

AVIZ DE
OPORTUNITATE



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

ARHITECT-SEF

16588/23390/10.08.2023



Aprobat,
PRIMAR
ION LUNGU

Ca urmare a cererii adresate de Laslovici Ion, reprezentant al societatii POLARIS CAFE S.R.L. cu sediul în județul Suceava, comuna Scheia, cod poștal 727525, str. Mihoveni, nr. 1, telefon 0330104903; 0722374633, e-mail: polariscafe2017@gmail.com, înregistrată la nr. 16588 din 28.04.2023, completata cu cererea nr. 23390/20.06.2023,

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr.18..... din10.08.2023

pentru elaborare Plan urbanistic zonal si Regulament de urbanism aferent, in baza unui aviz de oportunitate, pentru **construire Hotel, sistematizare verticală, amenajare exterioară, împrejmuire și racorduri/bransamente și reglementarea juridică a suprafeței de teren afectate de rețeaua stradală propusă conform PUZ “Intrare E85 în Municipiul Suceava” aprobat prin HCL nr. 313 din 29.09.2005**

generat de imobilul teren în suprafață totală de 2500 mp, identic cu parcelele cadastrale nr. 41293(1250mp) și nr. 41891(1250mp), situat în intravilanul municipiului Suceava pe b-dul 1 Decembrie 1918, f.n., proprietate a societatii POLARIS CAFE S.R.L.

Initiator: POLARIS CAFE S.R.L.

PUZ –ul va fi intocmit cu respectarea urmatoarelor condiții:

- PUZ –ul se realizeaza în format digital și format analogic, la scara adecvată, pe **suport topografic vizat de OCPI**, realizat în coordonate în sistemul național de referinta Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsuratori la teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară.
- Conform art. 47 alin. (5) din Legea nr. 350/200, prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc 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, materialele admise.

- c) Documentația de urbanism PUZ va fi prezentată la Primăria municipiului Suceava în format analogic (3 exemplare) și digital (4 exemplare). Unul dintre exemplarele digitale va fi scanat complet, inclusiv avize, studii de fundamentare, certificat de urbanism).
- d) Având în vedere că în extrasul de carte funciara nr. 43743/20.06.2023 al cartii funciare nr. 41293 se menționează că a fost intabulat dreptul de proprietate dobândit prin Convenție, cota 1/1 în favoarea lui SC POLARIS CAFE SRL, ca urmare a înscrierii 89273/21.12.2021-“act notarial nr. contract de vânzare bun litigios nr. 3580 din 20.12.2021 emis de SPN Curca Gabriela-Iuliana”, se va completa documentația pentru aprobare PUZ, cu următorul document:
- declarație în forma autentică a proprietarului terenului, din care să reiasă că acesta admite că are cunoștința asupra faptului că există pe rol la Judecătoria Suceava dosarul ur. 383/314/2018 (având ca obiect “constatare nulitate act juridic” formulată de reclamanta Craciun Dana Luana, în contradictoriu cu parții Buznea Tatiana și Tarniceru Ilir, privind constatarea nulității absolute parțiale a contractului de vânzare cumpărare nr. 3160/22.12.2022) și în cazul în care se va pierde/modifica dreptul de proprietate și implicit toate actele ce derivă vor fi lovite de nulitate, nu va avea nici un fel de pretenții, inclusiv pecuniare de la Primăria municipiului Suceava, Primăria municipiului Suceava nefiind răspunzătoare de cheltuielile și responsabilitățile pierderii/modificării dreptului de proprietate.

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Conform documentației anexa la prezentul aviz, teritoriul este delimitat:

- la nord-est de SC POLARIS CAFE – Complexul Prestige;
- la sud-est de parcela neconstruită (după strada f.n., propusă prin P.U.Z. “Intrare E85 în municipiul Suceava”;
- la nord-vest de b-dul 1 Decembrie 1918;
- la sud-vest de parcela neconstruită notată cu nr. cadastral 57744

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Zona aferentă Hotelului – ISt (2375 mp), ; la parter: acces, recepție și spații pentru fitness și SPA; la etajele 1-4: spații de cazare; circulații carosabile; locuri de parcare; spații verzi și de relaxare în exteriorul clădirii; circulații pietonale),

- subzona cai de comunicație rutieră – CCr (125mp), (circulații carosabile; locuri de parcare; circulații pietonale).

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

INDICATORI URBANISTICI:

POT max. = 40,00%

POT propus = 30,00%

CUT max = 1,80

CUT propus = 1,50

Regim maxim de înălțime = Sth+P+4E

H maxim = 24,00 m (față de C.T.S.)

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

- Accesul la amplasamentul studiat se va realiza din b-dul 1 Decembrie 1918 prin parcela adiacentă notată cu nr. cadastral 50626 (Ansamblul Prestige) folosindu-se accesul existent al acesteia, pentru care există drept de servitute pentru acces.
- locuri de parcare: minim 18 locuri, amenajate suprateeran în incintă;

- asigurarea utilitatilor se va realiza prin racordare/bransare/extindere la retelele existente in zona. Toate costurile privind racordarea/bransarea/extinderea (dupa caz) la retelele de utilitati edilitare vor fi suportate de investitor/beneficiar;
- Spatii verzi = minim 750 mp (min. 30,00 %)

5.Capacitățile de transport admise:

Vor fi admise autovehicule cu masa proprie de pana la 3,5 t si masini de curatenie, intretinere, aprovizionare, interventie (pompieri, jandarmerie, salvare).

6.Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

- conform certificatului de urbanism nr. 1446 din 02.11.2022

7.Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

În cazul în care inițiatorul planului este un investitor privat, persoană fizică sau juridică, obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului se transmit inițiatorului prin certificatul de urbanism și avizul de oportunitate.

Informarea și consultarea publicului se fac obligatoriu în următoarele etape din cadrul procesului de elaborare sau revizuire a planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului:

PENTRU PLANUL URBANISTIC ZONAL (PUZ) și regulamentul local aferent acestuia

1. **Implicarea publicului în etapa pregătitoare**
2. **Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor**
3. **Implicarea publicului în etapa aprobării PUZ**

Având în vedere prevederile legislației privind informarea și consultarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și faptul ca în ședința Consiliului local din data de 30.09.2020, prin HCL nr. 229, a fost aprobat **REGULAMENTUL LOCAL DE IMPLICARE A PUBLICULUI IN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI**, vă rugăm să prezentați la Compartimentul strategii urbane si gestionare documentatii de urbanism din cadrul Primăriei municipiului Suceava în cel mai scurt timp lista cu toți proprietarii ale caror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ pentru a putea face notificări conform etapei “Implicarea publicului in etapa elaborarii propunerilor”.

Implicarea publicului in etapa elaborarii propunerilor

Informarea și consultarea publicului cu privire la propunerile de PUZ se fac înainte de transmiterea documentației pe circuitul tehnic de avizare, astfel:

- 1). Dupa emiterea avizului de oportunitate, autoritatea administratiei publice locale, prin persoanele desemnate cu informarea si consultarea publicului, informează publicul prin cel puțin următoarele activități
 - a). afiseaza anuntul la sediu in locuri special amenajate si publică pe propria pagină de internet a Primariei municipiului Suceava, pe pagina oficială de Facebook și pe aplicația mobilă Suceava City App, anunțul cu privire la posibilitatea, modul și perioada, locul și orarul în care se pot consulta documentele și transmite observații la sediul autorității publice competente pentru aprobarea PUZ în termen de maximum 25 de zile calendaristice de la data anunțului, precum și obiectivele, data, locul de desfășurare, ora de începere și durata estimată pentru consultare;

b). notifică proprietarii ale căror proprietăți vor fi afectate de propunerile PUZ, în baza documentelor prezentate de elaboratorul PUZ-ului.

Elaboratorii PUZ-urilor, care sunt persoane autorizate de către R.U.R. (Registrul Urbanistilor din Romania) au obligatia de a prezenta la documentatia depusa, pe proprie raspundere, lista cu toti proprietarii a caror proprietati vor fi afectate de propunerile prevazute in PUZ. – Identificarea proprietarilor se va face pe baza unui extras de plan cadastral vizat OCPI, iar lista cu toti proprietarii a caror proprietati vor fi afectate de propunerile prevazute in PUZ va cuprinde nr. cadastral, nume si adresa de domiciliu a acestora.

Extrasul de plan cadastral va fi în format analogic, la o scară convenabilă, având ca suport ortofotoplanul, pe care se vor prezenta imobilele tratate în PUZ cu numărul cadastral aferent și numele tuturor proprietarilor, persoane fizice sau juridice)

c). la sediul Primăriei municipiului Suceava se pune la dispoziția publicului spre consultare documentele aferente propunerilor PUZ, inclusiv materiale explicative scrise și desenate, într-un limbaj nontechnic, precum și documentele ce au stat la baza primei variante a propunerilor, după caz: certificatul de urbanism, avizul de oportunitate;

d). Pentru PUZ –urile elaborate pe terenuri proprietatea municipiului se afișează anunțul la sediul Primăriei municipiului Suceava și în alte locuri special amenajate, pe panouri rezistente la intemperii, conform modelelor de panouri prezentate în Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism anexa la Ordinul nr. 2701 din 30.12.2010. Panourile vor fi amplasate în cel puțin 3 locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate;

e). Pentru PUZ –urile elaborate pe terenuri ce aparțin unor **investitori privați**, inițiatorii PUZ-urilor afișează anunțul pe panouri rezistente la intemperii, conform modelelor de panouri prezentate în Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism anexa la Ordinul nr. 2701 din 30.12.2010. Panourile vor fi afișate în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ.

f). Inițiatorii PUZ-urilor au obligatia de a prezenta fotografiile cu panoul afișat în teren.

2). Autoritatea administrației publice, prin persoanele responsabile cu informarea și consultarea publicului, are următoarele obligații:

a). informează publicul cu privire la rezultatele informării și consultării, cel puțin prin publicarea pe pagina proprie de internet și la sediul propriu a observațiilor și sugeriilor publicului și a răspunsului la acestea, în termen de 15 zile de la încheierea perioadei de consultare a publicului

b). informează în scris proprietarii ale căror imobile sunt direct afectate de propunerile PUZ și care au trimis opinii, cu privire la observațiile primite și răspunsul argumentat la acestea.

3). Vor fi luate în considerare doar obiecțiunile/observațiile/propunerile care au fost depuse la Registratura Primăriei municipiului Suceava în perioada stabilită prin anunț.

În situația în care inițiatorul PUZ este o persoană fizică sau juridică interesată, în termen de 5 zile de la primirea tuturor observațiilor, Primăria municipiului Suceava notifică inițiatorul PUZ cu privire la eventualele obiecții primite și solicită modificarea propunerilor sau răspunsul motivat de refuz al acestora, cu acordarea unui termen de transmitere a răspunsului în termen de maximum 10 zile;

În termen de 10 zile de la răspunsul argumentat al inițiatorului PUZ, autoritățile administrației publice locale informează în scris proprietarii care au trimis opinii cu privire la observațiile primite și răspunsul la acestea.

Toate obiecțiunile primite în perioada stabilită pentru primirea observațiilor/obiecțiunilor se vor discuta și analiza în ședința Comisiei Tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism, care va aviza favorabil sau nefavorabil documentația. Avizul dat în comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism fundamentează din punct de vedere tehnic avizul arhitectului-sef.

4). În funcție de complexitatea sau impactul estimat al propunerilor PUZ, autoritățile administrației publice responsabile cu aprobarea acestuia:

a) informează publicul prin expoziții în zonă, emisiuni TV, broșuri, anunțuri în școli etc.;

b) consultă publicul prin: dezbateri publice, interviuri de grup, grupuri consultative pe domenii sau pe anumite categorii de public etc.;

c) organizează ateliere de lucru, audieri publice, întâlniri etc, pentru identificarea și punerea în comun a cunoștințelor și competențelor sau identificarea intereselor mutuale etc.

5). În vederea aprobării PUZ, în scopul fundamentării deciziei consiliului local, structura de specialitate asigură elaborarea raportului consultării publicului referitor la opiniile colectate, răspunsurile date și argumentarea lor.

Raportul consultării însoțit de punctul de vedere al structurii de specialitate din cadrul autorității publice locale se prezintă Consiliului local al municipiului Suceava spre însușire sau respingere.

Implicarea publicului în etapa aprobării PUZ

Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării PUZ se fac cu respectarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică cu completările ulterioare și conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1446 din 02.11.2022, emis de Primăria municipiului Suceava.

Achitat taxa de 6 lei, conform Chitanței nr. 68243 din 28.04.2023.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/~~prin poșta~~ la data de **10.08.2023**

**Arhitect-șef,
Cerasela Manuela Bejenar**

**Șef serviciu urbanism și
amenajarea teritoriului,
Xenia Vodă**

