



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

ARHITECT ȘEF



Ca urmare a cererii adresate de Vasile Armenean, reprezentant al NIVA DEVELOPMENT S.R.L., CUI 36185643, cu sediul în județul Suceava, municipiul Suceava, cod poștal 720037, str. Parcului, nr. 2, telefon 0740318927, înregistrată la nr. 2227 din 17.01.2024,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 15034 din 09.04.2024.

pentru *Plan urbanistic zonal și Regulament de urbanism aferent în baza unui aviz de oportunitate pentru construire ansamblu rezidențial de clădiri cu regim mare de înălțime cu funcțiuni mixte: locuințe colective, spații comerciale, spații pentru alimentație publică, spații pentru prestări servicii, spații pentru birouri, locuri de parcare supraterane și subterane, sistematizare verticală, împrejmuire, racorduri/branșamente,*

generat de imobilul teren proprietate privată a lui NIVA DEVELOPMENT S.R.L., în suprafață totală de 6350 mp, identic cu parcelele cadastrale nr. 54770 (5921mp) și nr. 56614 (429mp), situat în intravilanul municipiului Suceava pe str. Vasile Bumbac, nr. 4-8, 10.

Inițiator: NIVA DEVELOPMENT S.R.L

Proiectant general: ARTTEK CB

Subproiectanti: rozua asociati

Asociatia #better

Specialist cu drept de semnătură RUR: arhitect urbanist Cristina Iuliana A.C. ENACHE

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: imobil amplasat in intravilanul municipiului Suceava pe str. Vasile Bumbac, nr. 4-8, 10; delimitat la nord-est de Aleea Nucului și locuinte colective (blocuri); la nord-vest de alee pietonala si locuinte colective (blocuri); la

sud-vest de str. Alexandru Ienceanu, locuinte colective (blocuri) și proprietate privată; la sud-est de str. Vasile Bumbac, locuințe colective (blocuri), proprietate privată, sediul Consiliul Județean Suceava; suprafața teren care face obiectul PUZ = 6350 mp.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

- UTR 20, conform PUG aprobat prin HCL nr. 155/29.11.1999 și HCL nr. 300/12.11.2009;
- destinația stabilită:

- parcela cadastrală nr. 54770 se află în zona de instituții și servicii publice – ISP – comerț, alte servicii;
- parcela cadastrală nr. 56614 se află în zona mixtă – locuințe colective + dotări compatibile cu funcțiunea de locuire,

cu următoarele caracteristici:

Zona de instituții și servicii publice – ISP

- regim de construire: clădirile care adapostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa izolat;

- H max = înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamentele strazii (lățimea). Poate fi adăugat suplimentar un nivel în funcție de volumetria caracteristică strazii, cu condiția retragerii acestuia cu 3 m de la planul principal al fațadei;

- POT maxim: pentru clădirile până la 4 niveluri, inclusiv = 70%
pentru clădirile peste 4 niveluri = 60%

- CUT maxim: pentru clădirile până la 4 niveluri, inclusiv = 3,0
pentru clădirile peste 4 niveluri = 4,0

- retragerea minimă față de aliniament = racordarea aliniamentelor la intersecțiile strazilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente (tesitura), având lungimea de 12m pe strazile de categoria I și a II-a și de 5 m pe cele de categoria a III-a.

Disponerea clădirilor față de aliniament va respecta caracterul strazii existente cu următoarele condiții:

- în raport cu caracterul strazilor existente, clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument istoric retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă retrasă de la aliniament, dar se va racorda la clădirea dispusă pe aliniament pentru a nu lăsa vizibil un calcan

- retrageri minime față de limitele laterale:

- este interzisă construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat sau față de o clădire de cult; în acest caz se admite o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornisa, dar un mai puțin de 5 m;

- retrageri minime față de limitele posterioare:

- față de limita posterioară, clădirile se vor retrage la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurate la cornisa, dar nu mai puțin de 5 m;
- este interzisă construirea pe linia posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acesteia.

Zona mixta – locuinte colective + dotari compatibile cu functiunea de locuire

- regim de construire: nu este reglementat
- H max: inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamentele strazii. Poate fi adaugat suplimentar un nivel in functie de volumetria caracteristica strazii, cu conditia retragerii acestuia de la planul fatadei cu minim 3m. In cazul cladirilor izolate, inaltimea maxima va putea depasi cu maximum un nivel inaltimea cladirilor invecinate. In cazul invecinarii cu un lacas de cult, inaltimea constructiei nu va putea depasi inaltimea la cornisa a lacasului de cult;
- POT maxim: pentru cladirile pana la 4 niveluri (P+3) = 70%
pentru cladirile intre 5 si 9 niveluri (P+4-8) = 50%
- CUT maxim: pentru cladirile pana la 4 niveluri (P+3) = 2,5
pentru cladirile intre 5 si 9 niveluri (P+4-8) = 4
- retragerea minimă față de aliniament: in cazul vechilor strazi comerciale, cladirile vor respecta retragerea de la aliniament a imobilelor invecinate;
- retrageri minime față de limitele laterale si posterioare: cladirile se vor retrage de la limitele terenului aferent cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea lor la cornisa, dar nu mai putin de 5m.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- zonă funcțională: M - zona mixtă - locuinte si dotari compatibile cu funcțiunea de locuire (locuinte colective, spatii comerciale, spatii pentru alimentatie publica, spatii pentru prestari servicii, spatii pentru birouri).
 - regim de construire: discontinuu
 - Înălțimea maximă = +26,00 m, de la C.T.S. (+348,00 RMN);
 - Regim de înălțime maxim = 2S+P+4E+5R+6R
 - POT maxim propus = 60 %
 - CUT maxim propus = 3,5
 - retragerea minimă față de aliniament = conform plansei nr. 06 –Reglementari urbanistice
 - retrageri minime față de limitele laterale si posterioare ale proprietatii =conform plansei nr. 06-Reglementari urbanistice
 - circulații și accese: accesurile carosabile se vor realiza din str. Vasile Bumbac si din str. Alexandru Ienceanu. Evacuarea din parcare subterana se propune a se realiza in Aleea Nucului. Accesurile pietonale se vor realiza de pe toate cele patru laturi ale terenului. Vor fi admise masini de curatenie, mijloace de interventie (pompieri, salvare, etc.).
 - locuri de parcare = se vor amenaja in interiorul parcelei, astfel:
 - o constructii comerciale =1 loc de parcare la 200 mp arie desfasurata +20% parcari;
 - o constructii administrative =1 loc de parcare la 10 salariati, plus 20% parcari pentru public;
 - o restaurante =1 loc de parcare la 5 locuri la masa;
 - o constructii de locuinte = minimum un loc de parcare pentru fiecare apartament.
 - echipare tehnico-edilitară: asigurarea utilitatilor se va realiza prin racordare/bransare la rețelele edilitare existente in zona.
- Toate costurile lucrarilor de proiectare si executie a lucrarilor de racordare, bransare si extindere a utilitatilor tehnico-edilitare la sistemele centralizate ale municipiului Suceava, a infrastucturii de acces si a celor de constructii montaj a viitoarelor amenajari vor fi suportate de investitorii privati.
- suprafata spatii verzi amenajate propusa = 1200 mp (18,9%), din care:
 - o spatii plantate pe sol natural = 1026 mp (16,16%);
 - o spatii plantate peste subsol = 174 mp (2,74%).

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 03.04.2024 se avizează **favorabil** Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Se vor respecta condițiile impuse prin avize pentru faza DTAC, după caz.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 50 din 27.01.2023, emis de Primaria Municipiului Suceava.

Arhitect – sef,
Ioan Lungu