

Denumire proiect:

**” ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT DE  
URBANISM AFERENT, ÎN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE  
PENTRU CONSTRUIRE HOTEL, SISTEMATIZARE VERTICALĂ,  
AMENAJARE EXTERIOARA, ÎMPREJMUIRE,  
RACORDURI/BRANȘAMENTE SI REGLEMENTAREA JURIDICA A  
SUPRAFETEI DE TEREN AFECTATE DE RETEAUA STRADALA  
PROPUSA CONFORM PUZ “INTRARE E85 IN MUNICIPIUL SUCEAVA”  
APROBAT PRIN HCL NR.313/ 29.09.2005”**

**Bd. 1 Decembrie 1918, mun. Suceava, jud. Suceava**

**PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.**

Proiect nr. **29/ 2022**

Investitor/beneficiar: **S.C. POLARIS CAFE S.R.L.**

Proiectant general: **S.C. TEHNIC ASIST STUDIO S.R.L.**



LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

proiectant general:

SC TEHNIC ASIST STUDIO SRL - Suceava  
administrator: arh. Cristian Istrati



coordonator urbanism:

arh. Mihai Tulbure



proiectant specialitate arhitectură:

SC TEHNIC ASIST STUDIO SRL - Suceava  
șef proiect: arh. Cristian Istrati



proiectant specialitate drumuri:

SC ROND SRL - Suceava  
proiectat: ing. Daniela Istrati



proiectant specialitate instalații:

SC ROND SRL - Suceava  
proiectat: ing. Roxana Cojocaru



**BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENAȚE**

---

**A. PIESE SCRISE****Volumul I- MEMORIU DE PREZENTARE**

Foaie de titlu

Fișa de responsabilități

Borderou general al P.U.Z.

Cuprinsul memoriului de prezentare

**1. INTRODUCERE**

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.2. Obiectul lucrării

1.3. Surse documentare

**2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

2.1. Evoluția zonei

2.2. Incadrarea în localitate

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.4. Circulația

2.5. Ocuparea terenurilor

2.6. Echipare edilitară

2.7. Probleme de mediu

2.8. Opțiuni ale populației

**3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2. Prevederi ale P.U.G.

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.4. Modernizarea circulației

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.7. Protecția mediului

3.8. Obiective de utilitate publică

#### 4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

##### Volumul II- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z.

###### I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism
3. Domeniul de aplicare

###### II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENULUI

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.

###### III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

11. Unități și subunități funcționale

###### IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR

###### V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

###### 5. ANEXE :

- 5.1. Certificat de urbanism
- 5.2. Extras carte funciară
- 5.3. Avizele la faza P.U.Z. conform Certificat de urbanism

###### B. PIESE DESENATE

0	Încadrarea în teritoriu	1:5000
1	Situația existentă	1:500
2	Reglementări urbanistice – zonificare – cai de comunicație	1:500
3	Reglementări edilitare	1:500
4	Proprietatea și circulația terenurilor	1:500

Întocmit,  
arh. Cristian Istrati



## Volumul I- MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

**Denumirea lucrării:**

**” 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 SUPRAFETEI DE TEREN AFECTATE DE REȚEAUA STRADALĂ PROPUȘĂ CONFORM PUZ „INTRARE E85 ÎN MUNICIPIUL SUCEAVA” APR. PRIN HCL 313/ 29.09.2005”**

**Adresa:** Mun. Suceava, bd. 1 Decembrie 1918, f.n., jud. SUCEAVA

**Beneficiarul lucrărilor / titularul proiectului:** S.C. POLARIS CAFE S.R.L.

**Proiectant general:** S.C. TEHNIC ASIST STUDIO S.R.L.

**Proiectant rețele electrice:** S.C. ROND S.R.L.Suceava

**Proiectant rețele apă și canalizare:** S.C. ROND S.R.L. Suceava

**Subproiectanți, colaboratori:** Coordonator urbanism: arh. Mihai Tulbure

**Data elaborării:** august 2023

Fază proiect: **Plan Urbanistic Zonal** - se va realiza în vederea construirii hotel, locuri de parcare, sistematizare verticală, spații verzi.

#### 1.2. Obiectivul P.U.Z.

Prezenta documentație este întocmită în vederea elaborării unui Plan Urbanistic Zonal și Regulament de urbanism aferent, pentru construirea unui hotel, inclusiv sistematizare verticală, amenajări exterioare, împrejmuire și racorduri/ bransamente. Totodată se vor reglementa și suprafețele de teren afectate de rețeaua stradală propusă prin P.U.Z. “intrare E85 în Municipiul Suceava”. Proiectul se realizează pe baza Certificatului de Urbanism nr. 1446 din 02.11.2022, emis de Primăria Municipiului Suceava pentru lucrarea mai sus menționată și a Avizului de oportunitate obținut anterior.

Suprafața amplasamentului ce a generat PUZ este de 2500 mp (din acte) și tot 2500 mp din măsuratori.

Parcelele cadastrale care formează suprafața amplasamentului studiat sunt următoarele:

NR. CAD. 41293, S= 1250 MP, PROP. SC POLARIS CAFE SRL

NR. CAD. 41891, S= 1250 MP, PROP. SC POLARIS CAFE SRL

Documentația de urbanism se va corela cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în

concordanță cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației.

Conținutul documentației de urbanism va răspunde cerințelor din Ordinul 176/N/2000 al MLPAT, precum și ale art. 47, alin. (2) din Legea nr. 350/2001 și va trata următoarele categorii de probleme:

- zonificarea funcțională a terenurilor
- organizarea rețelei stradale
- 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 există.

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.

### 1.3. Surse documentare

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor va avea la bază următoarele acte normative, documentații de urbanism și studii:

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 - Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului
- HG nr. 445/2009, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 - Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal".
- Studiu topografic
- Studiu geotehnic

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII ZONEI

### 2.1. Evoluția zonei

#### 2.1.1. Date privind evoluția zonei

Terenul studiat este situat în intravilanul Municipiului Suceava, pe bd. 1 Decembrie 1918. Terenul 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 instituii și servicii – subzona unități comerț și servicii – ISCs(p).

Terenul nu figurează ca spațiu verde în Registrul local al spațiilor verzi din 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. Pe teren nu sunt amplasate în prezent alte construcții.

Datorită bunei poziții pe care o are amplasamentul - atât din punct de vedere al traficului, cât și din punct de vedere urbanistic, pentru funcțiunea propusă, se preconizează că acest tip de funcțiuni se vor dezvolta și în continuare.

Terenul studiat are o suprafață suficient de mare și un amplasament, față de punctele cardinale, favorabil dezvoltării unei zone hoteliere. Este situat în apropierea unor funcțiuni asemănătoare ale municipiului Suceava și într-o zonă a terenului stabilă din punct de vedere geomecanic.

Zona prezintă un relief înclinat, cu diferențe de nivel 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 bd. 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.

Studiul urbanistic nu se extinde și la terenurile adiacente (proprietăți private). Acesta include doar parcelele menționate mai sus.

### 2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona este puțin construită, fiind dominată de construcții de locuințe, spații comerciale, alimentație publică și hoteliere.

### 2.1.3. Potential de dezvoltare

Terenul studiat are o suprafață suficient de mare și un amplasament, față de punctele cardinale, favorabil dezvoltării unei zone pentru servicii hoteliere și de relaxare.

Din punct de vedere al sistematizării, terenul studiat poate fi dezvoltat și inclus în arhitectura urbanistică a Municipiului Suceava la limita careia se situează, prin perimetrul constructibil cu clădiri de înălțime asemănătoare celor învecinate.

Investitorul a ales această locație din mai multe considerente:

- Accesibilitate;
- Poziționare în oraș;
- Zona liniștită;
- Existența utilitatilor în zonă.

Aprobarea PUZ asigură suportul reglementar pentru eliberarea Certificatului de Urbanism și a Autorizației de Construire pentru dezvoltarea urbanistică a municipiului Suceava.

## 2.2. Incadrarea în localitate

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Suceava, bd. 1 Decembrie 1918. Aceasta are următoarele vecinătăți:

- **Latura Nord-Est** : SC POLARIS CAFE SRL – Complexul Prestige.
- **Latura Sud-Est** : parcela neconstruită (după strada f.n., propusă prin P.U.Z. “intrare E85 în Municipiul Suceava” ).

- **Latura Nord-Vest** : bd. 1 Decembrie 1918
- **Latura Sud-Vest** : parcela neconstruită cu nr. cad. 57744.

Terenul are suprafața de 2500 mp și o formă dreptunghiulară.

Strada de unde se realizează accesul la terenul supus prezentului studiu este bd. 1 Decembrie 1918, care face legătura atât cu zona centrală a Municipiului Suceava cât și cu localitățile adiacente municipiului.

Accesul din bulevard a fost realizat anterior, pentru a putea deservi clădirile edificate adiacent cu acesta și care sunt existente în momentul realizării acestei documentații. Totodată, din punct de vedere al circulației rutiere, se preia și se respectă rețeaua de drumuri propusă prin P.U.Z. “intrare E85 în Municipiul Suceava”. Astfel, în partea din spate a amplasamentului, se propune o altă stradă, cu trotuare pe ambele laturi, denumită “Strada nouă”. Circulația pietonală se desfășoară spre teren pe aleile pietonale în lungul străzii propuse și din bd. 1 Decembrie 1918, prin amenajările existente deja.

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

#### 2.3.1. Relieful

Municipiul Suceava se încadrează în partea centrală a Podișului Sucevei, compartiment al podișului Moldovei.

#### 2.3.2. Rețeaua hidrografică

Municipiul Suceava este așezat pe cursul inferior al râului cu același nume care în cea mai mare parte este neînotabil.

Sursele de alimentare cu apă ale municipiului Suceava sunt:

Câmpul de foraje subterane de la Berchișești, prin conductă principală de distribuție, este linia principală de alimentare cu apă a municipiului Suceava, aceasta făcând față nevoilor de apă și din zona industrială

#### 2.3.3. Clima

Amplasamentul este situat în zona climatului temperat – continental (sectorul de provincie climatică V – provincie climatică est-europeană), cu nuanțe baltice, inclus în subteranul dealurilor și podișurilor joase (cu altitudini cuprinse între 200 și 500m). Acest climat, cu caracter mai răcoros și umed datorat în mare măsură anticlonilor atlantici și continentali, este evidențiat atât de valorile medii și extreme ale elementelor meteorologice cât și de regimul acestora (diurn și anual).

Regimul anual al precipitațiilor este de tip continental, maxima fiind în luna iunie –784mm și minima în luna februarie – 279mm.

Precipitațiile solide pot cădea în medie 134 zile/an, grosimea maximă a stratului de zăpadă fiind în medie de 31 cm în lunile decembrie și ianuarie.

Din analiza vânturilor dominante, rezultă că frecvența anuală cea mai mare o au vânturile din NV–28%, adică cele corespunzătoare orientării generale a reliefului. Larga deschidere spre lunca Prutului favorizează pătrunderea curenților de aer din Est (14,5%).

Vânturile din N-V au viteze medii lunare între 4,9m/s și 6,4m/s.

Vânturile din Est au viteze medii lunare care nu depășesc 3,5m/s.

Viteza maximă de 22 m/s poate fi atinsă odată la 20 ani, cea de 40m/s odată la 50 ani și de 48m/s – odată la 100 ani. În concluzie, viteza vânturilor este un factor care trebuie luat în considerare în procesul de proiectare. Prezența aglomerării urbane produce fenomenul complex de climă urbană care se materializează prin: valori diferite ale temperaturii față de zonele preurbane, temperaturi minime atenuate, viteze mai mici ale vântului și implicit, frecvența mai mare a calmului atmosferic.

#### 2.3.4. Condiții geotehnice

Conform STAS 6054/77, adâncimea de îngheț pentru zona amplasamentului este de 1,00- 1,10 m de la suprafața terenului.



### 2.3.5. Riscuri naturale

În prezent amplasamentul propus pentru realizarea construcțiilor nu ridică probleme de stabilitate. Stabilitatea amplasamentului urmează a fi conservată printr-o serie de măsuri ce se impun ca urmare a preconizatorilor intervenției privind amenajarea și realizarea unei noi construcții.

Conform codului de proiectare seismică, indicativ P 100/2013, amplasamentul se situează într-o zonă ce este caracterizată de o valoare a accelerației orizontale a terenului pentru proiectare  $a_g = 0,16$  și printr-o perioadă de control (colț)  $T_c = 0,70$  s. Zonarea valorii de vârf a accelerației terenului s-a luat în funcție de intervalul mediu de recurență (al magnitudinii)  $IMR=100$  ani.

Conform codului de proiectare CR 1-1-3/2012, încărcarea din zapada pentru amplasamentul construcției este de  $2,5 \text{ kN/m}^2$ , pentru un interval mediu de recurență de 50 ani.

### 2.4. Circulația

Strada de unde se realizează accesul la terenul supus prezentului studiu este bd. 1 Decembrie 1918, care face legătura atât cu zona centrală a Municipiului Suceava cât și cu localitățile adiacente municipiului.

Accesul din bulevard a fost realizat anterior, pentru a putea deservi clădirile edificate adiacent cu acesta și care sunt existente în momentul realizării acestei documentații. Totodată, din punct de vedere al circulației rutiere, se preia și se respectă rețeaua de drumuri propusă prin P.U.Z. “intrare E85 în Municipiul Suceava”. Astfel, în partea din spate a amplasamentului, se propune o altă stradă, cu trotuare pe ambele laturi, denumită “Strada nouă”. Circulația pietonală se desfășoară spre teren pe aleile pietonale în lungul străzii propuse și din bd. 1 Decembrie 1918, prin amenajările existente deja.

Se vor asigura accese pentru mașinile de intervenție în caz de incendiu, dimensionate conform normelor.

Normele cu privire la locurile de parcare sunt respectate din toate punctele de vedere, conform HG 525 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism. Prin propunere, se amenajează un număr de minim 18 locuri de parcare în incintă, la un maxim de 70 camere de cazare.

### 2.5. Ocuparea terenurilor

#### 2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Zona este puțin construită, fiind dominată de construcții de locuințe, spații comerciale, alimentație publică și 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 instituii și servicii – subzona unități comerț și servicii – IScs(p).

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

#### 2.5.2. Relaționări între funcțiuni

Zona prezintă o varietate de funcțiuni necorelate între ele, fiind mai prezente funcțiunile comerciale și de servicii. Prin reglementările propuse zona se va echilibra funcțional și pe parcurs aceasta va atrage noi investiții ce vor îmbunătăți caracterul funcțional al zonei.

#### 2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Cercetarea fondului construit existent în zona limitrofă scoate în evidență câteva caracteristici importante ale sale:

- funcția preponderent de servicii și comerț;
- clădiri în stare bună, realizate din materiale de calitate;

Terenul pe care se realizează PUZ nu este ocupat de anexe și alte construcții.

#### 2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Există în zona un fond de construcții realizate din materiale durabile care adăpostește spații cu destinație de locuințe colective, comerț și servicii.

Pe terenul propriu zis al studiului PUZ nu sunt amplasate construcții.

#### 2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

Zona studiată în prezenta documentație este bine echipată cu instituții compatibile cu funcțiuni de servicii și comerț.

#### 2.5.6. Asigurarea cu spații verzi

În imediată apropiere a zonei studiate sunt multe terenuri neconstruite, inierbate, ce constituie un fond peisagistic favorabil unor spații de cazare și relaxare. În incinta s-au propus spații verzi într-un procent de minim 30% din suprafața terenului.

#### 2.5.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

În perimetrul studiat nu se cunosc fenomene de instabilitate active.

#### 2.5.8. Principalele disfuncționalități

Analiza atentă a zonei relevă o serie de disfuncționalități de care orice intervenție urbanistică trebuie să țină seama:

- Zona dezechilibrată funcțional. Aceasta prezintă o varietate de funcțiuni necorelate între ele, fiind mai prezente funcțiunile comerciale și de servicii.
- Fond construit destructurat. Fondul construit are la bază o dezvoltare urbană fără un aliniament clar al acestuia. Fondul construit este format preponderent din volume masive.
- Circulația dominantă din zonă se desfășoară pe bd. 1 decembrie 1918, strada care are o capacitate de 4 benzi de circulație și care este deseori foarte aglomerată. Căile de circulație propuse prin PUZ "Intrare E85 în Municipiul Suceava" nu sunt realizate.

### 2.6. Echiparea edilitară

Zona dispune de utilitățile necesare deservirii imobilului ce face obiectul prezentului P.U.Z.

#### Alimentarea cu apă și canalizare.

În zona de amplasament există rețele de alimentare cu apă și canalizare care deservește, în prezent consumatorii actuali. Sistemul de alimentare cu apă are disponibil debit și presiune pentru investiția propusă.

#### Alimentare cu energie termică.

Pentru construcțiile existente în zonă se asigură alimentarea cu energie termică fie de la rețeaua de termoficare a municipiului Suceava, fie prin centrale termice proprii cu gaz.

#### Alimentarea cu gaze naturale

În zona de amplasament a clădirii propuse există rețeaua de gaze naturale, de presiune redusă, care alimentează consumatorii actuali.

#### Alimentarea cu energie electrică

Pe bd. 1 decembrie 1918 există rețele de joasă tensiune de la care sunt alimentate construcțiile din zonă.

### Telecomunicații.

Noul imobil poate fi racordat la o rețea de telefonie și/sau date (Internet), a unuia din operatorii ce dețin astfel de utilități în zona amplasamentului. Furnizorii de servicii ce operează în zona vor întocmi, la cererea beneficiarului și contra cost, documentațiile tehnice de racordare.

## 2.7. Probleme de mediu

Problemele de mediu ce apar în această situație sunt de două categorii:

- modul în care factorii de mediu favorizează dezvoltarea funcțiilor propuse;
- modul în care activitățile ce urmează a se desfășura în zonă, au impact negativ asupra mediului înconjurător, produc modificări, alterări ale acestuia;

În zonă nu există probleme de mediu care ar putea afecta realizarea cerințelor impuse de funcțiunea propusă.

Imobilele ce urmează a se construi nu sunt în măsură să afecteze cadrul natural pe durata existenței și execuției acestora. Soluțiile constructive nu vor folosi sau produce agenți poluanți pentru apă, aer și sol. Rezultatele consumurilor de orice fel care vor avea loc pe amplasament, vor fi colectate, filtrate, epurate conform prescripțiilor actuale referitoare la protecția mediului.

## 2.8. Opțiuni ale populației

### 2.8.1. Puncte de vedere ale administrației publice locale

Prin eliberarea Certificatului de Urbanism s-a exprimat voința de a se analiza zona prin intermediul unei documentații de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și de a organiza urbanistic pentru rezolvarea necesităților.

Documentația P.U.Z. își propune să circumscrie soluțiile locale, proprii amplasamentului și zonei, coordonatelor temei și prevederilor PUG-ului și să identifice acele elemente urbanistice ce trebuiesc modificate în sprijinul realizării investiției și care, să constituie pași înainte pentru evoluția zonei.

### 2.8.2. Puncte de vedere ale populației

Primăria municipiului Suceava ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu. Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații. Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferitele faze de elaborare și / sau dezbateră publică.

### 2.8.3. Puncte de vedere ale elaboratorului

Din analiza detaliată asupra diferitelor aspecte urbanistice ale zonei au rezultat următoarele priorități:

#### a. La nivelul circulațiilor (carosabile și pietonale)

- reconfigurarea adecvată a circulațiilor carosabile și pietonale și a intrărilor din exterior (semnalizare, împrejmuire, mobilier urban, cadru vegetal);
- adaptarea circulațiilor pentru persoane cu handicap și celor de vârstă a treia;
- creșterea capacității de parcare și garare auto, cu spații amenajate corespunzător.

#### b. La nivel funcțional

- unitatea funcțională- zona servicii de turism- Ist.
  - subzona cai de comunicație rutieră – Ccr.

#### c. La nivelul impactului asupra mediului:

- Prevenirea și limitarea poluării aerului - definitivarea elaborării sistemului de monitoring integrat al mediului;
- Prevenirea și limitarea poluării solului - extinderea sistemului de colectare selectivă a deșeurilor reciclabile prin creșterea numărului de recipiente de colectare selectivă;

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Certificatul de urbanism nr. 1446 din 02.11.2022, eliberat de Primăria municipiului Suceava, recomandă întocmirea unui P.U.Z., în vederea construirii unui hotel, sistematizare verticală, amenajare exterioară, imprejmuire și totodată reglementarea juridică a suprafeței de teren afectate de rețeaua stradală propusă conform PUZ “Intrare E85 în Municipiul Suceava”. Prin întocmirea PUZ se schimbă categoria de folosință a terenului, suprafața de teren afectată de strada propusă prin P.U.Z. “intrare E85 în Municipiul Suceava” se va schimba din teren arabil în drum.

Imobilul studiat, parcela nr.41293, C.F. 41293 și parcela nr.41891, C.F. 41891, are suprafața totală de 2500,00 mp.

Beneficiarul solicită realizarea unei clădiri pentru servicii hoteliere și de relaxare- fitness și SPA, cu regim de înălțime S+P+4 E max., cu H.max. = 24m de la cota terenului sistematizat cu 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.

Teritoriul luat în studiu include cladirile, caile de comunicație carosabile și pietonale, locurile de parcare și spațiile verzi amenajate.

Pe terenul propus pentru studiu se prevăd 2 zone funcționale:

#### Zona aferentă hotelului - ISt

Această zonă cuprinde :

- la subsol : spații tehnice, echipamente;
- la parter : acces, recepție, și spații pentru fitness și SPA ;
- la etajele 1-4 : spații de cazare ;
- circulații carosabile;
- locuri de parcare
- spații verzi și de relaxare în exteriorul clădirii ;
- circulații pietonale.

#### Subzona cai de comunicație rutieră – CCr.

Această zonă cuprinde :

- circulații carosabile;
- circulații pietonale.

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 asemeni, clădirea va include spații tehnice, de depozitare și zona fitness și 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.

Strada de unde se realizează accesul la terenul supus prezentului studiu este bd. 1 Decembrie 1918, care face legătura atât cu zona centrală a Municipiului Suceava cât și cu localitățile adiacente municipiului, prin parcela învecinată cu nr. cad. 50626, pentru care s-a creat un acord notarial pentru drept de servitute. Parcela cu nr. Cad. 50626 are acces direct în bd. 1 Decembrie 1918 iar trecerea către parcela studiată va avea o lățime de minim 7,00 m.

Accesul din bulevardul 1 Decembrie 1918 a fost realizat anterior, pentru a putea deservi cladirile edificate adiacent cu acesta și care sunt existente în momentul realizării acestei documentații. Totodată, din punct de vedere al circulației rutiere, se preia și se respectă rețeaua de drumuri propusă prin P.U.Z. “Intrare E85 în Municipiul Suceava”. Astfel, în partea din spate a amplasamentului, se propune o altă stradă, cu trotuare pe ambele laturi, denumită “Strada nouă”. Circulația pietonală se desfășoară spre teren pe aleile pietonale în lungul străzii propuse și din bd. 1 Decembrie 1918, prin amenajările existente deja.

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Zona studiată prezintă următoarele caracteristici:

- zona bine echipată edilitar (apa și canalizare, energie electrică, telefonie, gaze naturale).
- densitatea populației și fondul construit sunt de nivelul mediu, nereprezentând elemente negative majore.

### 3.2. Prevederi ale PUG Suceava

Prezentul studiu se bazează pe documentația PUZ “Intrare E85 în Municipiul Suceava” aprobat prin HCL nr.313 din 29.09.2005, preluată în PUG al Municipiului Suceava aprobat conform H.G.R. nr. 518/ 26.05.2023. Terenul se află în zona instituii și servicii – subzona unități comerț și servicii – Iscs(P), cu deschidere pentru acces la bd. 1 Decembrie 1918.

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Fondul plantațiilor existente de pe parcelă nu este semnificativ sau care să atragă o atenție sporită din punct de vedere al protejării anumitor specii.

Se recomandă evitarea plantării sau menținerii de arbori ornamentali, pomi fructiferi, arbuști sau plante perene în jurul construcțiilor. În afara de efectul de asecare, arborii pot provoca țasări sau deplasări pe orizontală datorită împingerilor provocate de creșterea diametrului trunchiului sau rădăcinilor.

### 3.4. Modernizarea circulației

În cadrul proiectului se propune, prin respectarea măsurilor din Certificatul de urbanism, reglementarea juridică a suprafeței de teren afectate de rețeaua stradală propusă conform PUZ “Intrare E85 în Municipiul Suceava”. Prin suprapunerea terenului peste rețeaua de străzi propuse prin PUZ “Intrare E85 în Municipiul Suceava” rezultă ca parcelă cu nr. Cad. 41293, în suprafața de 1250 mp este afectată de rețeaua stradală propusă. Suprafața de teren afectată va trebui reglementată din punct de vedere juridic în vederea executării respectivelor drumuri și totodată dezmembrata cadastral.

#### 3.4.1. Organizarea circulației și a transportului în comun

Amenajările carosabile și pietonale din incintă vor fi compuse din: alei de incintă, trotuare și platforme pentru parcare.

Accesul auto și cel pietonal la amplasament se va realiza din bd. 1 Decembrie 1918, prin parcela învecinată, fiind existent drept de servitute de acces. Accesul din bulevard a fost realizat anterior, pentru a putea deservi cladirile edificate adiacent cu acesta și care sunt existente în momentul realizării acestei documentații.

Totodată, din punct de vedere al circulației rutiere, se preia și se respectă rețeaua de drumuri propusă prin P.U.Z. “Intrare E85 în Municipiul Suceava”. Astfel, în partea din spate a amplasamentului, se propune o altă stradă, cu trotuare pe ambele laturi, denumită “Strada nouă”.

Parcajele în incintă vor fi dimensionate corespunzător normativelor și regulamentelor în vigoare. Vor fi respectate caile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute de normativ.

Necesarul de parcaje se va dimensiona conform prevederilor Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane- P132- 1993 și R.G.U (Regulamentul general de urbanism)

Se propune un număr total de 18 locuri de parcare exterioare.

#### 3.4.2. Organizarea circulației feroviare

Nu este cazul.

**3.4.3. Organizarea circulației navale**

Nu este cazul.

**3.4.4. Organizarea circulației aeriene**

Nu este cazul.

**3.4.5. Organizarea circulației pietonale**

Se va avea în vedere realizarea de alei pietonale și adaptarea propunerii la cerințele persoanelor cu handicap și ale celor de vârstă a treia.

**3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici****3.5.1. Principalele funcțiuni propuse în zonă**

Criteriile proprii de amplasare și organizare trebuie să țină seama de:

- respectarea regimului juridic al terenului;
- asigurarea unor circulații carosabile și pietonale lesnicioase;
- amplasarea imobilului astfel încât principalele funcțiuni ale acestuia să poată beneficia de deschiderea spre orientări favorabile;
- în incintă se va amenaja o platformă pentru păstrarea pubelelor destinate colectării deșeurilor menajere, presortate pe categorii, în vederea recuperării și reciclării lor.

**3.5.2. Bilanț teritorial****BILANT TERITORIAL TEREN REGLEMENTAT:**

ZONE FUNCTIONALE	S (mp)	% (procente)
1. ZONA AFERENTA HOTEL - Ist cuprinde: - constructii cu functiunea de hotel - spatii verzi - alei auto si pietonale, locuri de parcare  POT PROPUS = 30.00%      POT MAX = 40.00% CUT PROPUS = 1.50      CUT MAX = 1.80	2375  max. 1000 min. 750 max. 625	max. 40.00% min. 30.00% min. 25.00%
2. SUBZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - Ccr cuprinde: - circulatii pietonale si carosabile	125	5.00%
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>2500</b>	<b>100</b>

Construcția propusă va avea următoarele caracteristici:

Indicatori urbanistici :

- S teren = 2500 mp
- POT max = 40 %
- CUT max = 1,80

Regim de înălțime, dimensiuni:

- regim de înălțime : S+P+4E MAX.;
- înălțimea maximă: 24,00 m;
- dimensiunea maximă în plan: 17.00 x 54.00 m.

## Amplasarea construcțiilor pe parcelă

Parcela studiată prin PUZ se învecinează astfel:

- **Latura Nord-Est** : SC POLARIS CAFE SRL – Complexul Prestige.
- **Latura Sud-Est** : parcela neconstruită (după strada f.n., propusă prin P.U.Z. “intrare E85 în Municipiul Suceava” ).
- **Latura Nord-Vest** : bd. 1 Decembrie 1918
- **Latura Sud-Vest** : parcela neconstruită cu nr. cad. 57744.

Construcțiile propuse se vor amplasa față de limitele parcelei după cum urmează:

### REGIMUL DE ALINIERE PROPUȘ

- ✓ Pe latura de Nord-Est – la minim 7,50 m de clădirea învecinată (hotel Prestige) ;
- ✓ Pe latura de Sud-Est – terenurile învecinate sunt fără construcții. Regimul de aliniere este propus la minim 6,00 m față de aliniament (conform cu str. Noua propusă prin PUZ E85-Intrare în Mun. Suceava) și 10,80 m față de limita cadastrală a parcelei studiate- aliniere cu fațada posterioară a clădirii învecinate – hotel Prestige, conform Plansa 2- Reglementări urbanistice-Zonificare;
- ✓ Pe latura de Sud-Vest – terenurile învecinate sunt fără construcții. Regimul de aliniere este propus la minim 6,00 m față de limita cadastrală a parcelei studiate, conform Plansa 2- Reglementări urbanistice-Zonificare;
- ✓ Pe latura de Nord-Vest – la minim 35,00 m față de aliniament ( bd. 1 Decembrie 1918 ) - aliniere cu fațada principală a clădirii învecinate – hotel Prestige;

Distanțele între clădiri vor respecta distanțele prevăzute de Codul Civil și vor fi conform normelor de însorire în vigoare, amplasarea construcțiilor pe parcelă făcându-se cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății. Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform Normativului P 118/ 1998. Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje, etc.

## 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

### 3.6.1. Alimentarea cu apă

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

La executarea instalațiilor se vor respecta măsurile de protecția muncii și P.S.I. cuprinse în:

- Normativ P118 /1999 – Normativ tehnic de proiectare și realizare a construcțiilor privind protecția la acțiunea focului.
- STAS 1478 - 90, Alimentarea cu apă la construcții civile și industriale;
- Indicativ I9-2013- Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea instalațiilor sanitare aferente clădirilor

### 3.6.2. Instalația de canalizare menajeră și pluvială

Apele menajere rezultate vor fi canalizate spre conducta de canalizare existentă în zona de pe bd. 1 Decembrie 1918, printr-o rețea de conducte, cămine și stații de pompare ape uzate.

Pozarea conductelor de canalizare exterioare, se va realiza la o adâncime de min. -1,10 m asigurându-se protecția la îngheț și existența și continuitatea pantelor.

### 3.6.3. Alimentare cu energie termică.

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

### 3.6.4. Alimentarea cu gaze naturale

Pentru ca s-a propus pentru alimentarea cu energie termică soluția cu centrale termice proprii, alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua existentă, în urma obținerii avizului E-ON și realizarea unor posturi de reglare măsurare (PRM) de joasă presiune amplasate la limita de proprietate și a instalațiilor interioare de utilizare a gazelor naturale.

### 3.6.5. Alimentarea cu energie electrică

Construirea noii clădiri necesită:

- o putere instalată de c.c.a. 150,0 kW
- o putere absorbită de c.c.a. 60,0 kW

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.

Legăturile electrice se vor realiza cu coloanele electrice în cablu armat din Cu izolat cu PVC tip CYABY montate îngropat în pământ pe pat de nisip.

Executarea, întreținerea și exploatarea instalațiilor electrice se face numai de către personalul calificat și autorizat în instalații electrice. Este interzis să se pună sub tensiune instalații neverificate sau instalații provizorii.

Verificarea se face numai cu instalația scoasă de sub tensiune. Este interzisă identificarea circuitelor conectate la tablou prin punerea lor sub tensiune. Instalația de protecție trebuie executată și verificată înainte de montarea receptoarelor.

Toate obiectele metalice trebuie să fie legate la priza de pământ.

La executarea instalațiilor se vor respecta măsuri de protecția muncii, P.S.I. și norme cuprinse în:

- Norme de protecția muncii generale și normele specifice pentru instalații electrice
- Normativ P118 /1999 – Normativ tehnic de proiectare și realizare a construcțiilor privind protecția la acțiunea focului.
- Normativ I 7 – 2011 Normativ pentru proiectarea, execuția și exploatarea instalațiilor electrice aferente clădirilor
- Normativ NTE 007 – 2008 Normativ pentru proiectarea și executarea rețelelor de cabluri electrice.

### 3.6.6. Telecomunicații.

Se propune extinderea rețelelor de telefonie și cablu tv existente în zonă pentru preluarea noilor abonați, soluția definitivă urmand a fi dată de societățile de furnizare servicii de telefonie.

### 3.6.7. Gospodărie comunală

În incinta parcelelor, se vor amenaja zone destinate pubelelor pentru colectarea și depozitarea deșeurilor, presortate pe categorii, în vederea recuperării și reciclării lor. Deșeurile nu se vor colecta direct în recipiente ci în saci de polietilenă. Containerele vor fi concepute în așa fel încât accesul la ele să fie rapid și ușor, iar sistemul lor de acoperire să fie ușor de manevrat și să asigure etanșeitatea. Administrația publică



locală asigură colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor menjere stradale. Colectarea deșeurilor din incintă se poate face și printr-un contract de prestări servicii cu o firmă specializată în acest scop.

### **3.6.8. Instalatii de stins incendiul**

Se vor respecta normele PSI.

## **3.7. Protecția mediului**

Menținerea calității mediului în limite acceptabile, cu tendința de aducere a acestuia la parametrii naturali, constituie o țintă strategică esențială a oricărui program de management a mediului (reconstrucția ecologică, asigurarea dezvoltării sale durabile), deziderat care s-a avut în vedere la întocmirea prezentului studiu.

### **3.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)**

Construcțiile propuse nu au un proces tehnologic care să producă noxe sau deșeuri toxice, cu implicații negative asupra mediului, aceasta având destinația de locuințe individuale.

În zona studiată nu există riscuri naturale sau riscuri survenite din sistemul căilor de comunicații sau din categoria echipărilor edilitare.

Se va beneficia de serviciile unor societăți comerciale prestatoare de servicii pentru colectarea și depozitarea deșeurilor în condițiile cele mai bune.

### **3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Pentru prevenirea riscurilor naturale se propune sistematizarea terenului în vederea colectării corecte a apelor pluviale și coborârea acestora către vale prin șanțuri periate.

### **3.7.3. Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Măsuri de sistematizare verticală pentru scurgerea rapidă și dirijarea apelor meteorice de pe parcele, străzi, trotuare, către rețeaua de canalizare pluvială ce se va propune prin proiect.

### **3.7.4. Depozitare controlată a deșeurilor**

Se vor lua măsuri pentru depozitarea controlată, colectarea și transportul gunoiului menajer.

Deșeurile inerte rezultate din activitatea de construcții, vor fi depozitate separate și vor fi transportate la depozite specializate.

### **3.7.5. Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate**

Cercetarea listei monumentelor și siturilor istorice demonstrează că teritoriul restrâns, din vecinătatea amplasamentului, nu posedă construcții care să fie încadrate în listă ca obiective de patrimoniu ce trebuie protejate. De asemenea, teritoriul în cauză nu este încadrat nici el la categoria siturilor istorice protejate. Drept urmare, P.U.Z.-ul nu conține reglementări referitoare la aceste categorii de bunuri de patrimoniu.

## **3.8. Obiective de utilitate publică**

Pe zona limitrofă studiată prin PUZ, nu sunt obiective de utilitate publică.

### **3.8.1. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil**

Conform Legii nr. 213/ 1998 - privind proprietatea publică, cu modificările și completările ulterioare, au fost identificate următoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor:

- ✓ Terenuri proprietate privată
- ✓ Teren domeniu public (bd. 1 Decembrie 1918).

#### 4. CONCLUZII

Avându-se în vedere poziția zonei studiate, se impun o serie de măsuri pentru obținerea unei zone unitare și puternic structurate:

- ✓ rezolvarea unitară a întregii zone studiate;
- ✓ rezolvarea circulației carosabile și pietonale în incintă;
- ✓ tratarea atentă a zonelor verzi, a zonelor plantate care vor contribui la realizarea unei unități teritoriale cu un caracter individualizat;
- ✓ folosirea materialelor de bună calitate în vederea integrării în dominantă arhitectonică a zonei.

Propunerile din prezenta documentație vor fi însoțite de alte studii și proiecte, după cum urmează: Studiu geotehnic, Ridicare topografică.

Prin prezenta documentație se propune reglementarea zonei cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, P.O.T., C.U.T., distanțele față de limitele laterale și posterioare parcelei, organizarea circulației și a acceselor, asigurarea cu utilități edilitare zonei, pentru a crea premisele unei dezvoltări urbane corecte și în conformitate cu legislația în vigoare ce reglementează acest domeniu.

Echiparea edilitară se va realiza prin branșarea clădirilor noi propuse la rețelele existente în zonă, cu acordul și avizele instituțiilor de furnizare a apei, canalizare, energiei electrice, telecomunicații speciale, gaze naturale. Execuția rețelelor edilitare se va realiza pe cheltuiala beneficiarilor, inclusiv modernizarea drumurilor existente, care să permită circulația în condiții normale.

Tipul de proprietate a terenului este stabilit prin regulamente ca fiind proprietate privată a persoanelor fizice și juridice (inclusiv servitute de acces).



Întocmit,

Coord. Urb. Arh. Mihai Tulbure

Arh. Cristian Istrati



## Volumul II- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) aferent P.U.Z.

### I. DISPOZIȚII GENERALE

#### 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.)

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. reprezintă piesa de bază în aplicarea P.U.Z., care întărește și detaliază reglementările P.U.Z. Prescripțiile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z..

#### 2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.):

Se vor enumera documentele care au stat la baza RLU (acte normative, studii etc).

**Regulamentul general de urbanism**, aprobat prin Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996;

**Prevederile P.U.G. al orașului Suceava;**

**Legea nr. 350/2001**, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată;

Ghidul de aplicare al Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000.

#### 3. Domeniul de aplicare:

Prezentul Regulament Local de Urbanism împreună cu P.U.Z. vor sta la baza autorizării construcțiilor în zona delimitată prin prezentul P.U.Z.. Proprietarul imobilului din zona studiată poate solicita certificat de urbanism și autorizații de construcție în limitele și cu încadrarea în exigentele menționate în prezenta documentație:

- funcțiune;
- regim de înălțime;
- aliniament;

În procesul de aplicare a prevederilor documentației de urbanism, serviciile tehnice de specialitate ale administrației locale desfășoară următoarea procedură:

- se identifică amplasamentul terenului pentru care se solicită certificat de urbanism;
- se extrag reglementările specifice pentru funcțiunea solicitată (permisiuni, condiționari, servituti, restricții, interdicții, indicatori urbanistici, regim de aliniere, etc)
- se elaborează certificatul de urbanism pentru terenul și funcțiunea indicate prin cerere, cu înscrierea tuturor reglementărilor identificate și a avizelor și acordurilor care vor fi obținute pentru proiectul investiției, anterior autorizării acesteia.

Se va urmări cu precădere:

- păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului național natural precum și depistarea și eliminarea sau diminuarea efectelor surselor de poluare, în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu;
- asigurarea securității în conformitate cu legislația în domeniu (rezistență și stabilitate, siguranța în exploatare, siguranța la foc, economia de energie, igienă, sănătatea, refacerea și protecția mediului, protecția civilă).

## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

### 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Autorizarea executării construcțiilor pe terenul liber din zona studiată este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări prevăzute în P.U.Z..

În scopul protecției mediului natural și antropic, cât și în scopul apărării interesului public, a stării de sănătate a populației și protejării imaginii estetice a peisajului, se va organiza și asigura salubritatea zonei studiate.

Soluțiile adoptate în procesul de proiectare, la autorizare, în execuție și în exploatarea construcțiilor și amenajărilor vor avea în vedere asigurarea eliminării controlate și igienice a deșeurilor de orice fel (solide, lichide, gazoase).

Se va proteja zona prin măsuri permanente de întreținere a spațiilor plantate, a amenajărilor din incintă.

### 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Toate construcțiile ce se vor autoriza în zona vor respecta prevederile Legii 10/1995 privind calitatea în construcții – cu modificările ulterioare.

La proiectarea și amplasarea construcțiilor se va ține cont de prevederile studiului geotehnic. Se va efectua obligatoriu minim un foraj pentru fiecare construcție.

### 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru P.O.T., C.U.T.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se face cu condiția încadrării în indicii P.O.T. și C.U.T. maximi stabiliți pentru fiecare zonă și subzonă funcțională.

Indicatorii P.O.T. și C.U.T. stabiliți pentru o zonă sau subzonă funcțională și pentru un U.T.R. sunt valabili și obligatorii pentru fiecare parcelă aparținătoare zonei.

Indicatorii P.O.T. și C.U.T. vor fi corelați de asemenea cu regulile stabilite pentru amplasarea față de aliniament, pentru amplasarea în cadrul parcelei, pentru asigurarea acceselor și parcajelor, pentru stabilirea înălțimii construcțiilor, pentru asigurarea spațiilor verzi și cu prevederile Codului Civil privind amplasarea în cadrul parcelei și față de vecinătăți.

La amplasarea construcțiilor se va ține seama de:

- orientare;
- vederi și perspective importante;
- amplasarea funcțiilor pentru odihnă retrase față de circulația carosabilă.

Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, se va sigura insorirea, iluminatul natural și asigurarea cerințelor specifice legate de funcțiunea clădirii.

#### **Amplasarea clădirilor față de aliniament**

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în P.U.Z.

Aliniamentul este linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat.

Regimul de aliniere este linia convențională care unește fronturile construcțiilor. Regimul de aliniere se stabilește prin P.U.Z. și R.L.U., prin stabilirea unei distanțe între frontul clădirilor și un reper fix: aliniament stradal, axul străzii, aliniamentul trotuarelor.

Față de aliniament construcțiile vor fi amplasate având în vedere:

- obținerea unor distanțe de protecție prevăzute în normele speciale;
- din rațiuni funcționale, estetice și ecologice;
- regim de aliniere liber- peisager.

Este obligatoriu ca prin Certificatul de Urbanism să se expliciteze modul de înscriere al aliniamentului, al regimului de aliniere și al regimului de înălțime pentru a se asigura coerența fronturilor și a morfologiei țesutului urban.

Pentru zona studiată regimul de aliniere propus pentru hotel este stabilit în partea scrisă, precum și în planșa de Reglementări urbanistice.

#### **Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei**

Cuplarea sau retragerea față de limitele laterale sau posterioare vor avea în vedere:

- prevederile Codului Civil;
- normele de prevenire a incendiilor și intervenția la incendii;
- normele sanitare privind distanțele între funcțiuni protejate și funcțiuni generatoare de noxe, asigurarea iluminatului natural, etc;
- norme speciale de proiectare (protecție, tehnologii).

#### **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcărilor**

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 7,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Se vor asigura în toate cazurile accesul mijloacelor de stingere a incendiilor dimensionate corespunzător și a persoanelor cu handicap locomotor sau cu dificultăți de deplasare.

Se va solicita de către administrația locală în cadrul documentațiilor de eliberare a autorizațiilor de construire planul de sistematizare verticală, urmărindu-se în special:

- asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platforme și circulații pietonale sau carosabile și canalizarea acestora;
- amenajarea terenului pentru asigurarea colectării și canalizării apelor pluviale (rigole, canalizare, etc)
- interzicerea dirijării apelor pluviale către parcelele învecinate;
- interzicerea suprafețelor betonate mari în afara platformelor și circulațiilor;
- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice.

#### **8. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente.

Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe.

Se va asigura în mod special evacuarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor, spre canalizarea pluvială existentă sau proiectată, precum și de pe suprafețele de teren neconstruit prin rigole spre canalizare și se va interzice prezența surselor de apă în exterior (cu excepția hidranților pentru incendii sau udarea spațiilor verzi), în scopul evitării patrunderii eventualelor pierderi de apă în sol.

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertine și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem de canalizare fără să afecteze proprietățile învecinate.

#### **9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.**

Terenul pentru construcții trebuie să aibă o formă adecvată pentru construcții, cu deschidere spre o cale de acces și posibilități de racordare la rețele de utilități existente.

Terenul pentru inserția unei clădiri pe terenul liber dintre construcțiile existente se va delimita prin PUZ astfel încât să nu se blocheze circuitele pietonale existente sau accesul la echipamentele publice din planul secundar și să respecte distanța minimă față de clădirile existente stabilită prin expertiza tehnică.

#### **10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.**

Soluțiile urbanistice și de amenajare a teritoriului urban studiat vor contribui la refacerea peisagistică a zonei. Suprafața de spațiu verde se va dimensiona conform R.G.U.

### **III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

Prin prezentul plan urbanistic zonal s-au constituit următoarele zone și subzone funcționale:

- ZONĂ INSTITUTII SI SERVICII – cu prioritate servicii cu profil turism, agrement, sport, spații verzi – Ist.
- ZONĂ PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE – SUBZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA – Ccr.

#### IV . PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

##### Cap.1 - Generalități

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Suceava, pe bd. 1 Decembrie 1918. Acesta are suprafața de 2500,00 mp. În interiorul parcelei nu sunt amplasate construcții. Este proprietatea societății SC Polaris Cafe SRL.

##### Art. 1 - Tipuri de zone functionale:

- ZONĂ INSTITUTII SI SERVICII – zona servicii de turism – Ist.
- ZONĂ PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE – SUBZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA – Ccr.

##### Art. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei:

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de spații de cazare, relaxare și SPA și amenajările necesare pentru buna funcționare a acestora.

##### Art.3 - Funcțiuni complementare admise ale zonei

- căi de comunicație rutieră și construcții aferente;
- spații verzi, spații de odihnă și relaxare, spații de joacă pentru copii;
- construcții aferente lucrări edilitare;

##### Cap.2 – Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

- ZONĂ INSTITUTII SI SERVICII – Ist . (zona aferentă clădirii propuse-hotel)

##### - Utilizări permise:

- clădiri hotel de tip urban, cu spații de cazare și pentru servit masa, H. maxim S+P+4E.
- la parterul noilor clădiri se vor putea organiza activități complementare: spații tehnice, spații comerciale, spații de relaxare, fitness și SPA.
- la subsol se vor amenaja spații tehnice.

##### - Utilizări admise cu condiționari prin întocmirea ulterioară a documentațiilor de urbanism

- spații comerciale produse alimentare și nealimentare independente.

##### - Utilizări interzise:

- se interzice amplasarea de unități care produc poluarea aerului, apei sau a solului, zgomot sau unități cu aspect neplăcut sau cu specific industrial.

##### ZONĂ PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE – SUBZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA – Ccr.

##### - Utilizări permise:

- drumuri și alei auto și pietonale

##### - Utilizări interzise:

- orice alte amenajări și construcții

### Cap.3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

#### 3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:

##### Orientare față de punctele cardinale

Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, se va sigura însorirea, iluminatul natural și asigurarea cerințelor specifice legate de funcțiunea clădirilor.

De asemenea, se ține cont de poziția clădirilor propuse în raport cu coordonatele geografice și, prin acest lucru, se evita umbrirea clădirilor existente.

##### Amplasarea față de drumurile publice

Terenul studiat are acces din bd. 1 Decembrie 1918, prin parcela învecinată cu nr. cad. 50626, pentru care s-a creat un acord notarial pentru drept de servitute. Parcela cu nr. Cad. 50626 are acces direct în bd. 1 Decembrie 1918 iar trecerea către parcela studiată va avea o lățime de minim 7,00 m.

##### Amplasarea față de aliniament

Regimul de aliniere propus pentru hotel este raportat la construcțiile aflate în imediata vecinătate.

Regimul de aliniere propus:

- ✓ Pe latura de Nord-Est – la minim 7,50 m de clădirea învecinată (hotel Prestige) ;
- ✓ Pe latura de Sud-Est – terenurile învecinate sunt fără construcții. Regimul de aliniere este propus la minim 6,00 m față de aliniament (conform cu str. Noua propusă prin PUZ E85-Intrare în Mun. Suceava) și 10,80 m față de limita cadastrală a parcelei studiate- aliniere cu fațada posterioară a clădirii învecinate – hotel Prestige, conform Plansa 2- Reglementări urbanistice-Zonificare;
- ✓ Pe latura de Sud-Vest – terenurile învecinate sunt fără construcții. Regimul de aliniere este propus la minim 6,00 m față de limita cadastrală a parcelei studiate, conform Plansa 2- Reglementări urbanistice-Zonificare;
- ✓ Pe latura de Nord-Vest – la minim 35,00 m față de aliniament ( bd. 1 Decembrie 1918 ) - aliniere cu fațada principală a clădirii învecinate – hotel Prestige;

Retragerile față de limitele laterale sau posterioare vor avea în vedere și:

- prevederile Codului Civil;
- normele de prevenire a incendiilor și intervenția la incendiu;
- normele sanitare privind distanțele între funcțiuni;
- asigurarea iluminatului natural, etc;
- norme speciale de proiectare (protecție, tehnologii)

Pentru zona studiată regimul de aliniere propus pentru hotel este stabilit în partea scrisă, precum și în planșa de Reglementări urbanistice.

#### 3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Parcela este construibilă având asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Se vor asigura în toate cazurile accesul mijloacelor de stingere a incendiilor dimensionate corespunzător și a persoanelor cu handicap locomotor sau cu dificultăți de deplasare.

Circulația carosabilă și pietonală în zona se realizează dinspre centrul orașului prin bd. 1 Decembrie 1918.

### 3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Cladirea va fi racordată la rețelele edilitare existente.

Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit rețele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene.

Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe.

Se va asigura în mod special evacuarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor, spre canalizarea pluvială existentă sau proiectată, precum și de pe suprafețele de teren neconstruite prin rigole spre canalizare și se va interzice prezența surselor de apă în exterior (cu excepția hidranților pentru incendiu sau udarea spațiilor verzi), în scopul evitării pătrunderii eventualelor pierderi de apă în sol.

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertine și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem de canalizare fără să afecteze proprietățile învecinate.

### 3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Din punct de vedere compozitional se încearcă o integrare a clădirii propuse în situl existent, respectându-se paralelismul și ordonarea pe axe orizontale și verticale. Pentru o mai bună integrare în cadrul construit existent, se dorește amplasarea clădirilor cât mai aliniat, oferind astfel spațiu cât mai mare între clădiri. Terenul pentru inserția hotelului pe terenul studiat a fost delimitat prin PUZ astfel încât să nu se blocheze circuitele pietonale existente sau accesul la echipamentele publice din planul secundar și să respecte distanța minimă față de clădirile existente.

#### Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Cladirea propusă va avea înălțimea maximă admisă de S+P+4E.

Înălțimea maximă a construcției va fi de 24,00 m de la CTS.

#### Aspectul exterior al clădirilor

Soluția de organizare arhitectural-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.

#### Finisaje exterioare:

- tencuială decorativă de exterior, în nuanțe deschise
- elemente decorative de fatadă din metal sau lemn
- balustrade, închideri ale balcoanelor din elemente metalice și sticlă

În vederea autorizării se pot solicita studii suplimentare de inserție urbană, justificări grafice, perspective, fotomontaje, machete.

#### Procentul de ocupare al terenului:

În cadrul P.U.Z. au fost stabiliți următorii indicatori:

- Procent maximal de ocupare și utilizare a terenului (P.O.T.)

**POT propus = 30,00% - POT maxim = 40,00%;**

- Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

**CUT propus = 1,50; CUT maxim = 1,80;**



Regim de înălțime : **S+P+4E**

### 3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi:

#### Parcaje

Se va realiza rezolvarea parcarilor necesare pentru hotelul propus.

Se va respecta HG 525/1996 cu revizuirile și completările ulterioare. Asadar, conform R.G.U., pentru construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Se propune un număr minim de 18 locuri de parcare amplasate suprateran la un număr de maxim 70 camere de cazare.

Circulația va asigura fluența traficului în interiorul incintei și asigurarea ieșirii autovehiculelor din incintă.

#### Spații verzi

Soluțiile urbanistice și de amenajare a teritoriului urban studiat vor contribui la refacerea peisagistică a zonei. Suprafața de spațiu verde și plantat, cu rol decorativ se va dimensiona conform R.G.U..

Se propune o suprafață de minim 750 mp de spații verzi, având un procent de minim 30% din suprafața totală a terenului studiat.

Se va proteja zona prin măsuri permanente de întreținere a spațiilor plantate și a amenajărilor din incintă.

Suprafețele aferente circulațiilor carosabile și pietonale, parcarilor și spațiile verzi vor fi folosite în comun de către vizitatori.

### C.c.r. SUBZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

Va respecta regulamentul PUG al zonei pentru cai de comunicații și construcții aferente, subzona cai de comunicație rutieră ( C.r ).

### V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Cele două zone functionale: Ist. - ZONA AFERENTA HOTEL, Cc.r. – SUBZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA reglementate în cadrul PUZ se vor integra prin actualizarea Planului Urbanistic General al Municipiului Suceava în Unitatile Teritoriale de referință specifice pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională.

Întocmit

Coord. Urb. Arh. Mihai Tulbure

Arh. Cristian Istrati

