



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 50 din 27.01.2023

În scopul: elaborare PUZ cu Regulament de urbanism aferent în baza unui aviz de oportunitate pentru construire ansamblu rezidențial de cladiri cu regim mare de înaltime 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/bransamente

Urmarea cererii adresate de **SC NIVA DEVELOPMENT SRL prin Armenean Vasile - Administrator** cu sediul în județul SUCEAVA, municipiul SUCEAVA, sector -, sat -, strada **Parcului**, nr. 2, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, cod poștal -, telefon/fax , email -, înregistrată la nr. **1381** din **13.01.2023**,

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul SUCEAVA, municipiul SUCEAVA, strada **Vasile Bumbac**, nr. **4-8**, sau identificat prin nr. topografic -, nr. cadastral 54770, 56614

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism- faza PUZ, aprobată prin hotărârea Consiliului Local SUCEAVA nr. 94/29.04.2009 .

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Suprafața de 5921 mp teren identic cu parcela cu nr. cadastral 54770, situat în intravilanul municipiului pe strada Vasile Bumbac, nr. 4-8 este proprietatea societății NIVA DEVELOPMENT SRL conform extras CF nr. 54770 din 12.01.2023. Suprafața de 429 mp teren identic cu parcela cu nr. cadastral 56614, situat în intravilanul municipiului pe strada Vasile Bumbac este proprietatea societății NIVA DEVELOPMENT SRL conform extras CF nr. 56614 din 12.01.2023.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală a imobilului conform planului de amplasament și delimitare a imobilului vizat de OCPI și a extraselor de CF : terenuri curți - construcții

Destinația stabilită prin P.U.Z. aprobat conform H.C.L. nr. 94/29.04.2009 (U.T.R. 20 – conform P.U.G.): 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.

3.1 REGIMUL TEHNIC:

Conform Planului Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr. 94 din 29.04.2009 pentru zona centrala a municipiului, terenul in suprafata de 5921mp, identic cu nr. cadastral 54770, se afla in zona institutiilor si serviciilor publice - ISP: comert, alte servicii, iar terenul in suprafata de 429 mp, identic cu nr. cadastral 56614 se afla in zona mixta - locuinte colective + dotari compatibile cu functiunea de locuire.

Cerintele urbanistice caracteristice acestor zone sunt prezentate in ANEXA la prezentul certificat de urbanism.

Pentru construire ansamblu rezidential de cladiri cu regim mare de inaltime cu functiuni mixte: locuinte colective, spatii comerciale, spatii pentru alimentatie publica, spatii pentru prestari servicii, spatii pentru birouri, locuri de parcare subterane, sistematizare verticala, imprejmuire, racorduri/bransamente se impune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal cu Regulament de urbanism aferent.

In cadrul PUZ vor fi luate in studiu si lucrarile de construire autorizate cu AC nr. 270 din 20.07.2021 si AC nr. 542 din 08.11.2021 pentru subsol cu functiunea de parcaj.

3.2 REGIMUL DE ACTUALIZARE, MODIFICARE SAU DETALIERE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM

Planul Urbanistic Zonal va fi elaborat pe baza avizului de oportunitate aprobat de primarul municipiului in conformitate cu prevederile Art. 32, alineatul (2), (3), (4) din Legea 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile si completarile ulterioare. Documentatia de urbanism va fi elaborata cu respectarea prevederilor Ordinului Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului nr. 176/N/16 august 2000 privind metodologia de elaborare si continutul cadru a unui PUZ si prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile si completarile ulterioare, - art. 47 si a Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 - art. 18.

Conform art. 47 alin. (5) din Legea nr. 350/2001, prin "Planul Urbanistic Zonal se stabilesc, in baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic, arhitectural, reglementari cu privire la: regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor, materialele admise". PUZ -ul va trata si: organizarea circulatiei si acceselor, asigurarea cu utilitati edilitare (extinderi de retele edilitare, bransamente/racorduri), locuri de parcare corespunzatoare nr. de apartamente propus cat si pentru spatiile cu alta destinatie, spatii verzi amenajate. In conformitate cu prevederile art. 46, alin. 7, din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile si completarile ulterioare, CUT -ul nu poate avea valoare mai mare de 4. Indicatorii urbanistici POT si CUT pot suferi modificari in limita a maximum 20%. Acesta se stabileste numai prin PUG si Regulamentul local aferent. In sectiunea 6, art.18, alin (5) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism, se prevede ca in cadrul PUZ-ului sa fie tratata "b) analiza situatiei existente, pentru zona ce face obiectul PUZ, cu evidentierea disfunctionalitatilor din punct de vedere al functiunilor, fondului construit, circulatiilor, sistemului de spatii publice, regimului juridic, echiparii tehnico - edilitare. In cadrul PUZ se vor realiza studii de fundamentare cu caracter analitic privind organizarea circulatiei si studii de fundamentare cu caracter prospectiv, privind evitarea disfunctionalitatilor. Plansa de reglementari urbanistice va contine si solutiile de colectare a gunoiului, conform avizului de salubritate obtinut de la Serviciul ecologizare din cadrul Primariei municipiului Suceava. Conform Ordinului nr. 119/04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei art. 3" alin. 1) Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 si 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate. alin. 2) In cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire, care sa confirme respectarea prevederii de la alin. 1. Conform prevederilor Art. 4 din Norme de igiena referitoare la zonele de locuit. "La stabilirea amplasamentelor cladirilor de locuit se vor preciza si amplasamentele urmatoarelor dotari tehnico - edilitare: a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite, impenmeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie; platformele pot fi cuplate cu instalatii pentru batut covoare; Acolo unde constrangerile de spatiu nu permit amenajarea de platforme care sa indeplineasca conditiile de la lit a) se pot amplasa pubele pentru colectarea selectiva a deseurilor municipale in spatii protejate si asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanta de minimum 5 m de fatada neprevazuta cu ferestre a celei mai apropiate locuinte/imobil, cu conditia ca ritmul de evacuare a acestor deseuri sa fie zilnic, b) spatii de joaca pentru copii c) spatii amenajate pentru gararea si parcare a autovehiculelor, situate la distante de minimum 5m de ferestrele camerelor de locuit."

Aprobarea documentatiei de urbanism - PUZ, presupune informarea si consultarea publicului conform procedurii stabilita de legislatia in vigoare, prin anunturi pe pagina de internet a Primariei Municipiului Suceava, precum si notificari catre proprietarii de imobile invecinate, conform ANEXEI la prezentul certificat de urbanism. In urma notificarilor facute, daca apar nemulțumiri din partea proprietarilor imobilelor invecinate, documentatia de urbanism intocmita si avizata in conditiile legii va fi inaintata, impreuna cu obiectiunile primite in urma informarii si consultarii publicului, spre dezbateri in Comisia tehnica de urbanism si ulterior in Consiliul local, care va delibera in conditiile legii. Daca obiectiunile primite in urma informarii si consultarii publicului sunt justificate, documentatia de urbanism poate sa primeasca aviz negativ din partea Comisiei tehnice de urbanism si totodata sa fie respinsa de catre Consiliul Local al municipiului Suceava.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat, in scopul declarat pentru:

elaborare PUZ cu Regulament de urbanism aferent in baza unui aviz de oportunitate pentru construire ansamblu rezidential de cladiri cu regim mare de inaltime cu functiuni mixte: locuinte colective, spatii comerciale, spatii pentru alimentatie publica, spatii pentru prestari servicii, spatii pentru birouri, locuri de parcare supraterane si subterane, sistematizare verticala, imprejmuire, racorduri/bransamente

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desfiintare si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii

4. OBLIGATIILE ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agenția pentru Protecția Mediului str. Bistriței nr. 1A, Suceava, jud. Suceava, cod 720264

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE va fi însoțită de următoarele documente :

- a) certificatul de urbanism (copie)
b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale)::

D.T.A.C. D.T.A.D. D.T.O.E.

d) Avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism.

d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- alimentare cu apa canalizare gaze naturale
 telefonizare alimentare cu energie electrică salubritate
 alimentare cu energie termică transport urban

Alte avize/acorduri

d.2) Avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu protecție civilă sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

- avizul Direcției Județene pentru Cultura Suceava
- avizul Serviciului de Telecomunicații Speciale
- aviz sanitar – Direcția de Sanatate Publică Județeană Suceava
- aviz pentru Securitate la incendiu - Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta "Bucovina"
- aviz Poliția Rutiera
- conformarea cu Hotararea nr. 862/16.11.2016 pentru aprobarea categoriilor de constructii la care este obligatorie realizarea adaposturilor de protectie civila, precum si a celor la care se amenajeaza puncte de comanda de protectie civila - Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta "Bucovina"
- Proiectarea, constructia sau amenajarea cailor de acces la drumurile publice se face potrivit legislatiei in vigoare in baza acordului/avizului prealabil eliberat de catre administratorul drumului public (Serviciul Administrare Strazi din cadrul Primariei municipiului Suceava) si cu avizul Politiei rutiere
- SC ACET S.A. Suceava pentru retele alimentare cu apa si canalizare
- DELGAZ GRID S.A. pentru retele de alimentare cu gaze naturale si energie electrica
- ORANGE ROMANIA SA pentru retele de telefonizare
- SC THERMONET SA pentru retele de alimentare cu energie termica
- Aviz Serviciul Ecologizare din cadrul Primariei municipiului Suceava
- aviz de oportunitate pentru elaborare PUZ
- Avizul Arhitectului sef al municipiului Suceava
- avizul Consiliului Județean
- Plan Urbanistic Zonal, dovada platii RUR

d.4) Studii de specialitate (1 exemplar original):

- extrase de carte funciara pentru informare actualizate la zi si copie legalizata dupa actele de proprietate
 - extras de plan cadastral actualizat la zi avand ca suport ortofotoplanul,
 - plan cu reprezentarea reliefului, vizat de O.C.P.I., pe care se vor reprezenta toate elementele descrise in continutul cadru al D.T.A.C., cap.A, sect.II, piese desenate, alin. 1,2 din Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de construire, republicare
 - studiu geotehnic verif. la cerinta Af (rezistenta si stabilitatea terenului de fundare a constructiilor si a masivelor de pamant)
 - plan de amplasament si delimitare a imobilului vizat OCPI
- e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului;
g) documente de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Ion LUNGU



SECRETAR GENERAL,
Ioan CIUTAC

Arhitect sef,
DIRECTOR EXECUTIV
Cerasela-Manuela BEJENAR

ȘEF SERVICIU,
Xenia VODĂ

ÎNTOCMIT,
Daniela Rotariu

Achitat taxa de 125 lei, conform Chitanței nr. 60464 din _____
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de _____

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____._____._____ până la data de _____._____._____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

L.S.

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT-ȘEF,

Data prelungirii valabilității _____._____._____

Achitat taxa de _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____._____._____

Transmis solicitantului la data de _____._____._____ direct / prin poștă.

