



DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
 Nr. 120 din 19.12.2023

Ca urmare a notificării adresate de SC POLARIS CAFE SRL din județul Suceava, comuna Șcheia, sat Șcheia, strada Mihoveni nr. 1, privind planul „Elaborare Plan Urbanistic Zonal și Regulament de urbanism aferent, în 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”, propus a fi amplasat în județul Suceava, municipiul Suceava, B-dul 1 Decembrie 1918, f.n., înregistrată la APM Suceava cu nr. 12872/25.09.2023, în baza:

- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 1076/2004 (republicată) privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.

Agenția pentru Protecția Mediului Suceava

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 26.10.2023;
- în conformitate cu prevederile art. 5 alin. 3 pct. a) și a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 (republicată) privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

decide:

planul cu titlul „Elaborare Plan Urbanistic Zonal și Regulament de urbanism aferent, în 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”, propus a fi amplasat în județul Suceava, municipiul Suceava, B-dul 1 Decembrie 1918, f.n., **nu necesită evaluare de mediu, nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.**

Documentația tehnică se aprobă cu următoarele condiții:

Prezenta decizie finală este valabilă pe toată perioada de valabilitate a PUZ-ului dacă nu intervin modificări ale acestuia.

Prezenta nu înlocuiește Acordul de mediu în vederea emiterii Autorizației de construire.



Caracteristicile și localizarea planului

Terenul este situat în intravilanul Municipiului Suceava, pe B-dul 1 Decembrie 1918, are suprafața de 2500 mp și în prezent este liber de sarcini.

Acesta este compatibil în vederea trecerii într-o funcțiune urbană de servicii hoteliere.

În prezent, folosința actuală a imobilului este: **teren arabil**. Destinația terenului conform PUZ “intrare E85 în Municipiul Suceava” aprobat prin HCL nr. 313/29.09.2005: **zona instituției și servicii – subzona unități comerț și servicii – IScs(p)**.

Terenul nu figurează ca spațiu verde în Registrul local al spațiilor verzi din municipiul Suceava, aprobat conform HCL nr. 88/29.03.2018.

Zona edificabilă a amplasamentului este înconjurată în prezent parțial de terenuri pe care nu există realizate alte construcții. Vecinătatea construită aparține tot SC POLARIS CAFE SRL, având aceeași destinație ca ce propusă prin prezentul proiect - servicii hoteliere.

Zona prezintă un relief înclinat, cu diferențe de nivel semnificative de la o extremitate la alta, care vor fi rezolvate prin sistematizarea terenului ce va permite realizarea unei clădiri cu o arhitectură spectaculoasă și cu un regim mediu de înălțime, cu acces din B-dul 1 Decembrie 1918.

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este alcătuit din parcelele cu nr. cad. 41293 și 41891, proprietatea SC Polaris Cafe SRL, așa cum reiese din extrasele de carte funciară pentru informare din data de 10.10.2022.

Vecinătăți:

- **la nord-est:** SC POLARIS CAFE SRL – Complexul Prestige;
- **la sud-est:** parcelă neconstruită (după strada f.n., propusă prin P.U.Z. “intrare E85 în Municipiul Suceava”);
- **la nord-vest:** B-dul 1 Decembrie 1918;
- **la sud-vest:** parcela neconstruită cu nr. cad. 57744.

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;

Elaborarea documentației de tip P.U.Z. reprezintă o condiție obligatorie prin **Certificatul de Urbanism nr. 1446 din 02.11.2022**, emis de către Primăria Municipiului Suceava.

- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea rețelei stadale;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile zonei urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- zone protejate și servituți, permisiuni, restricții - reglementări specifice detaliate, incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ;
- actualizarea planurilor topografice cu menționarea obiectivelor de utilitate publică, dacă exista.

Documentația de urbanism avizată și aprobată de către Consiliul Local al Municipiului Suceava conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Suceava în activitatea de gestionare a spațiului construit din zona studiată.

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SUCEAVA

Strada Bistriței nr. 1A, Suceava, Cod 720264

E-mail: office@apmsv.anpm.ro; Tel. 0230 514056 Fax. 0230 514059

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



Indici urbanistici:

Beneficiarul solicită realizarea unei clădiri pentru servicii hoteliere și de relaxare - fitness și SPA, cu:

- **Regim de înălțime Sth+P+4 E max.,**
- **H max. = 24 m de la cota terenului sistematizat,**
- **locuri de parcare aferente.**

Soluția de organizare arhitecturală urbanistică va fi alcătuită în conformitate cu tema stabilită de către beneficiar, pornind de la caracteristicile terenului de amplasare, de la relația cu vecinătățile și de la intenția de prefigurare a unei imagini unitare a zonei.

Se propune:

POT maxim = 40 %,

CUT maxim = 1.80 ,

în funcție de posibilitățile de rezolvare concretă date de condițiile locale ale amplasamentului.

Se propune realizarea a **max. 70 de camere de cazare** cu structuri funcționale cuprinzând între 1 și 3 persoane.

De asemenea, clădirea va include spații tehnice, de depozitare și zona fitness/SPA.

Această propunere se adresează persoanelor care doresc un spațiu de cazare premium și cu acces la servicii de fitness și SPA, având în vedere cerința manifestată pentru aceste tipuri de servicii, de bună calitate, dorindu-se astfel o creștere a calității vieții turistilor.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele – nu este cazul;

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile – nu este cazul;

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă a hotelului propus se va realiza printr-un bransament general la rețeaua de alimentare cu apă existentă pe B-dul 1 Decembrie.

Canalizare

Apele menajere rezultate, vor fi canalizate spre conducta de canalizare existentă în zonă pe B-dul 1 Decembrie.

Alimentarea cu energie electrică

Se propune racordarea la rețeaua electrică de 400V/230V - 50Hz existentă în zonă până la blocurile de măsură și protecție trifazate amplasate la limita de proprietate a fiecărui obiectiv, în conformitate cu **Avizul de Racordare** emis de **Societatea de Distribuție și Furnizare a Energiei Electrice**, după obținerea autorizației de construcție.

Alimentarea cu energie termică

Pentru hotelul studiat se propune încălzirea cu centrale termice pe combustibil gazos.

Accesul

Acces se face din B-dul 1 Decembrie 1918, care face legătura atât cu zona centrală a Municipiului Suceava cât și cu localitățile adiacente municipiului.

Gospodărirea deșeurilor

Colectarea la locul de producere a deșeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează deșeurile menajere din imobilul propus. Deșeurile nu se colectează direct în recipient, ci într-un sac de polietilenă aflat în recipient și care să aibă un volum puțin mai mare decât volumul recipientului.

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SUCEAVA

Strada Bistriței nr. 1A, Suceava, Cod 720264

E-mail: office@apmsv.anpm.ro; Tel. 0230 514056 Fax. 0230 514059

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



Precolectarea secundară, adică strângerea și depozitarea provizorie a sacilor cu deșeuri menajere în punctele de precolectare organizată, se face în recipiente de culori diferite inscripționate cu tipul deșeurilor, dimensionate corespunzător, acoperite, prevăzute cu dispozitive de prindere adaptate modului de golire, ușor transportabile, concepute astfel încât să nu producă răni în timpul manipulării. Administrația publică locală va asigura colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor menajere și stradale.

Protecția mediului

Pentru a diminua impactul asupra mediului înconjurător, se va interzice deversarea apelor uzate rezultate pe perioada construcției în spațiile naturale existente în zonă. Depozitarea temporară a materialelor de construcții și a deșeurilor rezultate va fi astfel efectuată încât să nu permită infestări ale solului.

Titularul investiției va încheia contract de salubritate cu serviciul de specialitate din localitate.

La finalizarea lucrărilor de construire se vor amenaja toate spațiile verzi și se vor aduce la forma inițială toate terenurile libere de construcții; se vor planta arbori și arbuști; vor fi necesare măsuri permanente de întreținere a spațiilor plantate, a amenajărilor din incintă, astfel încât să nu se producă degradări importante ale terenului.

Prin întreținerea corespunzătoare a mijloacelor auto care vor deservi investiția se evită pierderile accidentale de uleiuri sau carburanți în sol.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program – nu este cazul;

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu – nu este cazul;

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor – prin măsurile luate nu apar efecte negative remanente asupra mediului;

b) natura cumulativă a efectelor – nu este cazul;

c) natura transfrontieră a efectelor – nu este cazul;

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor) – nu este cazul;

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate) – este redusă pe perioada execuției lucrărilor;

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural – nu este cazul;

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului –

este redusă pe perioada execuției lucrărilor;

(iii) folosirea terenului în mod intensiv – este redusă pe perioada execuției lucrărilor;

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional- amplasamentul nu este situat în interiorul sau apropierea unei arii naturale protejate;

Obligațiile titularului:

1. Titularul are obligația de a respecta legislația de mediu în vigoare.
2. Titularul planului are obligația de a supune proceduri de adoptare planul și orice modificare a acestuia, numai în forma avizată de autoritatea competentă de protecția mediului.
3. Titularul planului are obligația de a notifica autoritatea competentă pentru protecția mediului despre orice modificare a planului, înainte de realizarea modificării.

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SUCEAVA

Strada Bistriței nr. 1A, Suceava, Cod 720264

E-mail: office@apmsv.anpm.ro; Tel. 0230 514056 Fax. 0230 514059

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu:

- În urma publicării în ziarul județean „Crai Nou” a anunțurilor publice privind prima versiune a planului în zilele de 22.09.2023 și 27.09.2023, până la luarea deciziei de încadrare nu au fost semnalate observații din partea publicului.

- În urma publicării din data de 08.12.2023, în ziarul „Crai Nou” a anunțului deciziei etapei de încadrare nu au fost semnalate observații din partea publicului.

Răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția APM Suceava și a publicului revine în totalitate titularului planului, iar corectitudinea studiilor și evaluărilor revine autorilor acestora, conform art. 21 din OUG 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile **Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004** cu modificările și completările ulterioare.

**DIRECTOR EXECUTIV,
Maria Mădălina SIMINIUC**



Șef Serviciu
Avize, Acorduri, Autorizații,
Adina HOBJILA

Întocmit,
Consilier Mihaela POLEACU

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SUCEAVA

Strada Bistriței nr. 1A, Suceava, Cod 720264

E-mail: office@apmsv.anpm.ro; Tel. 0230 514056 Fax. 0230 514059

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

