

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA
Direcția Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru

Alăturat vă înaintăm spre avizare și aprobare documentația:

STUDIU DE OPORTUNITATE

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/branșamente

Strada VASILE BUMBAC, nr. 4-8;10

Municipiul SUCEAVA

iulie 2023

arh. Cristina ENACHE



ARTTEK CB
CUI 18329775 | J40/1323/2006
contact@arttek-cb.ro
+40723286167

ROZUA ASOCIAȚII
CUI 40664814 | J40/14526/2022
rozua@studiiurbane.ro
+40741646503

Asociația #better
CUI 40303747
better@we-better.com
+40721771944

Denumire proiect:

STUDIU DE OPORTUNITATE PLAN URBANISTIC ZONAL

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/branșamente

Strada VASILE BUMBAC, nr. 4-8;10

Municipiul SUCEAVA

Faza de proiectare **STUDIU DE OPORTUNITATE**

Specialitatea **URBANISM**

Beneficiar **S.C. NIVA DEVELOPMENT R.L.**

Proiectant urbanism **S.C. ARTTEK C.B. S.R.L.**

Subproiectanți **S.C. ROZUA ASOCIAȚII S.R.L.**
Asociația #better



COLECTIV DE ELABORARE

ȘEF PROIECT URBANISM arh. Cristina ENACHE

COLECTIV ELABORARE urb. Cristina Bianca ȚOGOE
urb. peis. Diana Cristina NEAGU

VERIFICAT arh.urb.peis. Iulia Simona
SMĂRĂNDOIU

iulie 2023

CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI

PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL

- | | | |
|---|--|--|
| 1 | Introducere | Date de recunoaștere a documentației
Obiectul lucrării
Surse de documentare |
| 2 | Stadiul actual al dezvoltării | Evoluția zonei
Încadrare în localitate
Elemente ale cadrului natural
Circulația
Ocuparea terenurilor
Echipare edilitară
Probleme de mediu
Opțiuni ale populației |
| 3 | Categoriile de costuri | Implicații economice ale investiției la nivelul zonei
Implementarea investiției |
| 4 | Propuneri de dezvoltare urbanistică | Concluzii ale studiilor de fundamentare
Prevederi P.U.G. Municipiul București
Valorificarea cadrului natural
Modernizarea circulației
Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
Dezvoltarea echipării edilitare
Protecția mediului
Obiective de utilitate publică |
| 5 | Concluzii și recomandări | |

PIESE DESENATE

1. ÎNCADRARE ÎN P.U.G. MUNICIPIUL SUCEAVA
2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ , scara 1/2000
3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE, scara 1/1000
4. ANALIZA REGIMULUI JURIDIC, scara 1/1000
5. REȚELE TEHNICO - EDILITARE, scara 1/1000
6. REGLEMENTĂRI URBANISTICE, scara 1/1000

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: 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

Amplasament: STRADA VASILE BUMBAC NR. 4-8;10

Beneficiar: S.C. NIVA DEVELOPMENT S.R.L.

Proiectant urbanism: S.C. ARTTEK C.B. S.R.L.

OBIECTUL LUCRĂRII

Proiectul se întocmește în vederea stabilirii oportunității investiției de construire a unui ansamblu rezidențial cu funcțiuni mixte, în zona centrală a orașului, 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 Municipiul 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.

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

SURSE DE DOCUMENTARE

- _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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

EVOLUȚIA ZONEI

Amplasamentul studiat se află în zona centrală a Municipiului Suceava, în vecinătatea acestuia fiind prezente numeroase artere de circulație importante: Drumul Național 29A, Drumul Județean 208A, Strada Mărășești, Strada Mihai Viteazul.

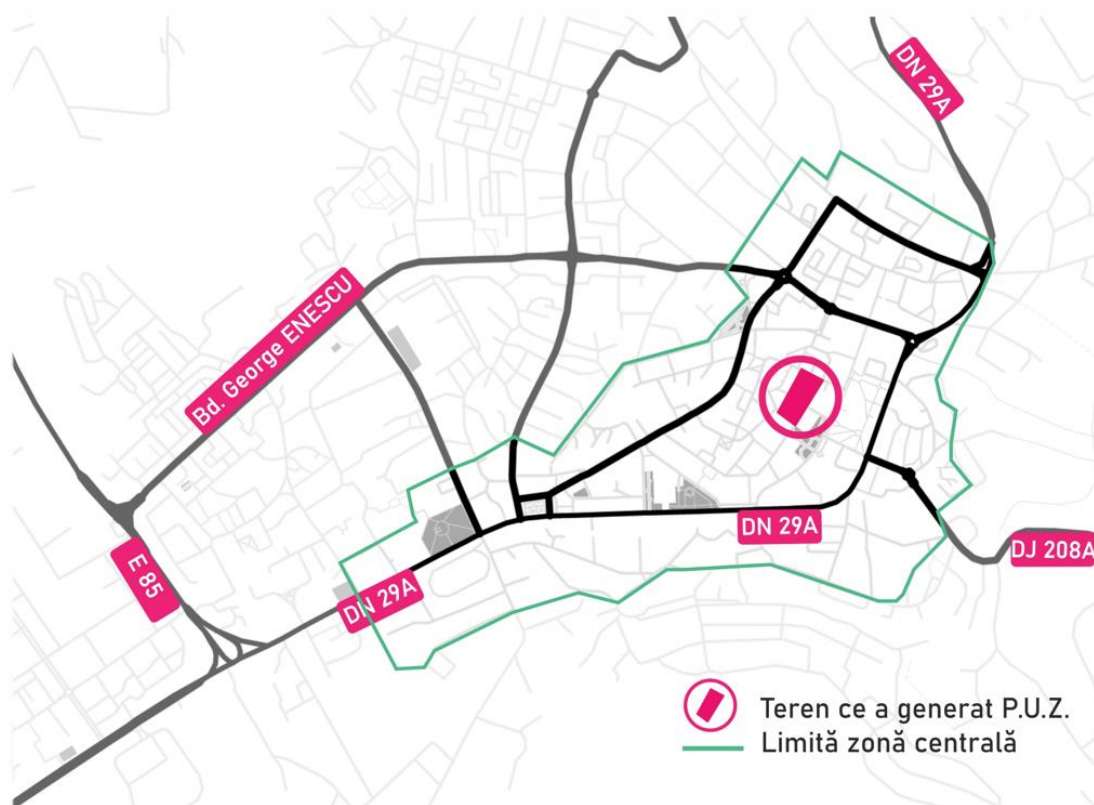


Fig. 1 - Încadrare în zona centrală a orașului

Zona centrală a Sucevei este zona urbană cea mai veche a orașului, în jurul căreia s-a dezvoltat actuala localitate. Spre deosebire de majoritatea orașelor, unde centrul este situat în mijlocul teritoriului intravilan al localității, fiind înconjurat de celelalte cartiere, în cazul municipiului Suceava centrul este dispus în partea sud-estică a orașului.

Centrul istoric al Sucevei a fost în mare parte demolat în anii '60 ai secolului al XX-lea, în cadrul procesului de sistematizare din perioada comunistă, pe locul multor dintre vechile imobile ridicându-se blocuri de locuințe. Între clădirile importante dispărute se numără: Casa Națională (edificiu emblematic pentru oraș în prima jumătate a secolului al XX-lea), Teatrul de Vară, Cinematograful „Tineretului” și Hotelul „Langer”.

Cu toate acestea, câteva clădiri au supraviețuit până astăzi și au statutul de monumente istorice și de arhitectură: Hanul Domnesc (care găzduiește Muzeul Etnografic și reprezintă

cea mai veche clădire civică ce s-a păstrat în întregime din Suceava), Muzeul de Științele Naturii, Muzeul Bucovinei (cu secțiile de istorie și de artă), Colegiul de Artă „Ciprian Porumbescu”, Colegiul Național „Ștefan cel Mare”, Palatul Administrativ (care găzduiește Consiliul Județean și Prefectura), Casa Polonă, cele două corpuri ale Bibliotecii Bucovinei „I.G. Sbiera”, Casa memorială „Simion Florea Marian”, Casa „Costin Tarangul”, casa în care a locuit compozitorul Ciprian Porumbescu, Clădirea Sindicatelor, clădirea cu arhitectură art nouveau „Karl Schorr” de la intrarea în parcul central, Casa Corpului Didactic „George Tofan”, Casa Prieteniei, etc.

ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Terenul destinat studiului, în suprafață de 6350 mp, este amplasat în intravilanul Municipiului Suceava și este delimitat la Nord de Aleea Nucului, la Est de Strada Vasile Bumbac, la Sud de Aleea Pinului și la Vest de aleea de acces a locuințelor colective din vecinătate. Terenul 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.



Fig. 2 - Terenul studiat

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Municipiul Suceava beneficiază de un cadru natural destul de modest, fiind înconjurat în principal de numeroase terenuri arabile, fânețe și pășuni. Pădurile sunt prezente doar în partea de nord a municipiului, respectiv pădurea Adâncata care se învecinează pe o mică porțiune cu municipiul.

Vegetația municipiului Suceava este puternic fragmentată, fiind reprezentată prin cele două trupuri de pădure amintite mai sus, la care se adaugă pădurile de plop înființate în lunca râului Suceava, scuarurile publice, grădinile particulare și micile livezi care se mai păstrează încă pe anumite proprietăți.

Din punct de vedere morfologic, teritoriul administrativ al municipiului Suceava este situat pe unitatea majoră de relief Podișul Moldovei, subunitatea Podișul Sucevei. Râul Suceava separă în cadrul Podișului Sucevei subunitățile:

_Podișul Dragomirnei la nord;

_Podișul Fălticenilor cu Podișul Șomuz – Tătăruș la sud.

Relieful are caractere tipice de podiș cu suprafețe structurale ce reprezintă interfluvii formate din poduri largi ușor înclinate spre sud - est, fragmentate în general longitudinal. Văile au caracter de culoare largi cu lunci extinse și terase.¹

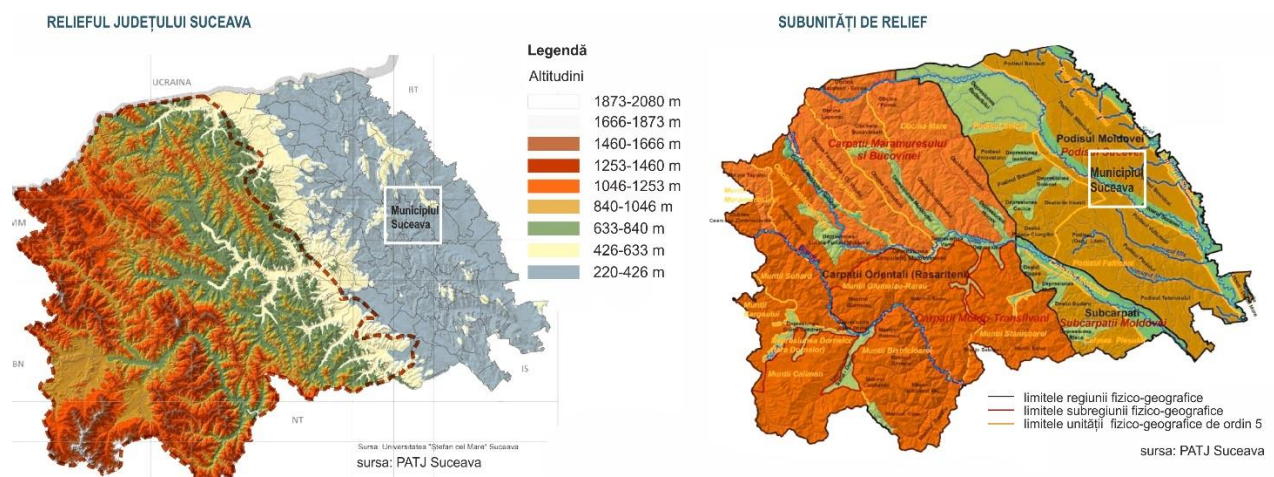


Fig. 3 - Relieful județului Suceava și încadrarea Municipiului Suceava în subunități de relief

CIRCULAȚIA

Terenul are acces din Strada Vasile Bumbac. Sistemul de circulații din zona centrală este unul destul de divers, fiind prezente atât bulevarde, cât și străzi colectoare sau alei de acces. De asemenea, în vecinătatea terenului studiat există o arteră pietonală, Strada

¹ Memoriu Actualizare P.U.G. Municipiul Suceava

Ștefan cel Mare, ce leagă mai multe reperi ale municipiului: Casa de Cultură, Parcul Central, clădirea prefecturii.

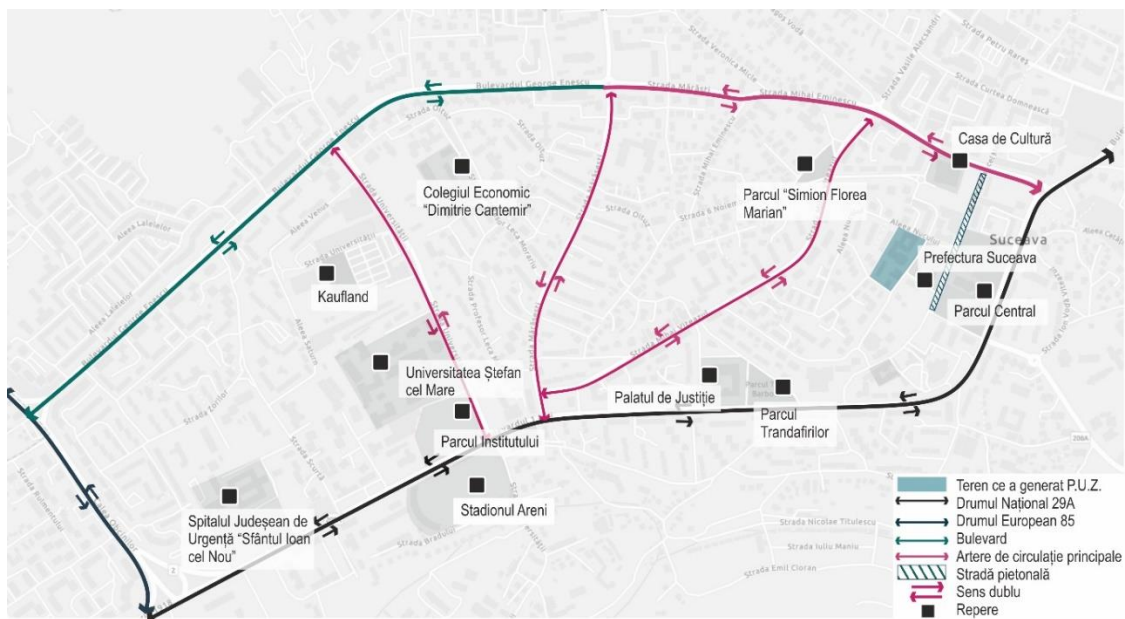


Fig. 4 - Sistemul de circulații

Din punct de vedere al transportului public în comun, zona studiată este bine deservită, fiind prezente 5 linii de autobuz: liniile 2,3, 4, 21, 5. În afară de acestea, orașul este tranzitat și de o linie de tip maxi-taxi.

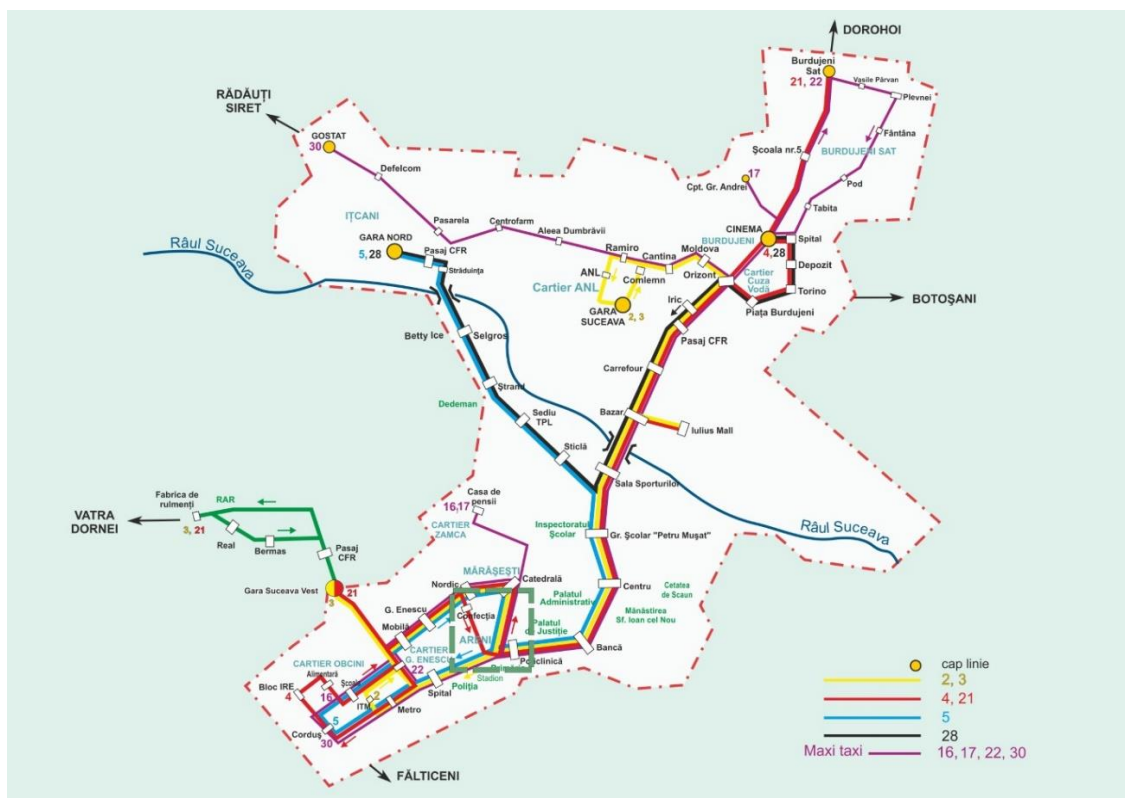


Fig. 5 - Sistemul de transport public Municipiul Suceava

OCUPAREA TERENURILOR

Planul Urbanistic General al municipiului Suceava, aprobat de Consiliul Local în anul 1999, cuprinde un număr total de 33 Unități Teritoriale de Referință (UTR). Aceste Unități Teritoriale de Referință reglementează atât teritoriul aflat în limitele administrative ale al Municipiului Suceava, cât și alte zone aflate în exteriorul acestuia (din comuna Șcheia, comuna Mitocul Dragomirnei, orașul Salcea și comuna Ipotești).

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.

Destinația stabilită prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Municipiul Suceava și prin P.U.Z. Zona Centrală a Municipiului Suceava (aprobat prin HCL NR.94/29.04.2009), pentru parcela cu nr. cadastral 54770 este de instituții și servicii publice, comerț și alte servicii. Parcela cu nr. cadastral 56614 are destinația de zona mixtă - locuințe colective +dotări compatibile cu funcțiunea de locuire.

Tendința firească - aceea de revitalizare prin atribuire unor noi funcționalități - este propice și oportună în momentul de față, oferind un beneficiu local, dar și municipal prin posibilitatea de contrabalansare funcțională și la nivelul fluxurilor de circulație din zona centrală. 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.

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.

PROBLEME DE MEDIU

Fiind o zonă centrală ce beneficiază de accesibilitate ridicată (prezența arterelor principale, transport în comun), acesta este tranzitată de numeroase autovehicule, în special la orele de vârf, producând poluare fonică, noxe.

Alte disfuncționalități identificate sunt cauzate de inexistența unui sistem verde coerent și a unui sistem de spații publice - atât la nivel municipal, cât și la nivel local. Spațiile verzi și dotările de agrement sunt lipsite de legături la nivel pietonal, funcțional, spațial - compozițional, fiind imposibilă relaționarea acestora. De asemenea, una dintre disfuncțiile majore a zonei analizate este aria virană) care produce o segregare la nivel urban.

De altfel, suprafețele destinate spațiilor verzi ale Municipiului Suceava sunt puține, și în mod evident insuficiente, raportate la numărul de locuitori și necesarul acestora.

OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Un studiu al Băncii Mondiale arată că locuitorii din municipiul Suceava sunt foarte mulțumiți de calitatea locuirii, de siguranța oferită de oraș și de cartierul lor. De asemenea, locuitorii consideră că turismul și afacerile provenite din mediul internațional aduc avantaje orașului și sunt satisfăcuți de investițiile publice.²

Investiții realizate

55% din populația urbană este mulțumită de proiectele de investiții realizate de către administrația locală. Cota de mulțumire este mai ridicată în regiunile Nord-Vest (68%) și Sud-Est (70%) și mai scăzută în Sud-Muntenia (41%) și București-Ilfov (44%). Trei orașe înregistrează un nivel de mulțumire de peste 80%: **Suceava (82%)**, Sinaia (85%) și Oradea (88%). Nouă orașe înregistrează un nivel de mulțumire sub 40%, Ploiești (37%) și Alexandria (33%) fiind în acest segment.

Calitatea locuirii

Mai puțin de jumătate din populația urbană (49%) consideră că în localitatea în care trăiesc este ușor să găsești o locuință bună la un preț rezonabil, problema locuințelor tinde să fie astfel principala problema a României urbane, pe fondul creșterii cererii de locuințe, dar și a modificării standardelor de calitate a acestora (dotări, spațiu locativ, facilități). **În Suceava se înregistrează gradul de satisfacție cel mai ridicat, 83%**, urmat, ca reședință, de Slatina 77%. Pe ultimele două locuri ale ierarhiei se poziționează Cluj-Napoca (22%) și Alexandria (26%). Regiunile care se poziționează semnificativ sub media la nivel național sunt București-Ilfov (38%); Sud-Muntenia (42%) și Nord-Vest (44%).

Calitatea aerului

Gradul cel mai ridicat de mulțumire față de calitatea aerului a fost înregistrat în Regiunile Nord-Est și Sud-Est (75%), iar cea mai scăzută apreciere în regiunea București-Ilfov (34%). Distribuția mulțumirii privind calitatea aerului înregistrează disparități mari la nivel național, **de la 91% apreciere în Suceava**, până la 14% apreciere în Ploiești.

Percepția privind situația financiară a gospodăriei

66% din persoanele care locuiesc în mediul urban în România se declară mulțumite sau foarte mulțumite de situația financiară a gospodăriei în care trăiesc. **Suceava este reședința care conduce ierarhia, cu 86% mulțumire**, iar Constanța este reședința care înregistrează nivelul cel mai scăzut (40%).

² <https://www.newsbucovina.ro/actualitate/350864/locuitorii-din-municipiul-suceava-sunt-cei-mai-mulțumiti-de-calitatea-locuirii-de-siguranța-oferită-în-oras-si-au-încredere-în-concetatenii-lor-potrivit-unui-studiu-al-bancii-mondiale>

3. CATEGORII DE COSTURI

IMPLICAȚII ECONOMICE ALE INVESTIȚIEI LA NIVELUL ZONEI

Construirea unui ansamblu rezidențial de clădiri 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/branșamente pe terenul studiat este susținută de necesitatea creșterii atractivității pentru o zonă centrală din punct de vedere urbanistic. De asemenea, încadrarea urbanistică din PUG Municipiul Suceava permite dezvoltarea funcțiunii menționate.

Avantajele dezvoltării propuse constau în:

- _creșterea atractivității zonei;
- _accesul populației la o gamă de servicii de uz cotidian;
- _îmbunătățirea imaginii urbane, în acord cu localizarea în cadrul orașului - în zona centrală a orașului;

CATEGORII DE COSTURI

Investiția propusă va fi suportată de către beneficiarul proiectului (ansamblul rezidențial, spațiile de birouri, servicii, comerț, amenajările incintei, etc). De asemenea, circulațiile de incintă și accesurile vor face obiectul investiției private.

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În urma analizelor efectuate pe paliere, au fost extrase și sintetizate aspecte relevante pentru studiul terenului ce face obiectul prezentei documentații.

1. Circulația

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).

2. Morfologia urbană

Parcelarul prezintă un caracter heterogen, determinat de numeroasele transformări ale țesutului urban în ultima jumătate de secol - parcelar de tip spontan specific locuirii de secol 19, blocuri de locuințe colective specifice anilor 70-80 ai secolului trecut, etc. Fondul construit este extrem de divers și neomogen - de la zone de servicii la locuințe individuale pe lot și locuințe colective, noi inserții aparținând ultimului deceniu - oferind o imagine arhitecturală dezordonată, un regim de înălțime variat și necontrolat.

Zona este caracterizată de mixitate funcțională, cu un regim de înălțime variabil - de la fondul vechi construit - locuințe parter - P+1-2+M, construcții destinate serviciilor de alimentație publică, imobile de locuințe colective cu regim variabil de înălțime - de la P+4-5E până la P+7 niveluri. De asemenea, terenul face parte din zona centrală a Municipiului Suceava, aici fiind prezente numeroase funcțiuni administrative, culturale și de petrecere a timpului liber (clădirea Prefecturii, Casa de Cultură a Sindicatelor, sedii bancare, Parcul Central, Parcul Uniunii Europene, etc).

Zona este dominată din punct de vedere identitar (din punctul de vedere al imaginii urbane și al funcțiunii majore) de clădirea Prefecturii - monument istoric. Vecinătatea parcului central și a bisercii Sfântul Ioan Nepomuk contribuie la generarea unei arii urbane reprezentative la nivelul orașului.

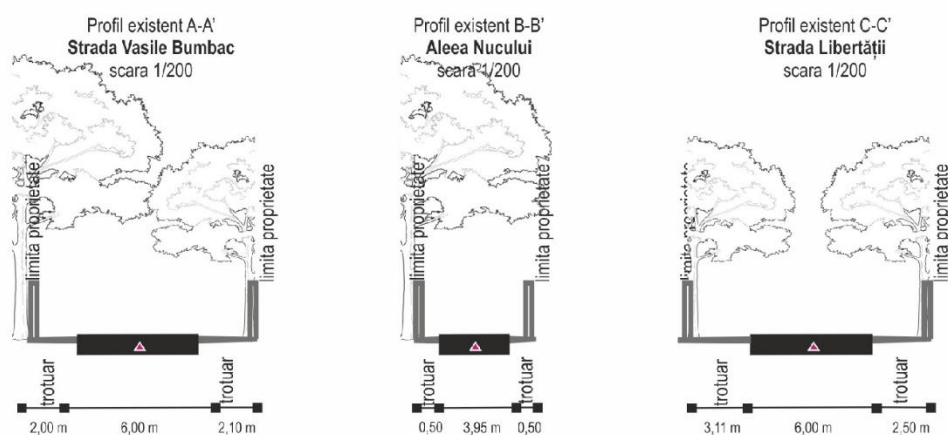


Fig. 6 - Profile stradale existente

3. Disfuncționalități

În prezent, zona cunoaște o dinamică importantă de reînnoire a imaginii urbane, accesibilitatea ridicată generând o puternică atractivitate investițională. Proiecte private și inițiative ale administrației publice urmăresc o revitalizare și reinventare a acestei arii urbane ce oferă multiple oportunități, în special ca variantă de dezvoltare a zonei centrale, generând în acest fel un contrabalans funcțional la nivelul orașului. Dezvoltarea zonei poate deveni un element de echilibru în ceea ce privește reconfigurarea fluxurilor urbane din cadrul municipiului, datorate configurării unui nou pol de activități.

În ceea ce privește terenul analizat, acesta nu este utilizat la nivelul potențialului său - derivat din numeroasele aspecte cumulate - amplasare urbană, accesibilitate, dimensiune, încadrare funcțională conform documentațiilor de urbanism în vigoare ale zonei, intereselor existente - toate acestea, cumulate, fiind argumente pentru dezvoltarea propusă.

Astfel, terenul este considerat a fi propice dezvoltării funcțiilor de tip central - incluzând o dezvoltare mixtă - locuire de tip colectiv, birouri, comerț, servicii - fiind o rezervă de teren care oferă posibilitatea structurării unei arii de interes la nivel municipal, prin dotările, calitatea și imaginea urbană ce se pot constitui în elemente care să confirme și să întărească dinamica urbană a zonei.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Racordarea aliniamentelor la intersecțiile strazilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente (tesitura), având lungimea de 12 m pe strazile de categoria I și a II-a și 5 m pe cele de categoria a III-a.

Disponerea cladirilor fata de aliniament va respecta caracterul strazii existente cu următoarele condiții:

_în raport cu caracterul strazilor existente, cladirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale cladirilor învecinate;

_în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument istoric retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă retrasă de la aliniament, dar se va racorda la clădirea dispusă pe aliniament pentru a nu lăsa vizibil un calcan.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

_fata de limita posterioară, cladirile se vor retrage la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m;

_este interzisă construirea pe linia posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă

_cladirile vor respecta între ele distanța egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;

_asigurarea parametrilor urbanistici POT, CUT și înălțimea maximă, permite derogarea de la normele de amplasare fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei și între cladirile situate pe aceeași parcelă, cu condiția îndeplinirii cerințelor minime de însoțire a cladirilor învecinate, respectarea codului civil, a acceselor de intervenție.

În cazul unor situații urbanistice dificile emitentul autorizației este în drept să ceară completarea proiectului cu studii de integrare urbană ale intervențiilor propuse (desfășurări de fronturi, perspective, circulație locală, secțiuni caracteristice etc.)

Amplasarea cladirilor fata de rețelele tehnico-edilitare

Cladirile vor respecta distanțele minime stabilite de normativele în vigoare fata de rețelele tehnico-edilitare existente.

Circulații și accesuri

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 m dintr-o cale de 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.

Stationarea autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Înălțimea maximă admisă este egală cu distanța dintre aliniamentele străzii (lățimea). Poate fi asigurat suplimentar un nivel în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestuia cu 3 m de la planul principal al fațadei.

Aspectul exterior al clădirilor

Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate.

Se va asigura tratarea similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri. Se va acorda atenție modului de tratare a acoperisului sau teraselor perceptibile de pe clădirile înalte.

Se interzice dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane, etc.

Condiții de echipare edilitară

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

Spații libere și spații plantate

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 30mp.

Se recomandă să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru circulații pietonale, terase.

Se recomandă înverzirea, pe cât posibil, a teraselor necirculabile ale clădirilor.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de minimum 1,2 m înălțime.

Împrejmuiri

Marcarea limitei proprietății, în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament, se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.

Procentul maxim de ocupare a terenului

Pentru clădirile până la 4 niveluri inclusiv: POT maxim = 70 % ; CUT maxim = 3,0

Pentru clădirile peste 4 niveluri : POT maxim = 60 % ; CUT maxim = 4,0

PUZ zona centrală: zona mixtă - M - locuințe și dotări compatibile cu funcțiunea de locuire

Utilizări admise

_locuințe colective

_locuințe cu partiu special având incluse spații pentru profesii liberale

_funcțiuni de interes general (servicii tehnice și profesionale; servicii de informare; servicii pentru transporturi; biblioteci, librării; posta și telecomunicații; edituri; expoziții, centre și galerii de artă; agenții diverse; servicii financiar-bancare și asigurări; cofetării, cafenele; magazine, mici galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă) Utilizări interzise

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

_activități productive poluante, cu risă tehnologică sau incomode prin traficul general;
_construcții provizorii de orice natură
_dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
_dispunerea de piloniți zabreliti pe terase;
_dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
_depozitarea en-gros;
_depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
_activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
_depozitari de materiale re folosibile;
_stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
_spalatorii chimice;
-platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

În zonele fără parcelar, rezultate din "urbanismul liber" din deceniile 6-9 ale secolului XX, edificabilul se determină în funcție de P.O.T.-ul maxim admis și distanțele minime obligatorii dintre clădiri. Se admite extinderea pe orizontală a parterului clădirilor, în vederea refuncționalizării, cu cel mult 4m spre domeniul public (trotuar), fără a încălca însă domeniul public.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

În cazul vechilor străzi comerciale, clădirile vor respecta retragerea de la aliniament a imobilelor învecinate.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Clădirile se vor retrage de la limitele terenului aferent cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea lor la cornișă, dar nu mai puțin de 5m.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Clădirile vor respecta între ele distanța egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

Asigurarea parametrilor urbanistici POT, CUT și înălțime maximă permite derogarea de la normale de amplasare față de limitele laterale și posterioare ale parcelei și între clădirile situate pe aceeași parcelă cu condiția îndeplinirii cerințelor minime de însorire a clădirilor învecinate, respectarea codului civil, acceselor de intervenție.

În cazul unor situații urbanistice dificile emitentul autorizației este în drept să ceară completarea proiectului cu studii de integrare urbană ale intervențiilor propuse (desfășurări de fronturi, perspective, circulație locală, secțiuni caracteristice etc.)

Amplasarea cladirilor fata de rețelele tehnico-edilitare

Cladirile vor respecta distanțele minime stabilite de nonnativele în vigoare față de rețelele tehnico-edilitare existente. La autorizarea lucrărilor de investiții se vor solicita avizele administratorilor rețelelor tehnico-edilitare.

Circulații și accesuri

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.

Stationarea autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. În acest scop se va proiecta spații destinate acestei funcțiuni: subsoluri, demisoluri etc. Se va respecta regulamentul pentru fiecare funcțiune cf. zona Is și Le.

Înălțimea maximă admisibilă a cladirilor

Înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamentele străzii. Poate fi adăugat suplimentar un nivel în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestuia de la planul fatadei cu min. 3 m.

În cazul cladirilor izolate, înălțimea maximă va putea depăși cu maximum un nivel înălțimea cladirilor învecinate. În cazul învecinării cu un lacas de cult, înălțimea construcției nu va putea depăși înălțimea la corușa a lacasului de cult.

Aspectul exterior al cladirilor

Aspectul cladirilor va ține seama de caracterul zonei și de arhitectura cladirilor din vecinătate. Se va asigura tratarea similară a tuturor fatadelor aceleiași cladiri.

Se va acorda atenție modului de tratare a acoperisului sau teraselor perceptibile de pe cladirile înalte.

Condiții de echipare edilitară

Toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice

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

Spații libere și spații plantate

Spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 30 mp.

Se recomandă să se evite impermeabilizarea terenului peste strictul necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

Se recomandă înverzirea, pe cât posibil, a teraselor necirculabile ale cladirilor.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de minimum 1,2 m înălțime.

Imprejmuiri

Terenurile aferente cladirilor de locuințe colective pot fi împrejmuite cu garduri transparente din lemn sau fier forjat, eventual cu un soclu opac de cel mult 0,6 m înălțime și vor putea fi dublate de gard viu. Aliniamentul va fi marcat prin garduri vii cu înălțimea între 0,6 și 1,5 m.

Ocuparea și utilizarea terenului

Pentru cladirile până la 4 niveluri (P+3): POT_{max}=70%, CUT_{max}=2,5

Pentru cladirile între 5 și 9 niveluri (P+4-8) : POT_{max}=50%, CUT_{max}=4

VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Propunerile de dezvoltare urbanistică urmăresc două direcții importante de marcă și valorificare a cadrului natural:

1. Valorificarea vecinătății cu Parcul Central, un reper major la nivelul orașului
2. Fluidizarea țesutului prin introducerea unui ax pietonal interior - de traversare între cele două artere carosabile ce delimitează situl. Axul cu caracter public va străbate terenul pe direcția nord est - sud vest, deschizând incinta și asigurând o penetrabilitate a țesutului. Astfel, dintr-o zonă ce produce segregare urbană, situl va deveni un pol integrator și atractiv, generator de viață urbană.

MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Circulațiile din zonă au fost reglementate printr-o serie de studii și documentații de urbanism, conform strategiilor necesităților de trafic la nivel zonal și municipal.

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Ca urmare a elementelor analizate și expuse în cadrul prezentului studiu, putem extrage următoarele concluzii:

_terenul analizat se află într-o zonă urbană cu un ridicat potențial de construire, principalele puncte tari fiind:

_amplasarea în cadrul orașului (în zona istorică centrală a orașului, vecinătatea cu repere importante)

_accesibilitatea (Strada Vasile Bumbac, Strada Ștefan cel Mare, DN 29A, transport în comun)

_infrastructură edilitară existentă în aria studiată

_disponibilitatea terenului

_încadrarea funcțională conform PUG Municipiul Suceava și documentațiilor de urbanism în termen de valabilitate (PUZ Zona Centrală)

_parametrii urbanistici stabiliți prin reglementările de urbanism ale zonei - ocuparea și utilizarea solului, regimul de înălțime susțin și justifică o investiție în zona studiată.

Tabel 1 - Bilanț suprafețe

SUPRAFAȚĂ TEREN CE A GENRAT P.U.Z. = 6350 MP			
criteriu	EXISTENT	C.F. P.U.Z. Zona Centrală a Mun. Suceava	PROPUNERE P.U.Z.
	MP		MP
Suprafață teren	6350	6350	6350
Suprafață construită la sol (max)	0	3810	3810
Suprafață desfășurată (max)	0	25400	22225
P.O.T. max		60%	60%
C.U.T.max		4	3.5

Strategie de dezvoltare urbanistică

Fiind o arie cu o importantă rezervă de teren, cu o accesibilitate ridicată, în apropierea unor obiective de interes și bine relaționată cu centrul orașului, zona studiată prezintă un real potențial de dezvoltare. Demararea unui proces de dezvoltare urbană s-ar încadra în tendința dinamicii locale și zonale foarte importantă și necesară.

Zona este caracterizată de mixitate funcțională - arii culturale și zone destinate instituțiilor publice, zone locuire individuală și colectivă, comerț - servicii și birouri - administrație - cu un regim de înălțime variabil - fondul vechi construit - parter - P+1-2+M, construcții destinate serviciilor (mică producție, depozitare, service auto, alimentație publică), imobile de locuințe colective cu regim variabil de înălțime - de la P+4-5E până la P+7 niveluri.

Ținând cont de amplasare, de tendințele de evoluție ale zonei - amplasamentul studiat este propice dezvoltării unei zone mixte pentru a asigura necesitățile existente, viitoare și/sau potențiale. Astfel, pe terenul studiat, se propune realizarea unui ansamblu rezidențial cu funcțiuni mixte - ce va cuprinde locuințe colective, spații comerciale, spații pentru alimentație publică, spații pentru prestări servicii, spații pentru birouri - care va avea rolul atât de deservire a unei arii importante din zona studiată, cât și în realizarea unei conexiuni importante la nivelul orașului, cu un important rol în asigurarea unei continuități și coerențe a peisajului urban.

Edificabilul propus va respecta o retragere de cca 6 m de la Strada Vasile Bumbac și de minim 5 m față de limitele laterale și posterioare de proprietate.

ELEMENTE DE REGULAMENT

Ținând cont de concluziile enunțate, s-a conturat reglementarea zonei studiate, sub următoarele aspecte:

_structurarea funcțională a terenului ca zonă cu un important caracter de centralitate, cuprinzând o mixitate de funcțiuni relevante pentru polarizarea fluxurilor, respectiv, birouri, comerț, servicii, locuire colectivă;

_structurarea volumetrică prin raportarea la funcțiunea propusă și vecinătăți;

_încadrarea în prevederile RLU PUG Municipiul Suceava și PUZ Zona Centrală Municipiul Suceava.

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

DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Terenul este racordat și are acces la rețelele edilitare existente. Dezvoltarea propusă se va realiza în conformitate cu avizele de specialitate și normativele în vigoare.

Având în vedere normele de mediu și necesitatea ridicării gradului de confort al locuitorilor și utilizatorilor, se impune dimensionarea rețelei de alimentare cu apă și a rețelei de canalizare a apelor menajere și pluviale în acord cu estimarea numărului de utilizatori permanenți și de vizitatori.

Pentru o dimensionare corectă a necesarului de apă în scopul potabil și menajer se vor lua în calcul potențialii consumatori.

Debitele de apă, precum și sistemul de canalizare trebuie calculate luând în considerare consumurile specifice pentru asigurarea nevoilor igienico-sanitare, pentru nevoile proprii sistemului și pentru acoperirea pierderilor tehnice admisibile din sistemul de alimentare cu apă.

Rețeaua de electricitate trebuie să fie realizată astfel încât să fie luată în considerare posibilitatea de intervenție rapidă a unităților specializate în caz de avarie.

PROTECȚIA MEDIULUI

Întreaga dezvoltare se va baza pe conceptul de dezvoltare durabilă în care componenta de mediu va sta la baza strategiei de dezvoltare arhitectural-urbanistică.

Se propune în cadrul proiectului realizarea unei zone amenajate peisagistic cu caracter public, ce va asigura traversarea țesutului și fluidizarea zonei, precum și un procent important de spațiu verde.

La realizarea lucrărilor se vor avea în vedere normele de tehnica securității și protecției muncii pentru asigurarea condițiilor normale de lucru și evitarea accidentelor de munca (NRPM, regulamentul privind protecția muncii și igiena în construcții).

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Terenul destinat studiului este proprietate privată a persoanelor fizice/sau juridice din Municipiul Suceava. Prin soluția propusă de dezvoltare urbanistică nu sunt necesare exproprieri sau cedare de suprafețe pentru domeniul public.

5. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Lucrarea „STUDIU DE OPORTUNITATE - STRADA VASILE BUMBAC NR. 4-8; 10, Municipiul SUCEAVA, se referă la terenul în suprafață de **6350 mp** cuprins în insula delimitată la Nord de Aleea Nucului, la Est de Strada Vasile Bumbac, la Sud de Aleea Pinului și la Vest de aleea de acces a locuințelor colective din vecinătate. Lucrarea 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/branșamente, 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. Studiul se elaborează raportându-se la prevederile „P.U.G. - Municipiul Suceava”, precum și la P.U.Z. Zona Centrală a Municipiului Suceava.

Au fost urmărite cu precădere 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

Structurarea ariei studiate ca zonă centrală de tip mixt susține propunerea proiectului de față. Studiul de oportunitate analizează posibilitatea de realizare a unui ansamblu mixt pe rezerva de teren existent în proprietatea S.C. NIVA DEVELOPMENT S.R.L. Se va avea în vedere înscrierea în tendințele zonei, ce prezintă un real potențial prin importanta rezervă de teren amplasată în zona centrală a Municipiului Suceava, precum și prin accesibilitatea ridicată, relația pe care viitorul ansamblu o va avea cu vecinătățile și impactul asupra acestora - atât la nivel funcțional, dar și nivel vizual - al direcțiilor de perspectivă din afara sitului, care oferă puncte de vizibilitate către viitoarea propunere.

Ansamblul 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 va continua dinamica zonei, prin creșterea atractivității, prin animarea cotidiană, precum și o creștere a calității spațiului urban. De asemenea, va adăuga încă un reper urban insulei din care face parte, cu o semnificativă vocație publică.



Întocmit
arh. Cristina ENACHE
urb. Cristina TOGOE