



Primăria Municipiului Rădăuți
Piața Unirii, Nr. 2-4, Municipiul Rădăuți,
Județul Suceava, cod 725400
Telefon: 0230 561 140 Fax: 0230 564 703
email: urbanism@primariaradauti.ro
Direcția Arhitect Șef



Nr. 1 471 din 2506 2025

Catre : **SC AGROSOR-BIO SRL**
Com. Fratautii Vechi, Nr. 556, Jud. Suceava

Prin prezenta va transmitem Avizul de Oportunitate pentru initiere
PLAN URBANISTIC ZONAL

**“Întocmire documentatie PUZ în vederea construirii de Blocuri cu spatii comerciale la parter
tip D+P+7E pe parcela 37732 cu acces din strada Ochiurilor si peste parcela CF 53144, IE
54429, IE 45045, Municipiul Radauti, Jud.Suceava”**, in suprafata totala de 9779 mp identificat
prin carte funciara 37732 si nr. cadastral 37732



**Aviz de oportunitate eliberat de către
UAT Municipiul Radauti**



Ca urmare a cererii adresate de S.C. AGROSOR-BIO S.R.L. prin reprezentant legal Ionesi Sorin, cu sediul în județul Suceava, Com. Fratauții Vechi, str. Principala, nr. 556, înregistrată cu nr. 1471 din 30.01.2025 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite :

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 1 471 din 25.06.2025

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal în “**Întocmire documentatie PUZ în vederea construirii de Blocuri cu spatii comerciale la parter tip D+P+7E pe parcela 37732 cu acces din strada Ochiurilor si peste parcela CF 53144, IE 54429, IE 45045, Municipiul Radauti, Jud.Suceava**”, în suprafața totală de 9779 mp identificat prin carte funciara 37732 și nr. cadastral 37732

conform Certificatului de urbanism nr. 535 din 22.08.2024 , cu respectarea următoarelor condiții:

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

Zona ce face obiectul actualului studiu, zona intravilan situata in UTR 14 - Zona pentru locuinte individuale si functiuni complementare si partial zona pentru unitati industriale a a mun. Radauti cu P.O.T. max = 40%, C.U.T. max=2.5, cu destinatie de locuinte individuale si spatii comerciale, are tendinta de dezvoltare in locuinte colective cu spatii comerciale la parter.

Conform planselor A-01, A-02, A-03 si A-04 anexate la prezentul aviz, teritoriul este situat in intravilanul Municipiului Radauti fiind delimitat de :

- la nord – de proprietati private cu locuinte unifamiliale si cladiri cu functiuni industrial si comert,
- la sud – proprietati private cu locuinte unifamiliale si cladiri cu functiuni industrial si comert ,
- la vest – proprietati private cu locuinte unifamiliale si colective;
- la est – proprietati private cu locuinte unifamiliale.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

In situatia existenta, zona studiata se situeaza in intravilanul mun. Radauti, avand urmatoarele tipuri de ocupare si functiuni atat cu destinatia de spatii comerciale, birouri, prestari servicii, institutii publice (scoli, gradinite) precum si locuinte unifamiliale cu regim de inaltime P, P+2E, locuinte colective cu regim de inaltime P, P+4E si partial zona pentru unitati industrial, POT maxim actual = 40%, CUT maxim = 2.5conform UTR 14 din PUG mun. Radauti aprobat prin HCL nr. 3/2011 si prelungit prin HCL nr. 1/2021.



Se dorește construirea unor blocuri de locuințe colective cu regim de înălțime D+P+7E și cu spații comerciale la parter, cu acces din str. Ochiurilor. Construcțiile propuse vor fi edificate cu rezolvarea unitară a întregii zone studiate și articularea corectă la zonele înconjurătoare precum și conformarea la cote calitative a spațiilor urbane nou create (situație utilități, fond construit, circulații cât și integrarea în tesutul urban al zonei).

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

Suprafața de teren supusă reglementării documentației de urbanism de tip PUZ este de 9 779 mp, din care:

- suprafața construită este de 2 432.00 mp reprezentând 24.86 % din suprafața parcelei;
- suprafața construită desfășurată propusă este de 22 109.00 mp;
- zona aferentă circulației (trotuare, drum acces) în suprafața de 4 835.40 mp reprezentând 49.46 % din suprafața parcelei;
- suprafața spații verzi propusă este de 2 511.60 mp reprezentând 25.68 %;
- locurile de parcare se vor amenaja în interiorul parcelei și în subsolurile clădirilor;
- total 185 apartamente propuse, cu asigurarea numărului minim de un loc de parcare la fiecare apartament, locuri de parcare pentru persoane cu dizabilități, locuri de parcare pentru vizitatori, precum și asigurarea locurilor de parcare pentru spațiile comerciale;
- P.O.T propus = 50.0 %;
- C.U.T propus = 3
- Regim de înălțime D+P+7E; Hmaxim coama = 27.30 m de la CTA;
- Grad de rezistență la foc II cu risc de incendiu = mic.

Zonificarea funcțională se va studia detaliat la fazele de proiectare pentru realizarea unei soluții moderne și optime privind atât amplasarea construcțiilor cât și realizarea utilităților și a amenajărilor exterioare.

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

În zona există sistem centralizat de alimentare cu apă și canalizare la care se vor racorda viitoarele construcții precum și existența energiei electrice și a alimentării cu gaze naturale. Există posibilitatea utilizării energiei electrice din surse nonpoluante - panouri fotovoltaice.

Se instituie obligativitatea realizării unui spațiu gen platformă dalată sau betonată și delimitată, acoperit pentru amplasare eurocontainere sau europubele în vederea colectării deșeurilor menajere și de ambalaje (fracție umedă și uscată) în regim selectiv.

Conform avizului comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism în ședința din data de 27.03.2025 s-au stabilit :

- distanță minimă între clădirile propuse să fie egală cu minim H/2 din înălțimea la streșină a clădirilor cele mai înalte;
- accesul/drumul spre interiorul parcelei să fie amenajat pe cheltuielile investitorului, atât din str. Ochiurilor cât și în interiorul parcelei, parcuri, etc;



5. Capacitățile de transport admise:

Accesul la viitoarea construcție se va face pietonal și rutier din str. Ochiurilor, și peste parcelele indeterminate cadastrale cu numerele:

- 4601/49 din CF 53144 proprietar SC SAREX S.A. conform extrasului de carte funciara pentru informare nr. 14084 din 12.03.2025;
- 4601/44 din CF 34484 proprietar SC SAREX S.A. conform extrasului de carte funciara pentru informare nr. 14085 din 12.03.2025;
- 4601/48 din CF 34623 proprietar SC SAREX S.A. conform extrasului de carte funciara pentru informare nr. 14086 din 12.03.2025;

care se vor amenaja pe cheltuiala investitorului.

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

- Aviz de oportunitate favorabil,
- dovada RUR, dovada OAR,
- avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism – organ consultativ al Municipiului Radauti,
- acordul/avizul APM Suceava ,
- aviz S.C. Delgaz-Grid S.A. ,
- S.C. Nordgaz S.R.L. ,
- S.C. Acet S.A. Radauti ,
- aviz ISU,
- aviz Politia Rutiera,
- aviz Arhitect Sef,
- aviz DSP Suceava,
- PUZ aprobat in Consiliul local al mun. Radauti.
- studiu GEO vizat la cerinta Af/Ag,
- plan cadastral in coordonate cu evidentierea constructiilor propuse vizat de ONCPI,
- Studiu de insorire verificat cf. Legii,
- Studiu privind utilizarea sistemelor alternative de producere a energiei electrice.

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

Pe perioada publicării anunțului public privind consultarea asupra propunerilor preliminare de întocmire a documentației de urbanism tip PUZ și Regulamentul local de urbanism pentru **“Întocmire documentație PUZ în vederea construirii de Blocuri cu spații comerciale la parter tip D+P+7E pe parcela 37732 cu acces din strada Ochiurilor și peste parcela CF 53144, IE 54429, IE 45045, Municipiul Radauti, Jud.Suceava”**, în suprafața totală de 9779 mp identificat prin carte funciara 37732 și nr. cadastral 37732, inițiatorul are obligația de a monta panouri la parcela și zona studiată conform dimensiunilor stabilite prin modelele aprobate în anexa la metodologia respectării prevederilor Regulamentului local de implicare a publicului precum și două anunțuri publicate în presa locală și județeană la interval de minim 3 zile .

Solicitarea investitorului S.C. AGROSOR-BIO S.R.L. a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism – organ consultativ al mun. Radauti din data de 27.03.2025, fiind avizată favorabil în unanimitate de cei prezenți în condițiile precizate mai sus .

Aprobarea avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism, dacă aceasta nu respecta legislația în vigoare.



Competente de elaborare a documentatiei :

Documentația va fi întocmită, semnată și stampilată de specialiști atestați de către Registrul Urbanistilor din România (RUR), anexându-se la documentația ce se va întocmi spre aprobare copie după Certificatul de atestare RUR (conform Legii 350/2001) cât și Factura Fiscală emisă de RUR (registrul urbanistilor din România).

Prezentul aviz de oportunitate a fost întocmit în 3 exemplare, două exemplare la solicitant și un exemplar la Primăria mun. Rădăuți, Serviciul Urbanism din cadrul Direcției Arhitectului Șef și este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 535 din 22.08.2024, emis de UAT Mun. Rădăuți .

Considerăm astfel oportună elaborarea documentației de tip Plan Urbanistic Zonal cu respectarea condițiilor de mai sus și cu respectarea legislației în vigoare.

Achitat taxa de 83 de lei conform chitanței nr. 146628/2025 Nr. 1002728 din 30.01.2025.

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

**Direcția arhitect șef,
 Arhitect Șef
 ing. Remus CERNETCHI**

