



Direcția Județeană de Mediu Suceava

**DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
Nr. 20 din 10.03.2026**

Ca urmare a notificării adresate de **CULIPEI BOGDAN** pentru **WEST IMOBILIARE ROMANIA SRL**, cu sediul în orașul Suceava, str. Ion Vodă Viteazul, nr. 1, bl. B2, sc. C, ap. 9, județul Suceava, privind "Elaborare plan urbanistic de detaliu pentru construire bloc de locuințe colective cu regim mediu de înălțime, locuri de parcare, amenajare acces la drumul public, împrejmuire, sistematizare verticală, spații verzi amenajate, organizare de șantier și obținere autorizație de construire" și "Obținerea autorizației administratorului drumului pentru racorduri/branșamente la rețelele urbane de utilități" propus în municipiul Suceava, B-dul Sofia Vicoveanca, f.n, nr. cad. 62018, județul Suceava, înregistrată la Direcția Județeană de Mediu Suceava cu nr. 986/26.01.2026, în baza:

- *HG 311/2025 privind organizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Mediu și Arie Protejate 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.*

Direcția Județeană de Mediu Suceava

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședințelor Comitetului Special Constituit din data de 19.02.2026;
- 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;
- în baza notificării nr. 21684/16.12.2025 emisă de Direcția de Sănătate Publică Suceava;
- în baza avizului nr. 4346846/08.01.2026 emis de Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Bucovina" al Județului Suceava;

decide:

planul "Elaborare plan urbanistic de detaliu pentru construire bloc de locuințe colective cu regim mediu de înălțime, locuri de parcare, amenajare acces la drumul public, împrejmuire, sistematizare verticală, spații verzi amenajate, organizare de șantier și obținere autorizație de construire" și "Obținerea autorizației administratorului drumului pentru racorduri/branșamente la rețelele urbane de utilități" propus în municipiul Suceava, B-dul Sofia Vicoveanca, f.n, nr. cad. 62018, județul Suceava, **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 PUD-ului dacă nu intervin modificări ale acestuia.

Prezenta nu înlocuiește Acordul de Mediu în vederea emiterii Autorizației de Construire.

Caracteristicile și localizarea planului

În baza **Certificatului de Urbanism nr. 703 din 17.06.2025**, emis de Primăria Municipiului Suceava, pentru "Elaborare plan urbanistic de detaliu pentru construire bloc de locuințe colective cu regim mediu de înălțime, locuri de parcare, amenajare acces la drumul public, împrejmuire, sistematizare verticală, spații verzi amenajate, organizare de șantier și obținere autorizație de construire" și "Obținerea autorizației administratorului drumului pentru racorduri/branșamente la rețelele urbane de utilități" titularul dorește construirea unui bloc de locuințe colective cu regim mediu de înălțime, amenajare locuri de parcare, acces, spații verzi. Terenul studiat, în suprafață totală de 5000 mp este rezultatul alipirii a 6 imobile, este situat în intravilanul municipiului Suceava, cu acces de la Bulevardul Sofia Vicoveanca. Terenul este identic cu parcelela 62018 - 5000 mp (CF 62018). Se propune dezmembrarea unei parcele frontale cu suprafața de 345 propusă a fi cedată în vederea dezvoltării infrastructurii rutiere a Bd. Sofia Vicoveanca. Se propune dezmembrarea unei parcele posterioare cu suprafața de 375 propusă a fi cedată în vederea realizării unei străzi de acces în cartier - Strada Nouă. Suprafața studiată rezultată în urma dezmembrărilor pe care va fi amplasat imobilul este de 4280 mp.

Structura imobilului propus:

- Subsol 3 - parcaje auto (61), adăpost de apărare civilă, depozitări;
- Subsol 2 - parcaje auto (59), depozitări;
- Demisol 2 - locuințe colective - 6 apartamente;
- Subsol 1 - parcaje auto (59), adăpost de apărare civilă, depozitări;
- Demisol 1 - locuințe colective - 6 apartamente;
- Parter - zonă birouri /comercial în partea frontală și locuințe colective în partea posterioară - 18 apartamente;
- Mezanin - gol peste zona birouri /comercial de la parter în partea frontală și locuințe colective în partea posterioară - 19 apartamente;
- Etaj 1 - 4 - zonă birouri /comercial în partea frontală și locuințe colective în partea posterioară 19 apartamente/etaj;

Vecinătățile zonei studiate sunt:

- nord - proprietate privată;
- est - proprietate privată;
- vest - B-dul Sofia Vicoveanca;
- sud - proprietate privată;

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 prezenta documentație se urmărește determinarea condițiilor de amplasare pentru construcțiile propuse și a reglementărilor urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentației pentru eliberarea autorizației de construire. Astfel, prin documentația PUD se stabilesc:

- funcțiunea zonei;
- regimul de înălțime și înălțimea maximă admisă;
- procentul de ocupare a terenului - POT;
- coeficientul de utilizare a terenului - CUT;
- condițiile de amplasare ale corpurilor de clădiri propuse prin stabilirea retragerilor clădirilor față de aliniament, distanțelor față de limitele laterale și posterioară ale parcelei;
- caracteristicile arhitecturale ale clădirii, materiale admise;
- modul de asigurare a utilităților necesare obținerii condițiilor igienico-sanitare și de confort;
- modul de asigurare a accesului pietonal, carosabil și a locurilor de parcare în incintă;
- modalități de utilizare eficientă a terenului;
- spații verzi amenajate;

Indici urbanistici:

POT propus = 47,19% - max. 60%

CUT propus = 2,99 - max. 3

Regimul de înălțime = $S3+S2/D2+ S1/D1+P+Me+4E$

BILANȚ TERITORIAL

ZONIFICARE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Zonă funcțională de locuințe colective	4280	100	4280	100
Construcții	-	-	2020	47,19
Circulații (auto, pietonal, parcaje)	-	-	1185	27,7
Spații verzi	-	-	1075	25,11
Total	4280	100	4280	100

b) *gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele:*

Prezenta documentație are ca scop principal stabilirea condițiilor din punct de vedere urbanistic, pentru terenul situat în municipiul Suceava, B-dul Sofia Vicoveanca, județul Suceava.

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

Alimentarea cu apă

Construcțiile propuse prin P.U.D, vor putea fi alimentate cu apă potabilă prin branșarea la rețeaua existentă.

Canalizarea

Blocul de locuințe va fi racordat la rețeaua de canalizare existentă în zonă.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la rețeaua existentă în zonă.

Alimentarea cu căldură

Pentru încălzirea spațiilor se vor utiliza centrale individuale pe gaz.

Gospodărirea deșeurilor

Pe parcelă se va amenaja o platformă betonată cu pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor. Ridicarea periodică și procesarea acestora se va efectua de către societatea de salubritate în baza unui contract de prestări servicii.

Protecția mediului

Construcțiile propuse nu afectează calitatea mediului înconjurător.

Protecția apei:

Investiția nu reprezintă o sursă de poluare pentru ape.

Pentru a diminua impactul asupra mediului înconjurător, se va interzice deversarea apelor uzate rezultate pe perioada construcției în spațiile naturale existente în zonă. Se vor folosi WC-uri ecologice, iar deșeurile vor fi adunate în containere speciale și predate unor operatori de salubritate autorizați. **Apa potabilă** care este utilizată de personalul care lucrează pe șantier va fi îmbuteliată și transportată la amplasament de către beneficiar. În perioada de construcții-montaj apa este utilizată atât pentru igienizarea personalului care lucrează la construcție cât și la procesele tehnologice ce pot interveni în construcție.

Protecția aerului:

Nu există surse de poluare a aerului în timpul lucrărilor de construcție sau în timpul funcționării obiectivului. La executarea lucrărilor se vor respecta prevederile cuprinse în O.U.G 195/2005, aprobată de Legea 265/2006 - legea protecției mediului. Materialele se vor transporta în condiții care să asigure poluarea minimă a atmosferei cu praf (stropirea materialului, acoperirea, etc). Manipularea materialelor (ciment, nisip) în organizarea de șantier se va face astfel încât pierderile în atmosferă să fie minime. Utilajele și mijloacele de transport vor fi verificate să fie în stare tehnică bună și să nu emane noxe peste limitele admise.

Protecția împotriva zgomotului:

Se va ține cont de legislația în vigoare privind evaluarea și gestionarea zgomotului.

Protecția împotriva radiațiilor:

Nu este cazul.

Protecția solului și a subsolului:

În perioada executării lucrărilor de investiții impactul asupra factorului de mediu-sol va fi nesemnificativ, având în vedere că se vor respecta tehnologia impusă prin proiect și legislația în domeniu. Se va urmări evitarea prin orice mijloace a posibilităților de umezire prelungită a terenului din apropierea construcției, deoarece acest fapt poate avea consecințe asupra fundației. Nu se vor deversa pe terenurile învecinate ape uzate rezultate din lucrările de construire.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

Locația nu este inclusă în nici o arie protejată, rezervație naturală sau parc național.

În timpul funcționării, obiectivul nu are impact asupra biodiversității, neexistând emisii de poluanți datorită tehnologiei folosite.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

Având în vedere dorința beneficiarului de reglementare a indicilor urbanistici în vederea construirii unui bloc de locuințe colective cu regim mediu de înălțime, nu este cazul unor măsuri speciale pentru protecția așezărilor umane. Se recomandă realizarea de plantații și spații verzi cu valoare estetică și ecologică pe laturile perimetrare ale obiectivului. Lucrările nu produc radiații, emanații de gaze. Pentru desfășurarea lucrărilor nu se utilizează utilaje care produc zgomot peste limitele acceptate pentru lucrări de construcții-montaj în instalații electrice. Operațiile nu presupun folosirea de substanțe toxice.

Gospodărirea deșeurilor:

Deșeurile rezultate, indiferent de natura acestora, au prevăzut un program de management performant. Sistemul de colectare a deșeurilor în cadrul organizării de șantier pe durata executării lucrărilor se va face în spații special amenajate, iar evacuarea lor va fi asigurată periodic de servicii de salubritate. Depozitarea, sortarea și colectarea deșeurilor se va face în sistem individual. Se va prevedea o platformă cu europubele închise etanș ce vor fi preluate periodic de o firmă specializată de salubritate, conform contractului individual.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase:

În timpul lucrărilor de construcție și în timpul funcționării nu se folosesc substanțe toxice sau periculoase.

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;

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.

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 21.01.2026 și 23.01.2026, până la luarea deciziei de încadrare nu au fost semnalate observații din partea publicului.

- În urma publicării din data de 24.02.2026, 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 Direcției Județene de Mediu 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,

Maria Mădălina SIMINIUC



Șef Serviciu
Reglementări,
Adina HOBJÎLĂ

Întocmit,
cons. Cecilia HAPCIUC