumite segmente, fie prin lățire fie prin rotunjirea unghiurilor și a suportării unei sarcini privind o cale de acces cu autovehiculul la ansamblul rezidențial, fără a rezulta vreo diminuare a suprafeței verzi, nu se încadrează în acțiunile prohibite de dispozițiile art. 18 alin. 5 din Legea 24/2007, respectiv:

- propunerea noastră nu produce o reducere a suprafeței ”fâșiei plantate”;
- variația lățimii fâșiei și rotunjirea colțurilor/unghiurilor, nu afectează negativ rolul estetic și de ameliorare a climatului și calității aerului ci asigură păstrarea/creșterea suprafeței spațiului verde și armonizarea dintre formele spațiului verde și formele elementelor constructive ale drumului;
- crearea accesului auto la ansamblul rezidențial nu reduce suprafața spațiului verde și nu afectează negativ rolul estetic și de ameliorare a climatului și calității aerului, întrucât reconfigurarea fâșiei este de natură a augmenta estetica spațiului verde din lungul străzii și de a-l integra cu spațiile verzi generoase propuse în cadru ansamblului rezidențial, cu accent pe spațiile verzi plantate în ansamblul

- rezidențial, respectiv la intrare, totodată realizându-se și finalitatea străzii, aceea de drum public care să servească toți membrii comunității locale, inclusiv viitorii contribuabili care vor locui și/sau vor munci în ansamblul rezidențial;
- lățirea, rotunjirea fâșiei plantate nu reprezintă o strămutare întrucât, după aceste modificări ale elementelor geometrice ale fâșiei, aceasta își păstrează amplasamentul și elementul definitiv, respectiv rămâne acel spațiu verde realizat în lungul străzii;
 - crearea căii de acces la stradă realizează dreptul obiectiv al riveranilor de acces la drumul public și totodată nu generează strămutarea suprafeței de acces ci, doar reconfigurarea fâșiei.

Legea 24/2007 – art 18

(5) Este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi definite de prezenta lege.

Per a contrario, un drum la care nu poți avea acces, nu este un drum public, or' un drum la care nu toți riveranii au acces, duce la încălcarea drepturilor constituționale.

Despre soluțiile din alte situații similare. Din analiza Hotărârilor Consiliului Local Suceava, am constatat faptul că atunci, când accesul riveranilor la stradă presupunea reconfigurarea spațiilor verzi din fâșiile plantate, soluția a fost emiterea unei hotărâri de Consiliul Local prin care s-a schimbat destinația spațiului verde afectat.

Spre exemplu, prin HCL 57 din 24.02.2022, accesul în incinta structurii de vânzări a Arabesque SRL a fost considerat de utilitate publică, sens în care a fost schimbată destinația suprafeței de 513,33 m.p. spații verzi, concomitent cu diminuarea suprafeței spațiilor verzi din Registrul Spațiilor verzi, cu aceeași suprafață de 513,33 m.p.

În acest sens, considerăm că este rezonabilă așteptarea noastră, ca în temeiul dreptului constituțional privind egalitatea cetățenilor și a persoanelor, dreptul de acces la drumul public, solicitat de către noi, pentru un număr de cinci blocuri de locuințe, o grădiniță ș.a; să aibă o soluție similară cu cea pentru accesul în incinta Arabesque SRL, context în care precizăm că accesul în ansamblul rezidențial nu implică diminuarea suprafeței spațiilor verzi precum în cazul Arabesque SRL.

Suprafața de spațiu verde pentru care se va solicita schimbarea destinației. De facto, prin crearea accesului ansamblului rezidențial la drumul public, este afectată suprafața de 27 m.p. (1,70 m.l. x 15,88 m.l.), cu precizarea că lățirea și rotunjirea fâșiei plantate asigură nediminuarea suprafeței spațiilor verzi.

În consecință, în propunerea de inițiere a unei Hotărâri de Consiliu Local, vom avea în vedere schimbarea destinației suprafeței de **27 m.p.** spații verzi, în vederea

realizării ansamblului rezidențial ce va fi edificat pe terenul în suprafață de 18.700 m.p. formată din parcelele identificate cadastral cu nr. 58585, nr. 58586, nr. 58587 și nr. 58588, înscrise în Cărțile Funciare ale UAT Municipiul Suceava.

Prin raportare la dispozițiile art. 18 din Legea 24/2007 coroborate cu dispozițiile art. 6 din Legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, considerăm că accesul din drumul public (strada Bulevardul 1 decembrie 1918) în ansamblul rezidențial, reprezintă o lucrare de interes public, întrucât privește deschiderea unei străzi de folosință locală într-o stradă magistrală de categoria I.

Legea 24/2007 – art 18

(4) Schimbarea destinației terenurilor înregistrate în registrul local al spațiilor verzi se poate face numai pentru lucrări de utilitate publică, stabilite în baza documentațiilor de urbanism, aprobate conform legislației în vigoare.

Legea nr. 33/1994 – art 6

Sunt de utilitate publică lucrările privind: căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; [...].

Atașăm

- Plan de încadrare în zonă;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- Posibilități de mobilare urbanistică;
- Plan acces situația existentă;
- Plan propunere acces;
- Inventarul de coordonate pentru accesul propus;

Cu deosebită considerațiune,

IDEAL CONS S & T SRL,

Larisea Petraru

Ion Petraru

Tofan Vasile
