



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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SUCEAVA

PROIECT

HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentației de urbanism

PLAN URBANISTIC ZONAL și Regulament de urbanism aferent pentru construire ansamblu de locuințe colective, spații comerciale, spații de birouri, spații prestări servicii, sistematizare verticală, împrejurimi, amenajare locuri de parcare, bransamente și racorduri la rețelele de utilități,

Având în vedere Referatul de aprobare înregistrat cu nr. ~~25477~~ din ~~20.05.2025~~, raportul Serviciului de specialitate nr. ~~25478~~ din ~~20.05.2025~~ și avizul Comisiei de urbanism, amenajarea teritoriului, cadastru și protecția mediului,

În conformitate cu prevederile art. 32 și ale art. 47 din Legea nr. 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare, în temeiul prevederilor art. 3, ale art. 6 și ale art. 7 din Legea nr. 50/29.07.1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, ale art. 19 Secțiunea 1 Cap. II, ale art. 30 Secțiunea 1 Cap. III și ale art. 42 Secțiunea 2 Cap. III din Ordinul MDRL nr. 839/12.10.2009 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/29.07.1991, republicată, ale Hotărârii Guvernului nr. 525/27.06.1996, republicată, privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism,

Cu respectarea reglementărilor conținute în Planul Urbanistic General al Municipiului Suceava cu Regulamentul local de urbanism aferent aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 518/26.05.2023,

În baza dispozițiilor art. 129 alin. (2) lit. „c”, alin. 6 lit. „c”, art. 139 alin. (3) lit. „e” și art. 196 alin. 1 lit. „a” din O.U.G. nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Planul urbanistic zonal și Regulamentul de urbanism aferent pentru construire ansamblu de locuințe colective, spații comerciale, spații de birouri, spații prestări servicii, sistematizare verticală, împrejurimi, amenajare locuri de parcare, bransamente și racorduri la rețelele de utilități, pe teren proprietate privată în suprafață totală de 20494mp conform cu C.F. 59051 (1000mp), C.F. 56699 (6879mp), C.F. 47343 (615mp), C.F. 34426 (4500mp), C.F. 34886 (600mp), C.F. 34359 (3300mp), C.F. 48029 (3600mp), identice cu parcelele cadastrale notate cu

nr. 59051, 56699, 47343, 34426, 34886, 34359 și 48029, situat în intravilanul municipiului Suceava pe str. Gheorghe Doja.

Solicitant: Vitelar Dinu, Hanganu Brandusa, Puiu Vica si Puiu Nicolai-Danut. (cerere nr. 23307 din 12.05.2025).

Zonă funcțională conform P.U.G.: U.T.R.3: parțial zonă predominant rezidențială – Lm – locuințe individuale P, P+1, P+2 și parțial zonă de dezvoltare pentru locuințe colective și spații verzi; Funcțiuni complementare admise zonei Lm: instituții și servicii compatibile cu funcțiunea de locuire;

Zonă funcțională propusă: Zona locuinte colective cu functiuni complementare.

Indicatori urbanistici propuși:

Pentru zonele M3-1a si M3-2a:

P.O.T. propus= 40%; C.U.T. propus= 2;

Pentru zonele M3-1b si M3-2b:

P.O.T. propus= 50%; C.U.T. propus= 2.5;

Regim max. de înălțime:

Pentru zonele M3-1a si M3-2a: D+P+3E;

Pentru zonele M3-1b si M3-2b: S+D+P+5E;

H. max. la cornisă:

Pentru zonele M3-1a si M3-2a: +14,00 m de la C.T.S.;

Pentru zonele M3-1b si M3-2b: +21,00 m de la C.T.S.;

Locuri de parcare:

Pentru zonele M3-1a si M3-2a: 180 locuri,

80 suprateran si 100 la demisoluri;

Pentru zonele M3-1b si M3-2b: 292 locuri,

94 suprateran si 198 la demisoluri și subsoluri;

Spații verzi: min. 15%;

Retragerea minimă față de aliniament conform planșa nr. 02 “Reglementări urbanistice”;

Retrageri minime față de limitele laterale conform planșa nr. 02 “Reglementări urbanistice”;

Retrageri minime față de limitele posterioare conform planșa nr. 02 “Reglementări urbanistice”;

Accesul auto și pietonal se realizează din str. Gh. Doja.

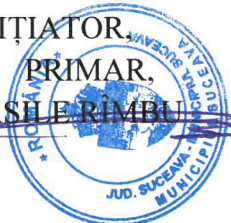
Utilitățile edilitare vor fi asigurate prin branșare/racordare la rețelele de utilități edilitare existente în zonă. Costurile generate de branșare/racordare la rețelele edilitare de utilități vor fi suportate de către beneficiar/investitor.

Art.2. Documentația de urbanism, care cuprinde P.U.Z. și Regulamentul de urbanism aferent, fac parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

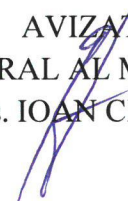
Art.3. Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului de urbanism aferent va fi de la data aprobării.

Art.4. Primarul municipiului Suceava, prin serviciile de specialitate, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Ec. VASILE RIMBU



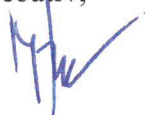
AVIZAT,
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI SUCEAVA
Jrs. IOAN CIUTAC



INIȚIATOR,
VICEPRIMAR,
IOAN – DAN CUȘNIR



Viză Direcția Juridică și acte administrative,
Director executiv,

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping letters and a checkmark-like flourish at the end.

NOTĂ DE FUNDAMENTARE

privind aprobarea documentației de urbanism
PLAN URBANISTIC ZONAL și Regulament de Urbanism aferent pentru construire ansamblu
de locuinte colective, spatii comerciale, spatii de birouri, spatii prestări servicii,
sistemizare verticală, împrejurimi, amenajare locuri de parcare, bransamente și racorduri la
rețelele de utilități,

Solicitant: Vitelaru Dinu, Hanganu Brandusa, Puiu Vica și Puiu Nicolai-Danut

În conformitate cu prevederile art. 32 și ale art. 47 din Legea nr. 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare, în temeiul prevederilor art. 3, ale art. 6 și ale art. 7 din Legea nr. 50/29.07.1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, ale art. 19, Secțiunea 1, Cap. II, ale art. 30, Secțiunea 1 Cap. III și ale art. 42, Secțiunea 2, Cap. III din Ordinul MDRL nr. 839/12.10.2009 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/29.07.1991, republicată, ale Hotărârii Guvernului nr. 525/27.06.1996, republicată, privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism și a Legii nr. 52/21.01.2003 privind transparența decizională în administrația publică locală, considerăm oportun aprobarea proiectului de hotărâre în forma prezentată alăturat.

Precizăm că oportunitatea acestui proiect de hotărâre este motivată de necesitatea de a reglementa din punct de vedere urbanistic o zonă privind: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțime 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, materiale admise, organizarea circulației și acceselor, spații verzi amenajate, locuri de parcare.

PRIMARUL MUNICIPIULUI SUCEAVA,
Ec. VAȘILE RÎMBU



REFERAT DE APROBARE

privind documentația de urbanism

PLAN URBANISTIC ZONAL și Regulament de urbanism aferent pentru construire ansamblu de locuințe colective, spații comerciale, spații de birouri, spații prestări servicii, sistematizare verticală, împrejurimi, amenajare locuri de parcare, bransamente și racorduri la rețelele de utilități,

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul de urbanism aferent supus aprobării Consiliului local, reprezintă instrumentul de planificare urbană, de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică a zonei studiate, având o suprafață totală de 20494mp conform cu C.F. 59051(1000mp), C.F. 56699(6879mp), C.F. 47343(615mp), C.F. 34426(4500mp), C.F. 34886(600mp), C.F. 34359(3300mp), C.F. 48029(3600mp), identice cu parcelele cadastrale notate cu nr. 59051, 56699, 47343, 34426, 34886, 34359 și 48029, situat în intravilanul municipiului Suceava pe str. Gheorghe Doja.

Documentația prezentată cuprinde reglementări urbanistice cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțime 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, materiale admise, organizarea circulației și acceselor, spații verzi amenajate, locuri de parcare.

Reglementările conținute în documentația de urbanism aprobată vor sta la baza întocmirii documentațiilor tehnice pentru obținerea autorizației de construire.

În conformitate cu prevederile art. 32 și ale art. 47 din Legea nr. 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare, în temeiul prevederilor art. 3, ale art. 6 și ale art. 7 din Legea nr. 50/29.07.1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, ale art. 19, Secțiunea 1, Cap. II, ale art. 30, Secțiunea 1 Cap. III și ale art. 42, Secțiunea 2, Cap. III din Ordinul MDRL nr. 839/12.10.2009 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/29.07.1991, republicată, ale Hotărârii Guvernului nr. 525/27.06.1996, republicată, privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism,

Cu respectarea reglementărilor conținute în Planul Urbanistic General al Municipiului Suceava cu Regulamentul local de urbanism aferent aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 518/26.05.2023, în baza dispozițiilor art. 129 alin. (2) lit. „c”, alin. 6 lit. „c”, art. 139 alin. (3) lit. „e” și art. 196 alin. 1 lit. „a” din O.U.G. nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, se supune aprobării Consiliului Local al municipiului Suceava proiectul de hotărâre în forma redactată și prezentată alăturat.

PRIMARUL MUNICIPIULUI SUCEAVA,

Ec. VASILE RIMBU

VICEPRIMARUL MUNICIPIULUI SUCEAVA,

IOAN – DAN CUȘNIR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Direcția generală Arhitect-șef

Direcția urbanism, amenajarea teritoriului, cadastru și administrativ

Serviciul urbanism, amenajarea teritoriului, cadastru și fond funciar

Nr. 25478/20.05.2025



RAPORTUL SERVICIULUI DE SPECIALITATE

Direcția generală Arhitect-șef, prin Direcția urbanism, amenajarea teritoriului, cadastru și administrativ și Serviciul urbanism, amenajarea teritoriului, cadastru și fond funciar din cadrul Primăriei municipiului Suceava, în urma parcurgerii tuturor etapelor și procedurilor prevăzute de legislația în vigoare și avizării în Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism (constituită prin HCL nr. 307/23.12.2024 ca organ consultativ cu atribuții de analiză, expertizare tehnică și consultanță, care asigură fundamentarea tehnică a avizului arhitectului-șef), înaintează spre deliberare în Consiliul Local al municipiului Suceava documentația de urbanism Plan urbanistic zonal și Regulament de urbanism aferent pentru construire ansamblu de locuințe colective, spații comerciale, spații de birouri, spații prestări servicii, sistematizare verticală, împrejmuire, amenajare locuri de parcare, bransamente și racorduri la rețelele de utilități, pe teren proprietate privată în suprafață totală de 20494mp conform cu C.F. 59051(1000mp), C.F. 56699(6879mp), C.F. 47343(615mp), C.F. 34426(4500mp), C.F. 34886(600mp), C.F. 34359(3300mp), C.F. 48029(3600mp), identice cu parcelele cadastrale notate cu nr. 59051, 56699, 47343, 34426, 34886, 34359 și 48029, situat în intravilanul municipiului Suceava pe str. Gheorghe Doja.

Legalitatea proiectului este susținută de prevederile legislației în vigoare, și anume: art. 32 și art. 47 din Legea nr. 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare, art. 3, art. 6 și art. 7 din Legea nr. 50/29.07.1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, art. 19, Secțiunea 1, Cap. II, art. 30, Secțiunea 1 Cap. III și art. 42, Secțiunea 2, Cap. III din Ordinul MDRL nr. 839/12.10.2009 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/29.07.1991, republicată, Hotărârea Guvernului nr. 525/27.06.1996, republicată, privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Hotărârea Guvernului nr. 518/2023 pentru aprobarea documentației de urbanism „Reactualizarea Planului urbanistic General al municipiului Suceava, județul Suceava”, Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, aprobat prin H.C.L. nr. 229/30.09.2021 în conformitate cu Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul nr. 2701/30.12.2010, alte acte normative în vigoare.

Având în vedere cele mai sus menționate, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism Plan urbanistic zonal și Regulament de urbanism aferent pentru construirea unui ansamblu rezidențial cu clădiri de locuit colective, spații comerciale și prestări servicii, locuri de parcare, sistematizare verticală, racorduri/bransamente îndeplinește condițiile pentru a fi adoptat.

Arhitect-șef,
arh. Ioan Lungu

Șef serviciu,
ing. Xenia Vodă

Director executiv,
ing. Cerasela Manuela Bejenar

Întocmit,
arh. Văideanu Vlad Alexandru



MUNICIPIUL SUCEAVA

B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

Direcția generală Arhitect-șef

Direcția urbanism, amenajarea teritoriului, cadastru și administrativ

Serviciul urbanism, amenajarea teritoriului, cadastru și fond funciar

Nr. 25480 din 20.05 .2025

PRIMAR,
VASILE RÎMBU

VICEPRIMAR,
IOAN – DAN CUȘNIR

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
referitor la opiniile colectate, răspunsurile date și argumentarea lor
privind Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul de urbanism pentru ansamblu de locuințe
colective, spații comerciale, spații de birouri, spații prestări servicii, sistematizare verticală,
împrejmuire, amenajare locuri de parcare, bransamente și racorduri la rețelele de utilități, pe teren
proprietate privată

Se întocmește Raportul informării și consultării publicului, pentru documentația de urbanism
Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul de Urbanism aferent pentru construire ansamblu de
locuințe colective, spații comerciale, spații de birouri, spații prestări servicii, sistematizare verticală,
împrejmuire, amenajare locuri de parcare, bransamente și racorduri la rețelele de utilități, pe teren
proprietate privată în suprafață totală de 20494mp, identic cu parcelele cadastrale notate cu nr.
59051, 56699, 47343, 34426, 34886, 34359 și 48029.

S-au depus următoarele cereri:

- pentru emitere Aviz de oportunitate: nr. 21300 din 23.05.2024.
- pentru emitere Aviz Arhitect-șef: nr. 2807 din 20.01.2025.
- pentru supunerea aprobării documentației de urbanism în Consiliul Local al Municipiului Suceava: 23307 din 12.05.2025.

Amplasament: situat în intravilanul municipiului Suceava pe str. Gheorghe Doja, F.N.;

Beneficiari: Vitelaru Dinu, Hanganu Brandusa, Puiu Vica și Puiu Nicolai-Danut.

Proiectant: S.C. AVENSIS COMPANY S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: urbanist Daiana-Alexandra GUȘĂ

Informarea și consultarea publicului s-a desfășurat astfel:

ETAPA 1. Implicarea publicului in etapa pregatitoare

1.1. În data de 02.08.2024 s-a afișat un anunț privind intenția de elaborare a PUZ pe site-ul Primăriei municipiului Suceava la secțiunea "Anunțuri", cu acordarea unui termen de 5 zile pentru transmiterea observațiilor și propunerilor de către persoanele interesate, în vederea stabilirii cerințelor de elaborare/eliberare a avizului de oportunitate.

La aceeași dată 02.08.2024 pe teritoriul zonei studiate a fost afișat un panou cu anunțul privind intenția de elaborare PUZ.

1.2. În perioada de informare și consultare a publicului cu privire la intenția de elaborare PUZ, nu s-au înregistrat obiecțiuni.

ETAPA 2. Implicarea publicului in etapa elaborării propunerilor

2.1. În perioada 25.02.2025–21.03.2025 s-a desfășurat consultarea de către public a propunerilor PUZ, cu posibilitatea transmiterii eventualelor observații la sediul Primăriei municipiului Suceava.

2.2. În acest sens, în data de 25.02.2025, a fost afișat în holul central de la parterul Primăriei municipiului Suceava un anunț privind elaborarea propunerilor PUZ.

2.3. În data de 25.02.2025, pe teritoriul zonei studiate au fost amplasate 3 (trei) panouri cu anunțul privind elaborarea propunerilor PUZ.

2.4. La aceeași dată – 25.02.2025, s-a publicat anunțul și pe site-ul Primăriei municipiului Suceava, la secțiunea "Anunțuri".

2.5. Documentația a putut fi consultată la sediul Primăriei municipiului Suceava, Compartiment Strategii Urbane și gestionare documentații de urbanism, etaj 3, cam. 38, de luni până vineri între orele 9:00-13.00, pe site-ul Primăriei municipiului Suceava www.primariasv.ro - secțiunea "Anunțuri" și în holul central de la parterul instituției.

2.6. În urma desfășurării acestei perioade, s-au primit observații/obiecțiuni la această documentație prin adresele nr. 11242 din 07.03.2025, nr. 12289 din 13.03.2025, nr. 12791 din 17.03.2025, nr. 13567 din 19.03.2025, nr. 13663 din 19.03.2025 și nr. 14134 din 21.03.2025.

Răspunsul beneficiarului la observațiile înregistrate a fost transmis petiționarilor prin adresele nr. 11242, nr. 12289, nr. 12791, nr. 13567, nr. 13663 și nr. 14134 din 31.03.2025.

ETAPA 3. Implicarea publicului in etapa aprobării PUZ

3.1. Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării P.U.Z. se va face 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.

Rezultatul informării și consultării publicului s-a materializat în prezentul raport.

Raportul a fost întocmit în conformitate cu procedura prevăzută în Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. nr. 229 din 30.09.2020, conform prevederilor Ordinului nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Arhitect șef,
Ioan Lungu

Șef serviciu,
Xenia Vodă

Director executiv,
Cerasela Manuela Bejenar

Întocmit,
Vlad Alexandru Văideanu



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

ARHITECT-SEF



Ca urmare a cererii adresate de S.C. AVENSIS COMPANY S.R.L., in calitate de reprezentant al beneficiarilor Vitelaru Dinu, Hanganu Brandusa, Puiu Vica si Puiu Nicolai-Danut, cu sediul în județul Suceava, str. Cronicar Ion Neculce, nr. 4, telefon 0746413319, înregistrată la Primaria municipiului Suceava cu nr. 21300 din 23.05.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 2 din 27.08.2024

pentru elaborare Plan urbanistic zonal si Regulament de urbanism aferent pentru **construire ansamblu de locuinte colective, spatii comerciale, spatii de birouri, spatii prestari servicii, sistematizare verticala, imprejmuire, amenajare locuri de parcare, bransamente si racorduri la rețelele de utilitati,**

generat de imobilul teren în suprafață totala de 20494 mp conform cu C.F. 59051(1000mp), C.F. 56699(6879mp), C.F. 47343(615mp), C.F. 34426(4500mp), C.F. 34886(600mp), C.F. 34359(3300mp), C.F. 48029(3600mp), situat în intravilanul municipiului Suceava pe str. Gheorghe Doja, F.N.

Initiatori: **Vitelaru Dinu, Hanganu Brandusa, Puiu Vica si Puiu Nicolai-Danut**

PUZ –ul va fi intocmit cu respectarea urmatoarelor conditii:

- 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.

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

Conform documentatiei anexa la prezentul aviz, teritoriul este delimitat:

- la nord de Str. Gheorghe Doja;
- la sud de parcelele proprietate privata identificate cadastral cu nr. 45940, nr. 56698 si nr. 45941;
- la est de parcelele proprietate privata identificate cadastral cu nr. 48504 si nr. 59050;
- la vest de parcelele proprietate privata identificate cadastral cu nr. 30673 si nr. 40326.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Destinatia stabilita prin P.U.G.(U.T.R. 3): partial zona predominant rezidentiala Lm - locuinte individuale P, P+1, P+2 si partial zona de dezvoltare pentru locuinte colective si spatii verzi. Functiuni complementare admise zonei Lm: institutii si servicii compatibile cu functiunea de locuire.

Destinatia propusa prin P.U.Z.: M1 – Zona locuinte colective cu regim de inaltime mediu si functiuni complementare.

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

Indicatori urbanistici conform P.U.G. al municipiului Suceava:

P.O.T. maxim= 40%;

C.U.T. maxim= - nu este reglementat;

Indicatori urbanistici propuși:

Pentru zonele M3-1a si M3-2a:

P.O.T. maxim= 40%;

C.U.T. maxim= - nu este reglementat;

P.O.T. propus= 40%;

C.U.T. propus= 2;

Regim max. de înălțime= D+P+3E;

H. max. la cornisa = +14,00 m de la C.T.S.;

Locuri de parcare: 185 locuri, 69 supratcran si 116 la demisoluri

Pentru zonele M3-1b si M3-2b:

P.O.T. maxim= 40%;

C.U.T. maxim= - nu este reglementat;

P.O.T. propus= 50%;

C.U.T. propus= 2.5;

Regim max. de înălțime= D+P+5E (pentru zona M3-1b);

S+D+P+5E (pentru zona M3-2b);

H. max. la cornisa = +21,00 m de la C.T.S.;

Locuri de parcare: 322 locuri, 90 supratcran si 232 la demisoluri si subsoluri

Spatii verzi = min. 15%;

Circulatia auto si pietonala se realizeaza din str. Gh. Doja.

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

Toate costurile lucrărilor de proiectare și execuție a lucrărilor de racordare, bransare și extindere a utilitatilor tehnico-edilitare la sistemele centralizate ale municipiului Suceava, a infrastructurii de acces din str. Gh. Doja și a celor de construcții-montaj a viitoarelor amenajări vor fi suportate de investitorii privați.

5. Capacitățile de transport admise:

Vor fi admise autovehicule cu masă proprie de până la 3,5 t și mașini de curățenie, întreținere, aprovizionare, intervenție (pompieri, jandarmerie, salvare).

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

- conform certificatului de urbanism nr. 472 din 19.05.2023.

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 conform H.C.L. nr. 73/23.02.2023 privind modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 83 din 22 aprilie 2021 de aprobare a componenței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism – CTATU și a Regulamentului de funcționare al acesteia și H.C.L. nr. 229/30.09.2020 privind aprobarea **REGULAMENTULUI LOCAL DE IMPLICARE A PUBLICULUI ÎN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI**, vă rugăm să prezentați la Compartimentul strategii urbane și gestionare documentații 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 în etapa elaborării propunerilor"**.

Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor

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

1). După emiterea avizului de oportunitate, autoritatea administrației publice locale, prin persoanele desemnate cu informarea și consultarea publicului, informează publicul prin cel puțin următoarele activități

a). afișează anunțul la sediu în locuri special amenajate și publică pe propria pagină de internet a Primăriei 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 in format analogic, la o scara convenabila, avand ca suport ortofotoplanul, pe care se vor prezenta imobilele tratate in PUZ cu numarul cadastral aferent si 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 nontehnic, 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 obligația de a prezenta fotografii 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. 472 din 19.05.2023, emis de Primăria municipiului Suceava.

Achitat taxa de 7 lei, conform Chitanței nr. 19336 din 23.05.2024.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 27.08.2024.

Arhitect-șef,
Ioan Lungu

Director executiv,
Cerasela Manuela Bejenar

Șef serviciu,
Xenia Vodă

Întocmit,
Văideanu Vlad-Alexandru



MUNICIPIUL SUCEAVA

B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

ARHITECT-ŞEF

Ca urmare a cererii adresate de S.C. AVENSIS COMPANY S.R.L. - proiectant, cu sediul în sat Sfântu Ilie, com. Şcheia, str. Victoriei nr.11, Parter, ap. 1,2, e-mail: office@avensis.ro, în numele beneficiarilor documentaţiei: Viţelaru Dinu, Hanganu Brânduşa, Puiu Vica şi Puiu Nicolai-Dănuţ, înregistrată la Primaria municipiului Suceava cu nr. 2807 din 20.01.2025,

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

AVIZ ARHITECT-ŞEF

FAVORABIL

Nr.5..... din 17.04.2025

pentru **Plan urbanistic zonal si Regulament de urbanism aferent** pentru construire ansamblu de locuinte colective, spatii comerciale, spatii de birouri, spatii prestari servicii, sistematizare verticala, imprejmuire, amenajare locuri de parcare, bransamente si racorduri la retelele de utilitati,

generat de teren proprietate privată în suprafaţă totala de 20494 mp, conform cu C.F. 59051(1000mp), C.F. 56699(6879mp), C.F. 47343(615mp), C.F. 34426(4500mp), C.F. 34886(600mp), C.F. 34359(3300mp), C.F. 48029(3600mp), identice cu parcelele cadastrale notate cu nr. 59051, 56699, 47343, 34426, 34886, 34359 şi 48029, situat în intravilanul municipiului Suceava pe str. Gheorghe Doja, F.N,

Iniţiator: Viţelaru Dinu, Hanganu Brânduşa, Puiu Vica şi Puiu Nicolai-Danuţ

Proiectant: S.C. AVENSIS COMPANY S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: urbanist Daiana-Alexandra GUŞĂ

Amplasare, delimitare, suprafaţă zona studiată în P.U.Z.: imobil amplasat în intravilanul municipiului Suceava pe str. Gheorghe Doja, F.N; delimitat:

- la nord de str. Gheorghe Doja şi de terenul identic cu parcela cadastrală nr. 59050;
- la vest de terenurile identice cu parcelele cadastrale nr. 40326 şi nr. 30673;
- la sud de terenurile identice cu parcelele cadastrale nr. 56698, nr. 45940 şi nr. 45941;
- la est de teren neintabulat;

Suprafaţa de teren care face obiectul PUZ = 20494 mp.

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

- U.T.R. 3, conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 155 din 29.11.1999 si HCL nr. 300 din 12.11.2009;
- destinatia terenului stabilita prin PUG: parţial zonă predominant rezidenţială – Lm – locuinţe individuale P, P+1, P+2 şi parţial zonă de dezvoltare pentru locuinţe colective şi spaţii verzi;

Funcțiuni complementare admise zonei Lm: instituții și servicii compatibile cu funcțiunea de locuire;

- H max: +10,00 m de la C.T.S.;
- P.O.T. maxim: 40%;
- C.U.T. maxim: — ;
- retrageri minime: distanță egală cu jumătatea înălțimii la cornișă a clădirii față de limita posterioară și față de limitele laterale ale parcelei, dar nu mai puțin de 3m, iar distanța între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3m ;

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

- zonă funcțională: Zona locuințe colective cu funcțiuni complementare;

Indicatori urbanistici propuși:

- Pentru subzona **M3-1a/ M3-1b (P.C.-56699, 47343):**

Retrageri obligatorii: stradal - se va reglementa prin PUZ

- min. 20,00 m fata de ax Str. Gh. Doja
- min. 10,00 m fata de aliniament (Str. Gh. Doja)
- min. 4,50 m fata de ax drum incinta

Accese: carosabile - se va reglementa prin PUZ

pietonale - se va reglementa prin PUZ;

parcaje -min. 1 /apartament

parcaje -1 loc/200 mp spatiu comercial Conf. Anexa 5 HG 525

Scd Sp Comercial 340 mp (2 locuri)

Minim 176 locuri parcare

Propuse 180 locuri 80 la sol+100 la demisoluri)

Numar maxim apartamente – 174

Indici urbanistici M3-1a:

P.O.T. maxim propus: 40,00 %

C.U.T. maxim propus: 2,00

Regim maxim de inaltime: D+P+3E

Spatii plantate: min. 15%

Indici urbanistici M3-1b:

P.O.T. maxim propus: 50,00 %

C.U.T. maxim propus: 2,50

Regim maxim de inaltime: D+P+5E

Spatii plantate: min. 15%

Acești indici s-au raportat la suprafața aferentă obiectivelor propuse: 7494,00 mp.

- Pentru subzona **M3-2a/ M3-2b (P.C.-48029, 34426, 34359, 59051, 34886):**

Retrageri obligatorii: stradal - se va reglementa prin PUZ

- min. 20,00 m fata de ax Str. Gh. Doja
- min. 10,00 m fata de aliniament (Str. Gh. Doja)
- min.5,50 m fata de ax drum incinta

- Accese: carosabile - se va reglementa prin PUZ

pietonale - se va reglementa prin PUZ;

parcaje -min. 1 /apartament

parcaje -1 loc/50 mp spatiu comercial Conf. Anexa 5 HG 525

Scd Sp Comercial 1357 mp (30 locuri)

parcaje -1 loc/10-30 angajati spatii birouri Conf. Anexa 5 HG 525+Spor
20% (3 locuri)
Minim 292 locuri parcare
Propuse 292 locuri (94 la sol+198 la demisoluri si suboluri)
Numar maxim apartamente – 259

Indici urbanistici M3-2a

P.O.T. maxim propus: 40,00 %
C.U.T. maxim propus: 2,00
Regim maxim de inaltime: D+P+3E
Spatii plantate: min. 15%

Indici urbanistici M3-2b

P.O.T. maxim propus: 50,00 %
C.U.T. maxim propus: 2,50
Regim maxim de inaltime: S+D+P+5E
Spatii plantate: min. 15%

Acești indici s-au raportat la suprafața aferentă obiectivelor propuse: 13000,00 mp.

Circulația auto și pietonală se realizează din str. Gh. Doja.

Echipare tehnico-edilitară: 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 infrastructurii de acces din str. Gh. Doja si a celor de constructii-montaj a viitoarelor amenajari vor fi suportate de investitorii privati.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 10.04.2025 se avizează **favorabil** Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

- “Se va realiza în două etape”;

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

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. 472 din 19.05.2023, emis de Primaria Municipiului Suceava.



Întocmit,
Văideanu Vlad-Alexandru