



Draft DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
Nr. din XX.XX.2024

Ca urmare a notificării adresate de **SC NIVA DEVELOPMENT SRL** din județul Suceava, municipiul Suceava, strada Parcului nr. 2, privind planul "**Elaborare PUZ cu 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/ bransamente**" propus a fi amplasat în județul Suceava, municipiul Suceava, strada Vasile Bumbac nr. 4-8, înregistrată la APM Suceava cu nr. 16132/06.12.2023, 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 **11.01.2024**;
- 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 PUZ cu 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/ bransamente**" propus a fi amplasat în județul Suceava, municipiul Suceava, strada Vasile Bumbac nr. 4-8, **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

Planul se întocmește în vederea stabilirii oportunității investiției de construire a unui ansamblu rezidențial cu funcțiuni mixte, în zona centrală a Municipiului Suceava, pe un teren în suprafață totală de **6350 mp**. Terenul este format din parcela cu **nr. cadastral 54770**, ce are o suprafață de 5921 mp, și din parcela cu **nr. cadastral 56614**, ce are o suprafață de 429 mp.

Așa cum este prevăzut în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Municipiului Suceava și P.U.Z. Zona Centrală a Municipiului Suceava (aprobat prin HCL NR.94/29.04.2009), dar și cum este specificat în **Certificatul de Urbanism nr. 50/27.01.2023**, parcela cu nr. cadastral 54770 se află în unitatea teritorială de referință **ISP – instituții și servicii publice, comerț și alte servicii**. Parcela cu nr. cadastral 56614 este situată în **zona mixtă – locuințe colective + dotări compatibile cu funcțiunea de locuire**.

Conform RLU _PUG Municipiul Suceava – pentru orice noi intervenții este necesară întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru a reglementa zona.

Terenul destinat studiului, în suprafață de 6350 mp, este amplasat în **intravilanul** Municipiului Suceava și este format din două loturi, după cum urmează:

- **NC 54770**, în suprafață de 5921 - se află în unitatea teritorială de referință **ISP – instituții și servicii publice, comerț și alte servicii**
- **NC 56614**, în suprafață de 429 mp - situat în **zona mixtă – locuințe colective + dotări compatibile cu funcțiunea de locuire**.

Folosința actuală a imobilului, conform planului de amplasament și a extraselor de carte funciară, este de terenuri **curți – construcții**. Pe teren a **funcționat Hotelul Gloria**, în prezent **demolat**.

Pe amplasamentul studiat se **propune realizarea unui ansamblu rezidențial cu funcțiuni mixte**: locuințe colective, spații comerciale, spații pentru alimentație publică, spații pentru prestări servicii, spații pentru birouri.

Funcțiunea solicitată este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă, și se înscrie în tendințele de dezvoltare ale acesteia.

Vecinătăți:

- **la nord:** Aleea Nucului
- **la est:** Strada Vasile Bumbac
- **la vest:** aleea de acces a locuințelor colective din vecinătate
- **la sud:** Aleea Pinului

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;

Prin prezentul PUZ se realizează cadrul de reglementare urbanistică necesar construirii pe terenul menționat, în vederea implementării investiției menționate. Acesta ține seama de

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



prevederile altor planuri/studii/acte în vigoare: P.U.G. Municipiul Suceava, P.U.Z. Zona Centrală a Municipiului Suceava, Certificat de Urbanism nr. 50/27.01.2023, Acte de proprietate, Extras de Carte Funciară.

PUZ-ul se întocmește în vederea reglementării funcționale, morfologice și stabilirii modului viitor de construire a terenului, în vederea realizării unui **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/bransamente**, ținând cont de oportunitățile de dezvoltare și de necesitățile locale și zonale ale ariei studiate, precum și în vederea remedierii unor disfuncționalități spațial – urbane, de circulații și accesibilitate.

Planul s-a elaborat raportându-se la prevederile „P.U.G. – Municipiul Suceava”, precum și la P.U.Z. Zona Centrală a Municipiului Suceava.

Au fost urmărite următoarele obiective:

- **stabilirea unui mod de organizare coerentă** a terenului studiat, precizând toate elementele necesare (funcțiuni, circulații, accese, regim de aliniere, regim de înălțime, mod de ocupare, necesități funcționale identificate în ultimii ani, etc), precum și de încadrarea în contextul strategiilor municipale – prin prevederea dezvoltării circulațiilor din zonă, și de raportarea la contextul vecinătăților – din punct de vedere funcțional, spațial, morfologic.
- **configurarea unui cadru spațial-volumetric, ambiental și de imagine al noului ansamblu propus** corelat cu vecinătățile

Indici urbanistici:

Pentru clădirile până la 4 niveluri inclusiv: **POT maxim = 70 %; CUT maxim = 2,5.**

Pentru clădirile peste 4 niveluri: **POT maxim = 50 %; CUT maxim = 5,0.**

BILANȚ DE SUPRAFEȚE				
SUPRAFAȚĂ TEREN CE A GENRAT P.U.Z. = 6350 mp				
Criteriu	C.F. P.U.Z. Zona Centrală a Municipiului Suceava		PROPUNERE P.U.Z.	
	MP	%	MP	%
Zonă/subzonă U.T.R.	ISP		ISP	
Suprafață CONSTRUITĂ	3810	60%	3810	60%
Suprafață DESFĂȘURATĂ	25400		22225	
Suprafață SPAȚII PLANTATE			1200	18.9%
spații plantate pe sol natural			1026	16.16%
spații plantate peste subsol			174	2.74%
Suprafață CIRCULAȚII CAROSABILE/ PIETONALE/ PLATFORME/ AMENAJĂRI			1340	21.1%
P.O.T.		60%		60%
C.U.T.		4		3.5
H maxim			26 m	

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



Clădirea propusă va avea un **regim de înălțime maxim de 2S+P+5E+6R**.

Se va respecta **distanța recomandată între clădirile de locuințe colective învecinate și față de clădirea prefecturii (H/2)**.

De asemenea, clădirea va conține și un element arhitectural diferit, și anume reconstruirea fațadei unei construcții ce a existat ulterior pe teren. Această fațadă se va încadra în stilul arhitectural specific secolelor XIX-XX, și nu va depăși înălțimea parterului.

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;

Echiparea edilitară

Pe Strada Vasile Bumbac, pe Aleea Pinului și Aleea Nucului există toate tipurile de rețele edilitare: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaz și energie electrică. Terenul este bransat la utilități, datorită funcțiunii hoteliere ce a funcționat anterior.

Propunerile de dezvoltare ulterioară vor ține cont de avizele și condiționările deținătorilor de utilități din zonă. De asemenea, loturile ce fac parte din terenul studiat sunt conectate la infrastructura edilitară, necesară funcționării echipamentelor industriale existente.

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. La autorizarea lucrărilor de investiții se vor solicita avizele administratorilor rețelelor tehnico-edilitare.

Clădirile vor respecta distanțele minime stabilite de normativele în vigoare față de rețelele tehnico-edilitare existente.

La autorizarea lucrărilor de investiții se vor solicita avizele administratorilor rețelelor tehnico-edilitare.

Accesul

Terenul este delimitat de trei circulații carosabile – Strada Vasile Bumbac, Aleea Nucului și Aleea Pinului.

În prezent, Strada Vasile Bumbac are un profil de 10,10 m, ce cuprinde 1 sens de circulație de 6 m și trotuare de 2 m și 2,10 m.

Celelalte două artere, Aleea Nucului și Aleea Pinului sunt circulații cu sens unic, cu un profil de aproximativ de 5 m (4 metri carosabil, 0,50 m trotuare).

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Se vor prevedea facilități pentru accesul în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

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 polietilena aflat în recipient și care să aibă un volum puțin mai mare decât volumul recipientului. Precolectarea secundară, adică strângerea și depozitarea provizorie a sacilor cu deșeurii menajere în punctele de precolectare organizată, se face în recipiente de culori diferite inscripționate cu tipul deșeurilor, dimensionate corespunzător, acoperite, prevăzute cu

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



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 afecteze calitatea solului și pânzei freatice.

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 deservei 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 procedurii 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 06.12.2023 și 11.12.2023, până la luarea deciziei de încadrare nu au fost semnalate observații din partea publicului.

- În urma publicării din data de2023, în ziarul 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