

S.C. ARHITECTURA GRAFICA DESIGN s.r.l.
720034 Al Ion Vodă Viteazu nr. 3, bloc B3, scara A, apt.1 Suceava România
nr. înmatriculare J33/1070/1994 cod fiscal RO5910783
tel 0230/217172 fax 0230/214138 e-mail office@agd.ro
cod IBAN RO64 RNCB 0234 0370 0894 0001 - BCR Suceava
RO26 BACX 0000 0030 1111 1000 - HVB Țiriac SA Suceava
RO53 TREZ 5915 069X XX00 1701-Trezoreria Suceava

AGD

PUZ

**PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA CENTRALĂ
MUNICIPIUL SUCEAVA**

Documentație pentru obținere avize

Contract nr. **253 / 2007 – 12847/2007**

Beneficiar **MUNICIPIUL SUCEAVA**

Proiectant general: **s.c. ARHITECTURA GRAFICA DESIGN s.r.l. Suceava**
director arh. Constantin Gorcea

septembrie 2007

PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA CENTRALĂ MUNICIPIUL SUCEAVA

Documentație pentru obținere avize -

BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE

X - EXPOZIȚIE CONSULTARE PUBLICĂ

PIESE SCRISE

X - pagina de titlu

X - borderou piese scrise și desenate

X - memoriu general

- memoriu de specialitate peisagistică
- memoriu de specialitate rețele stradale
- memoriu geotehnic
- memoriu de specialitate echipare edilitară – apa, canalizare, gaze, termoficare
- memoriu de specialitate instalații electrice

X – regulament urbanism

- anexe

- 1 - extras PUG – Suceava 1996 – zona centrala “C”
- 2 - metodologie cadru MLPAT 1995
- 3 - lista monumentelor istorice din municipiul Suceava – zona centrală
- 4 - parcul dendrologic “Șipote” din municipiul Suceava
- 5 - fișe de stratificație

PIESE DESENATE

- | | | |
|------------|---|-------------------|
| 1.1 | – încadrare în teritoriul localității | scara 1:10.000 |
| | – anexă la 1.1 – Harta Oztellowitz | |
| 1.1.a. | – încadrare în localitate | scara 1:5.000 |
| | – anexa la 1.1. – Zona centrală conform PUG Suceava – UTR 17.19.20 | |
| X - 1.1.b. | – încadrare în localitate - ortofotoplan | scara 1:5.000 |
| X - 1.2. | – situația existentă – zonare funcțională | scara 1:2.000 |
| X - 1.3. | – situația existentă | |
| | – analiza fondului construit: vechime și valoare arhitecturală | scara 1:2.000 |
| X - 1.3.a. | – plan cadastral 1856 cu plan cadastral actual propus | scara 1:2.000 |
| X - 1.3.b. | – plan cadastral 1912 cu plan cadastral actual propus | scara 1:2.000 |
| 1.4. | – situația existentă | |
| | – analiza fondului construit: regim de înălțime și starea clădirilor | scara 1:2.000 |
| 1.4.a. | – imagini fotografice aeriene ale zonei centrale | |
| 1.5. | – situația existentă – organizarea circulației | scara 1:2.000 |
| 1.6. | – analiza geotehnică | |
| X - 2.1. | Reglementări urbanistice – zonificare | scara 1:2.000 |
| X - 2.1.1. | reglementări organizarea circulației – situația propusă – plan de situație | scara 1:2.000 |
| 2.1.2. | reglementări organizarea circulației – profile transversale + longitudinale | scara 1:100/1:200 |
| X - 2.3. | Ilustrări urbanistice – machetă virtuală | |
| X - 2.3.0. | schema de dezvoltare a zonei centrale bipolare | |
| 2.3.1. | plan zone de intervenție | |
| 2.3.2. | ilustrare urbanistică. Intervenție în zonă-Primărie-Hotel, Centru de conferințe și afaceri-zona 1 | |
| 2.3.3. | ilustrare în zona – Consiliul județean – Prefectură – complex de instituții și servicii-zona 2 | |
| 2.3.4. | ilustrare zona de intervenție traseu pietonal Mr.Sf. Ioan – Bis. Domnițelor – zona 3 | |

2.3.5. ilustrare zona de intervenție str. Curtea Domnească – zona 4

2.3.6. ilustrare zona de intervenție frontului de stradă cu valoare ambientală str. Mihai Viteazu și str. Petru Rareș-zona 5

2.3.7. ilustrare intervenție în spații publice a ÷ h

3.a. – Reglementări – echipare tehnico-edilitară – rețele alimentare cu apă scara 1:2.000

3.b. – Reglementări – echipare tehnico-edilitară – rețele de canalizare și drenaj scara 1:2.000

3.c. – Reglementări – echipare tehnico-edilitară – rețele de termoficare scara 1:2.000

3.d. – Reglementări – echipare tehnico-edilitară – rețele de distribuție gaze naturale scara 1:2.000

3.e. – Reglementări – echipare tehnico-edilitară – rețele electrice, telefonie și cablu scara 1:2.000

X - 4. – tipuri de proprietate asupra terenurilor + circulația terenurilor
+ obiective de utilitate publică

scara 1:2.000

Întocmit,
carh. Carmen Zorin

1.2 Obiectul PUZ

Planul urbanistic zonal pentru zona centrală a municipiului Suceava urmărește câteva obiective bine precizate:

- delimitarea zonei centrale conform noilor cerințe funcționale și planurilor de dezvoltare cu aplicabilitate în viitorul imediat;

- analiza situației existente și identificarea disfuncționalităților;
- delimitarea zonelor de protecție a monumentelor istorice din zona centrală (cu preluarea de date din studiul de fundamentare întocmit de D.C.C.P.C.N. și identificarea clădirilor cu valoare arhitecturală ambientală și memorială);
- prezentarea situației existente și identificarea nevoilor de extindere și/sau modernizare a rețelelor edilitare (apă, canal, telecomunicații, gaz, electrice, termice);
- prefigurarea operațiunilor urbane pentru viitorii 5-10 ani, și conformarea urbanistică a investițiilor previzibile, așa încât să fie posibilă autorizarea lor directă.

În paralel cu realizarea studiilor analitice de mai sus este necesară alcătuirea și centralizarea unei baze de date privind zona centrală. Aceasta se poate alcătui și prin:

- studii cu caracter consultativ ce privesc evidențierea unor cerințe și opțiuni ale populației legate de dezvoltarea urbanistică și se pot elabora în baza unor sondaje și anchete socio-urbanistice efectuate în rândurile populației, specialiștilor și forurilor locale;
- studii cu caracter prospectiv ce privesc elaborarea unor prognoze pentru diferitele domenii sectoriale ale zonei studiate precum evoluția activităților, prospectarea investitorilor.

Datele obținute vor fi grupate în categorii de date demografice, economice, culturale și orice alte categorii de date ce pot interveni în identificarea și definirea caracterului zonei centrale.

De asemenea se va centraliza lista obiectivelor de utilitate publică (culturale, administrative, financiar-bancare, turistice, pentru învățământ, rețele edilitare etc.) ce sunt necesare și pot fi realizate în zona studiată.

1.3 Surse documentare

Sursele documentare necesare întocmirii PUZ sunt de două feluri:

- cu referire la zona studiată – zona centrală;
- cu referire la zonele adiacente zonei centrale, având influență asupra acesteia.

Astfel, enumerăm următoarele surse:

- studiile de fundamentare și documentațiile elaborate anterior **PUZ zona centrală**, spre ex:
- studiul de ameliorare a circulației,
- studii geotehnice;
- prevederi în vigoare ale Planului Urbanistic General realizat în 1996;
- proiecte de investiții situate în perimetrul PUZ zona centrală, inclusiv documentații PUD aferente;
- hărți și planuri topografice sau cadastrale, de la primele reprezentări ale așezării până astăzi, pentru a studia evoluția acesteia;
- studii de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ zona centrală: spre ex: Studiu de delimitare și instituire a zonelor de protecție a monumentelor istorice din perimetrul PUZ.

Capitolul 2 - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1 Evoluția zonei

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Analiza evoluției istorice a localității, pe baza ridicărilor cadastrale păstrate (planurile din 1856 și 1912), relevă câteva aspecte interesante.

Atât traseul străzii Ștefan cel Mare cât și cel al străzii Mihai Viteazul sunt consemnate în cadastrul austriac din sec. IX, cu lățimea lor actuală. Același lucru este evident pentru străzile care delimitează centrul medieval al Sucevei: Petru Rareș, Ana Ipătescu, Nicoale Bălcescu și Ștefan cel Mare.

Evoluția istorică înregistrează – din perspectiva acestui PUZ – un episod dramatic după al doilea război mondial: înlocuirea, într-o perioadă istoric foarte scurtă, a vechiului fond construit cu unul „nou” din punct de vedere fizic, dar perimat moral în câteva decenii, pe trama stradală majoră existentă. Trama secundară a fost în multe cazuri izolată împreună cu grupuri de case între blocurile de locuințe tăindu-se continuitatea legăturilor ca un fel de condamnare la o moarte lentă prin sufocare. (Astăzi aceste enclave prezente între străzile Alexandru cel Bun și Ana Ipătescu / Ștefan cel Mare și între străzile Mihai Viteazu și 6 Noiembrie nu sunt simple mărturii ci pot genera o acțiune de revitalizare favorizată și de reabilitarea proprietății private). Această substituție de fond s-a efectuat cu precădere în zona centrală, în „temeiul” unei dorințe „legitime” a regimului de democrație populară de a conferi fostei cetăți de scaun românești un „prestigiu” muncitoresc internațional, pe măsura vremurilor. Vechile locuințe parter, pe lot individual, au fost înlocuite, în 4 valuri succesive de „sistemizare”, cu blocuri amplasate - conform tinerei științe a urbanismului liber – pe un teren comun (al nimănui). Așezarea orașului pe platoul Sucevei între colinele ospitaliere care îl protejează – un proces organic și integrator până la al doilea război mondial – a fost contrariată de o sistemizare brutală, generând o atmosferă impersonală, aridă, comună tuturor centrelor industriale, inclusiv orașelor noi. S-au angajat la această treabă arhitecți de marcă ai timpului, pionieri ai „cubulețelor de beton” în peisajul colinar al Sucevei.

Nu numai percepția urbană – din interior – a fost afectată, privirea izbindu-se la fiecare pas de anostele blocuri de locuințe, dar și silueta orașului în întregul ei, privită de pe înălțimile accesibile din apropiere (în primul rând de la Cetate).

Densitatea sporită din zona centrală, fără preocupări speciale pentru confortul locatarilor, aduce în prezent disfuncționalități majore privind: circulația auto și pietonală, insuficiența locurilor de parcare etc.

Lipsa unor reglementări zonale (nivel PUZ), interpretările date reglementărilor urbanistice generale ambigue (nivel PUG) date în cel mai bun caz prin detalieri (nivel PUD), au generat în ultimă perioadă rezultate concrete în spațiul urban al municipiului, ce pot compromite dezvoltarea orașului, făcând tot mai dificilă găsirea de soluții pentru funcționarea viitoare.

Considerăm că seriozitatea și realismul în abordarea acestui studiu urbanistic este ultima șansă de a asigura o dezvoltare coerentă zonei centrale.

Având în vedere că deciziile pentru rezolvarea zonei centrale vor avea implicații la nivelul întregului municipiu, este necesară începerea actualizării a PUG-ului în paralel cu elaborarea PUZ-ului de zonă centrală. De asemenea se vor pune în evidență zonele adiacente sau apropiate ce vor necesita documentații de tip PUZ sau PUD.

Potențial de dezvoltare

Prin încorsetarea zonei centrale în „centurile” rigide de blocuri, potențialul de dezvoltare al acesteia este serios cenzurat. Nu ne putem aștepta la schimbări majore în viitorul apropiat, ci numai la transformări funcționale și amenajări care să confere mai multă eficiență și mai multă atractivitate – inclusiv din punct de vedere turistic – centrului municipiului Suceava. În contextul unei soluții preliminare potențialul de dezvoltare al zonelor din jurul Primăriei (prin mutarea stadionului) și Consiliului județean (zona slab construită dintre Direcția de finanțe și Clădirea Consiliului) poate deveni motorul de dezvoltare autentică al unei zone centrale extinse, al unei zone centrale bipolare.

În cadrul analizei situației existente au mai fost identificate zone ce permit operațiuni urbane mai ample: zona autogării, zona dintre strada Mihai Viteazu și Ștefan cel Mare cu manifestare spre frontul străzii Mihai Viteazu.

De asemenea toată acțiunea de ocupare „forțată” a parterelor și fronturilor de stradă de către comerț și servicii trebuie să capete o legitimitate arhitecturală și urbanistică și trebuie acceptată ca fiind unul din criteriile și o motivație a reconfigurării centrului.

Pornind de la cele câteva puține exemple de intervenție corectă această refuncționalizare aproape „abuzivă” dar justificată de noul context social și economic trebuie să capete o nouă formă arhitecturală și urbanistică printr-o abordare calitativă superioară bazată și pe creșterea puterii economice a investitorilor dar și pe reglementări.

2.2 Încadrarea în localitate

Zona centrală delimitată prin PUZ reunește vatra orașului medieval (către Nord-Est), zona instituțiilor publice moderne (sec. XIX – începutul sec. XX), la mijloc, și zona instituțiilor publice și serviciilor contemporane, în curs de constituire în partea de Vest.

Relaționarea zonei cu restul municipiului: s-a propus extinderea zonei centrale față de limitele actuale, dat fiind că, pe de o parte, zona centrală este proporțională cu talia (în creștere) a municipiului, iar pe de altă parte, oferta de servicii publice este în creștere.

Zona concentrează aproape toate funcțiunile și dotările administrative, sociale și culturale și de cult ale orașului: Primărie, Prefectură și Consiliul județean, Casa de cultură, Magazinul universal, piața civică, Muzeul județean, biserici creștine și singoga, hoteluri, clădiri de birouri, parcuri.

În conformitate cu procentele recomandate în studiile de specialitate (v.vol.2 Intervenții în zonele centrale cu valoare arhitecturală și urbanistică deosebită elaborat de MLPAT în 1995) procentul de aprox 5,4% =
$$\frac{\text{Suprafața zonei centrale} \times 100}{\text{Suprafața teritoriului intravilan}} = \frac{105 \text{ HA}}{1.950 \text{ HA}} \times 100$$

corespunde unei localități cu aprox 115 mii de locuitori și unui centru obținut prin extinderea nucleului istoric organizat liniar sau pe mai multe direcții. Extinderea de la 75 HA propuse prin tema de proiectare la 105 HA nu este o exagerare fiind la limita inferioară a recomandărilor de mai sus (conform anexa nr. 2).

Limita de studiu propusă este o delimitare preliminară a zonei centrale argumentația completă a acestei delimitări urmând a fi prezentată în faza de propuneri.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Se va menține și ameliora relația vizuală a centrului cu împrejurimile, în special cu parcul Cetății de scaun. Prin sinteza studiilor de specialitate existente se va stabili cu precizie influența factorilor naturali - relief, ape, climă și condiții geotehnice - asupra dezvoltării zonei centrale.

2.4 Circulația

După cum am menționat în capitolul „Evoluția zonei”, străzile din zona centrală sunt, în linii mari, aceleași ca acelea din sec. XIX. Se observă bine lipsa oricărei inițiative de lărgire sau corectare a traseelor de străzi, de la cea mai importantă (Ștefan cel Mare, care a suferit numai o șicanare odată cu amplasarea Magazinului "Bucovina"), până la cele mai înguste alei care șerpuiesc printre blocuri și locuințe individuale. În completarea acestei situații, parcajele pentru mașinile locatarilor de la bloc sunt de multe ori amenajate „la mica înțelegere” dintre aceștia iar multe din traseele străzilor sunt întrerupte de denivelări minore (vezi strada 6 Noiembrie spre Mihai Viteazu) neasigurându-se o continuitate a parcurgerii.

Situația existentă a rețelei stradale este prezentată în memoriul de specialitate anexat.

2.5 Ocuparea terenurilor:

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Monumente istorice de importanță națională:

- Vatra orașului medieval Suceava – zona cuprinsă între str. Cetății, Luca Arbore și Petru Mușat
- Vechiul centru medieval Suceava – zona cuprinsă între str. Petru Rareș (la Nord), Ana Ipătescu (la Est), Nicolae Bălcescu la Sud și Ștefan cel Mare la Vest.
- Ansamblul „Curtea Domnească – str. Ana Ipătescu f.n. – sec. XIV - XVII
- (Vechea zonă comercială a Sucevei – Str. Armenească și Dragoș Vodă – sec. XIX – ambele fronturi de clădiri);
- Vechi biserici și mănăstiri:
- Mănăstirea „Sf. Ioan cel Nou”, cu biserica Sf. Gheorghe (monument aflat pe lista patrimoniului mondial - UNESCO);
- Biserica „Învierea Domnului” – Vascesenia – Ana Ipătescu nr. 14 – 1551
- Biserica „Sf. Nicolae” Prăjescu – str. Mihai Viteazul nr. 2 - 1611
- Ansamblul bisericii „Sf. Dumitru” – str. Ștefan cel Mare nr. 1 – sec. XIV – XVI.

(lista completă a monumentelor este prezentată în anexă)

Locuirea colectivă

Locuirea colectivă este funcțiunea dominantă ca ocupare a terenului în zona centrală.

Această funcțiune urbană, spre deosebire de celelalte, nu a apărut dintr-o cerință firească de existență și dezvoltare a localității, ci a fost indusă de o ideologie străină, în 4 etape succesive:

1. **Etapa anilor 1948-1958**, (numită „stalinistă” de către istoricii de artă).

Se caracterizează prin construcții de mică anvergură, bloculețe cu P+1 până la P+2 etaje, cu 1-2 scări, ocupate în întregime cu locuințe, pe sistemul constructiv zidărie portantă din cărămidă și planșee din beton armat. Aceste blocuri erau destinate atât muncitorilor și intelectualilor proaspăt sosiți la oraș, cât și activiștilor din primul eșalon, purtători ai progresului inclusiv prin modul lor de viață privată. Cel mai reprezentativ bloc al acestei perioade este cel de lângă Prefectură, transversal pe str. Ștefan cel Mare.

2. **Etapa anilor 1959-1967**, pe care istoria o consemnează ca „hrușciovistă”. Modernismul revine în forță în țările din Estul european după Congresul al XX-lea al PCUS din 1956. Blocurile de locuințe ale acestei perioade, cu o arhitectură „epurată” față de cele anterioare (adică mai săracă) și mult restrânsă ca suprafețe utile, ambiționează urbanistic schimbări mult mai mari: ele conturează cartiere și piețe urbane noi (de remarcat un lucru, la Suceava: nu se creează nici o stradă nouă, cel mult desființează câteva crâmpoșe de străzi în zona Casei de Cultură), scop în care capătă funcțiuni publice (de regulă magazine) la parter. Este perioada în care betonul armat își ia avânt, experimentându-se tot felul de sisteme constructive bazate pe acest material. Îndrăznelile tehnologice – supraetajările ajung până la P+10 – sunt înveselite de decoruri inspirate din cultura națională. Atmosfera socială e în continuare favorabilă progresului.

3. **Etapa anilor 1967 – 1977** – considerată una a „liberalizării” și a maximei prosperități cunoscute de România socialistă. Locuințele colective, care nu dau înapoi de la regimul P+4 „cucerit” în perioada anterioară, au un confort sporit, sunt mai largi (inclusiv ca număr de camere), au finisaje superioare la fațade și au și garaje la subsol sau demisol. Sunt construite într-un regim de credit ipotecar care încurajează inițiativa privată.

4. **Etapa anilor 1977-1989** Marele cutremur de pământ din martie 1977 a marcat și o importantă ruptură în evoluția urbanistică a orașelor românești. Calamitatea naturală este speculată de conducerea politică pentru a-și însuși mai multe pârgii de comandă și a stopa dezvoltarea altor inițiative. Sub pretextul șubrezirii (de către cutremur) a unor construcții din centrele istorice, se ia hotărârea de a se demola străzi întregi și de a le înlocui cu semnele – cam fanate - ale progresului social și economic: blocurile de locuințe colective. Este perioada celor mai ample intervenții în orașele românești, în care se accentuează cel mai mult prăpastia dintre ideologia „luminoasă” și realitatea lipsită de speranță. Reflex fidel al acestei situații, arhitectura devine tot mai găunoasă: se admit fațade „jucate”, chiar și etaje false, în detrimentul confortului interior al apartamentelor.

În prezent, aspectul exterior al blocurilor începe să fie o problemă; perisabilitatea fizică și morală a acestor construcții s-a accelerat pe măsură ce arhitectura a evoluat în timp. S-a efectuat deja o operație – nu tocmai estetică, ci care ține de îmbunătățirea confortului termic și de protecția la infiltrațiile de pe terase – și anume adăugarea unui acoperiș cu șarpantă și învelitoare din tablă, la majoritatea blocurilor cu 4 etaje. Disconfortul estetic nu ține însă de vechimea zugrăvelii sau a tâmplăriei de lemn, ci de conformarea volumetrică, de arhitectura propriu-zisă a construcțiilor. Tronsoanele de bloc sunt fie prea lungi, fie prea înalte, fie și una și alta. Privite de pe dealul Cetății de scaun, aceste volume mari obturează peisajul colinar și contrazic ideea de așezare a localității pe formele naturale de relief.

Zone mixte – locuințe colective cu servicii la parter

Această categorie funcțională a apărut odată cu reconfigurarea centrului medieval, în anii '60, preluând de fapt ideea de organizare a caselor evreiești din centrul istoric al secolului XIX. În anii '80, operațiunea a fost continuată, cu demolarea străzii comerciale și construirea unor baterii de blocuri P+4-5, cu parter înalt destinat comerțului și serviciilor.

Mixarea locuirii colective cu dotări este un fenomen în plină desfășurare, fiind consemnat ca atare în prezenta documentație.

Locuințele individuale pe lot au și acestea o pondere deloc neglijabilă (cca. 15%). De multe ori, mici pâlcuri de 3-4 loturi individuale formează o „insulă” în marea largă a terenurilor

„comunitare”. Tendința actuală este de a comasa loturile individuale pentru a face loc unor construcții din ce în ce mai mari, destinate tot locuirii colective.

Instituțiile publice și serviciile cuprind o gamă largă din instituții – concentrate în zona centrală: Consiliul județean, Prefectura, Muzeul județean „Bucovina”, Hanul domnesc – actualmente Muzeul etnografic, Magazinul universal, sedii de bănci, hoteluri, Administrația financiară, piața agro-alimentară, Casa de cultură, Liceul „Ștefan cel Mare”, Universitatea, iar la extremitatea de Vest – Primăria.

Spațiile verzi cu acces public nelimitat

Localizate în preajma instituțiilor publice – la Tribunal, la Muzeul de Științe Naturale, la Universitate, spațiile verzi, pe lângă funcția lor sanitar-ecologică, facilitează viața publică a orașului ca un adevărat catalizator.

Aceste spații sunt analizate pe larg într-un memoriu de specialitate, anexat.

Spațiile verzi cu acces limitat

Am identificat acest tip de spații în incintele monumentelor istorice, cum ar fi livada mănăstirii Sf. Ioan, grădina din curtea casei „Simion Florea Marian”, grădina din fața Școlii generale cu profil de artă de pe str. Petru Rareș, grădini care înconjură monumente ca Biserica Domnițelor și Biserica „Sf. Dumitru” curtea sediului Romsilva, împrejmuite cu gard, precum și spații verzi amenajate în incintele blocurilor din anii '60.

Scuaruri, piețe publice, intersecții

1. Piața autogării

Această piațetă, rezultată din demolări, este la ora actuală conturată către Vest de un front de blocuri P+4, care leagă străzile Petru Rareș și fosta str. *Karl Marx* (în perioada comunistă), în fața căreia a supraviețuit o limbă de verdeață, cu vegetație înaltă. Către Nord, este limitată de frontul jos al străzii Petru Rareș (neatacat de buldozer), iar către Vest de loturi particulare indecis construite; pe această latură, în planul doi, este în curs de edificare un imobil P+7 cu birouri și servicii publice. Către Sud, piațeta este limitată de incinta comunității armenesti.

Se pretează la o intervenție de remodelare urbană, cu relocarea Autogării, ce va fi abordată în faza de propuneri-reglementări.

2. Intersecția „Mihai Eminescu”, marcată cu un rond de flori, adună străzile Nicolae Bălcescu, Mihai Viteazul, Dragoș Vodă și Mihai Eminescu într-un spațiu cu multiple valențe publice. Clădirile care conturează acest spațiu sunt în marea lor majoritate publice: Liceul „Ștefan cel Mare”, Cinematograful „Modern” („prea” vizibil, cap de perspectivă ascendent al străzii N. Bălcescu), Biserica „Sf. Nicolae” și hotelul „Arcașul” (Continental).

Statuia lui Mihai Eminescu (bust) participă adecvat la această intersecție, dând o notă în plus de atractivitate, pe un fond înverzit care ascunde și silueta discretă a hotelului. Participarea marcantă a Liceului „Ștefan cel Mare” la conturarea intersecției – o clădire clasicistă de sfârșit de secol XIX, îngrijit consolidată și renovată – este cât se poate de reconfortantă.

3. Scuarul înverzit din fața casei memoriale „Simion Florea Marian”, marcat și acesta de bustul celebrului folclorist-etnolog, în imediata vecinătate a intersecției anterior comentate, oferă o frumoasă perspectivă străzii Ciprian Porumbescu, stradă care se continuă cu str. *6 Noiembrie*, la limita zonei centrale. (vezi și comentariul de la capitolul *Spații verzi*, mai jos).

4. Scuaruri în jurul Casei de cultură

Rezultat al „*tabulei rasa*” istorice, zona înregistrează o serie de scuaruri – înverzite sau amenajate cu pavaje - după cum urmează:

- a) scuaruri înverzite în spatele și pe laterala sudică a Casei de Cultură (decorată cu mozaic);
- b) în fața Casei de Cultură – alveolă a traseului pietonal major – piațetă pavată;
- c) între strada Ștefan cel Mare și str. Ana Ipătescu – scuar public desenat în anii '60, care deschide vederea dinspre Casa de Cultură spre dealul Cetății de scaun.

Dacă intersecția „Mihai Eminescu” este, în opinia noastră, cea mai frumoasă din oraș, acest complex de piețe și scuaruri este, ca suprafață, cel mai mare (nu intră aici în discuție parcul bisericii catolice, comparabil ca dimensiuni, care este tratat exclusiv în capitolul „spații verzi”).

În ciuda designului îngrijit, amploarea deosebită a pieței – aridă în partea vestică a străzii Ștefan cel Mare și cu vegetație joasă în partea estică - induce o dorință de a o traversa „în fugă”.

Organizarea în această zonă a unor târguri și manifestări culturale „populare” foarte ample ce scapă de sub controlul organizatorilor au distrus la propriu amenajările urbane și au denaturat funcțiunea și vocația sa urbană. Aceste manifestări pot fi preluate firesc de noul Centru de afaceri de lângă Aeroport și de platoul Cetății de Scaun. De asemenea terasele de vară se pot autoriza pe porțiunea de pietonal a străzii Ștefan cel Mare în aveolele special create de la jardinierele decorative, acest spațiu fiind total nefolosit.

5. Complexul „Biserica Sf. Dumitru” – Curtea domnească – grădină publică

Este, de asemenea, o înlanțuire de spații publice cu specific și farmec aparte. În prezent, gardul de tablă care înconjoară situl arheologic al Curții domnești descurajează tranzitul prin grădina publică, cu care ar trebui să facă corp comun. La farmecul zonei contribuie, pe latura de Sud, o clădire istorică a Școlii de arte.

6. Scuarul din fața mănăstirii „Sf. Ioan”

Tratat corespunzător în capitolul „spații verzi”, acest scuar marchează și una dintre intersecțiile importante ale orașului – mai puțin vizibile decât cele situate pe traseul principal de traversare. Turnul mănăstirii este cap de perspectivă al unei străzi mici ca dimensiuni – str. Cireșilor – care are însă o importanță deosebită ca traseu tradițional de pelerinaj la mănăstire.

7. Scuarul din fața Policlinicii

Delimitat de străzile Ștefan cel Mare, Mihai Viteazu și Mărășești, scuarul este mai mult pavat decât înverzit, dar foarte animat, date fiind numeroasele instituții publice și „localuri” din vecinătate. Este un loc prin excelență al anilor '60, atmosfera culturală de origine fiind deosebit de bine conservată.

Relații între funcțiuni

Am semnalat deja tendința de mixare a funcțiunii de **locuire** cu cea de **servicii publice**. Spațiul public utilitar (cel adiacent instituțiilor publice) este, pe de altă parte, asociat în mod tradițional cu spațiul verde – grădina publică. Aceasta este o relație care nu trebuie neglijată ci dimpotrivă, accentuată prin prevederile actualei documentații.

Amploarea pe care a luat-o în ultimii ani transportul individual automobilistic impune o cedare din terenul aferent locuințelor colective în favoarea amenajărilor pentru circulație (parcări).

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Pentru un oraș de talia Sucevei, gradul de ocupare a zonei centrale cu fond construit este mare.

Eventualele dorințe ale administrației sau tendințe ale „pieței imobiliare” de creștere a ocupării vor trebui atent reglementate .

Aspecte calitative ale fondului construit

Calitatea fondului construit este în general mediocră punctată echilibrată doar de clădiri extrem de valoroase (cazul monumentelor religioase și civile). Această încadrare dominantă este dată în special de intervențiile necontrolate asupra clădirilor (tâmplărie, închideri de balcoane, șarpante, mansarde, extinderi, și multe altele ce depășesc imaginația comună) dar și de starea de întreținere și lipsa oricăror lucrări de reparații de la punerea în funcțiune. Cu excepția câtorva imobili din anii '60 prost conformate antisismic și cu problema de fundare ce fac obiectul unor studii de identificare (front la str. Ana Ipătescu și Ștefan cel Mare) structura de rezistență a clădirilor nu prezintă probleme majore.

Având însă în vedere vechimea fondului construit dominant cca 40-50 ani recomandăm o acțiune de expertizare pentru identificarea tuturor clădirilor cu probleme de rezistență și stabilitate.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele învecinate

După cum am semnalat deja, zona concentrează întreaga gamă de servicii municipale și județene.

Spații verzi

După cum relevă și bilanțul teritorial, ponderea spațiilor verzi în zona centrală este mulțumitoare, în măsura în care această categorie se completează cu spațiile neconstruite dintre blocuri și cu incintele amenajate ale monumentelor istorice.

Riscuri naturale

Principalul risc cu care se confruntă zona este cel al versanților alunecători, la extremitatea dinspre N-E (după piața agro-alimentară) și dinspre E spre Cetate.

Principalele disfuncționalități

Disfuncționalități generate de regimul juridic:

- experimentul desființării (parțiale) a proprietății private în perioada anilor 1948-1989 a generat o suprafețe mari de „terenuri ale nimănui” (cca. 30% din suprafața zonei centrale, estimat în bilanțul provizoriu) pe care trăiesc familii numeroase în apartamente supraetajate. Nici un proprietar de apartament nu este proprietar pe vreun m² din terenul aferent blocului, dar nici primăria nu investește practic nimic în întreținerea acestui teren. Este un teren „comunitar”, iar acolo unde membrii asociației de proprietari s-au înțeles între ei, s-au putut amenaja peluze de flori și s-a pus o bancă pe aleea de intrare. Unde nu, cei mai voluntari dintre locatari (de regulă, cei de la parter) și-au adjudecat câte o fâșie de teren pe care au pus fie flori, fie roșii sau ceapă.

Statutul ambiguu al acestor terenuri oferă, încă, oportunitatea Primăriei de a lărgi trotuarele (vezi str. Alexandru cel Bun, cu trotuare de 50 cm lățime), uneori și carosabilele străzilor (cazul străzii Ștefan cel Mare, cu 4 fire de circulație pe numai 12 m lățime), precum și de a amenaja parcări pentru riverani.

Disfuncționalități de circulație:

a) ruptura - gabaritică și ca traseu - dintre marile artere de circulație (Alexandru cel Bun, Ștefan cel Mare—Ana Ipătescu, Mihai Viteazul, George Enescu) și rețeaua de străzi înguste care servesc „pateurile” de locuințe dintre acestea;

b) subdimensionarea unor artere suprasolicitate;

c) înfundarea unor străzi secundare și imposibilitatea realizării de circuite cu sens unic;

d) insuficiența locurilor de parcare.

2.6 Echiparea edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura tehnică a municipiului și principalele disfuncționalități legate de echiparea edilitară sunt prezentate în memoriile de specialitate anexate.

2.7 Probleme de mediu

Principalele probleme de mediu ce s-au evidențiat sunt:

- Relația cadru natural - cadru construit;

Așa cum rezultă din memoriul privind spațiile verzi relația cadru natural - cadru construit este în limite normale atât în interiorul zonei centrale delimitate cât și între zona centrală și zonele limitrofe. O atenție deosebită trebuie avută nu numai la aspectul cantitativ (suprafețe de spațiu verde) cât și la relaționare acestora și asigurarea acestora și asigurarea continuității spațiilor verzi și în special la relația vizuală. Greșeli urbanistice cum poate fi considerată amplasarea McDonalds pe traseul dintre centru și Parcul Cetății dublate de tendințele actuale de a construi clădiri înalte sub versantul Cetății pot constitui acțiuni ireparabile. În cadrul relației spațiu natural – spațiu construit un aspect important este caracterul colinar al terenului. Intervențiile arhitectural urbanistice din perioada comunistă au ținut prea puțin cont de acest dat. Noul cartier de locuințe ce se prefigurează pe dealul Tătărași și toate intervențiile din zona Cetății de Scaun ce are în plus încărcătura simbolică ce a determinat în mare măsură dezvoltarea orașului trebuie să răspundă acestei cerințe firești de „așezare pe teren” după toate regulile arhitecturii peisagere.

- Riscurile naturale sau antropice;

Nu există evidențiate în studiile efectuate (de ex. hidrogeotehnice) riscuri naturale majore.

Încadrarea în zona seismică E ($K_s = 0,12$ și $T_c = 0,7$ sec) poate constitui un avertisment pentru clădirile vechi sau prost conformate în situații combinate cu alți factori favorizanți (intervenții necontrolate asupra clădirilor spargerii locale de elemente structurale, mansardări, supraetajări etc). Lucrările de drenaj efectuate în anii '90 pentru coborârea nivelului freatic în zona centrală ar

trebui supravegheate și întreținute pentru asigurarea eficienței investiției în coordonare cu lucrările de stabilizare a terenului de pe versanții de est și nord-est ce pot afecta zona centrală delimitând-o practic pe aceste laturi.

Încadrarea în zona eoliană „C” poate în condițiile actuale de schimbări bruște climatice să fie un indiciu în conformarea clădirilor și chiar în detalierea lor și ar putea fi o motivație suplimentară pentru identificarea tuturor surselor de pericol: elemente structurale sau nestructurale vechi sau prost ancorate și arbori bătrâni și prea înalți ce pot afecta pietoni, clădiri, căi de circulație.

Problemele legate de includerea în zona climatică IV pot constitui efectiv un motor în schimbarea majoră nu numai a calității vieții dar și în aspectul general al zonei centrale. Fondul construit existent ar putea face saltul de la încadrarea generală de „mediocru” la „bun” și „foarte bun” doar prin aplicarea abilă a noii legislații privind reabilitarea termică. Aceasta având în vedere și procentul dominant al clădirilor de locuit medii și înalte în zona centrală. S-ar putea astfel reface tâmplării, acoperișuri și învelitori (eventual mansardări) și fațade. toate acestea însă cu o reglementare strictă pentru a nu produce o și mai mare „dezordine” vizuală în zona centrală prin acțiuni individuale de „îmbunătățire” necontrolate.

- Surse de poluare (dacă există).

Prin continuul proces de eliminare a industriilor din interiorul zonelor de locuit (ultimile operațiuni importante fiind construirea Centrului comercial Kaufland pe terenul fostei fabrici de tricotaje Zimbru și înlocuirea industriilor din lunca Sucevei de asemenea cu centre comerciale tip MALL) s-au eliminat multe din sursele de poluare importante mai mult sau mai puțin apropiate.

Pentru zona centrală problema cea mai importantă poate fi poluarea fonică sau și poluarea chimică a aerului produsă de traficul auto deosebit de intens. Ar trebui și în acest context de luat o decizie în privința dezafectării sau menținerii liniilor de troleibuz sau înlocuirea definitivă cu autobuze cu motoare ecologice de înaltă performanță. Problema poate fi rezolvată și prin realizarea de străzi și drumuri de ocolire a zonei centrale.

2.8 Opțiuni ale populației

În urma analizei punctelor de vedere ale administrației publice locale privind politica proprie de dezvoltare urbanistică a zonei – posibile programe de finanțare și prin conturarea punctului de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului coroborat cu analiza situației existente și felul în care urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ se formulează următoarele prevederi de dezvoltare a localității ce vor fi preluate ca elemente de temă pentru faza următoare:

Prevederile de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

1. O importantă „reconversie funcțională” este prevăzută în zona stadionului Areni. Desființarea stadionului – care nu mai prezintă siguranță în funcționare (și crează o mare disfuncționalitate în zonă prin lipsa de parcuri și spații pietonale de evacuare și așteptare) – va face loc unui important centru de servicii publice împreună cu o grădină publică în continuarea parcului Universității.

2. Zona dintre clădirea Consiliului județean și clădirea Direcției de Finanțe Publice poate fi remodelată integral prin asigurarea unui front înalt la strada Vasile Bumbac, front ce va contura întreaga piață și un front cu regim mic de înălțime retras la limita Casei sindicatelor ce va reinterpretă imaginea vechii străzi Ștefan cel Mare, ambele revitalizând interesul comercial și de afaceri asupra acestei zone.

3. Piațeta Autogării se va remodela, dându-i-se un rol mai potrivit pentru locul pe care îl ocupă în prelungirea zonei comerciale principale (vechi și actuale) a orașului;

4. Străzile Ștefan cel Mare + str. Ana Ipătescu și Mihai Viteazu care leagă cele două nuclee date de Primărie și Consiliul Județean ar trebui să facă obiectul unor reglementări speciale pentru a li se accentua caracterul de străzi reprezentative a zonei centrale.

Prin operațiuni de remodelare ale fațadelor dar și prin facilitări ale acceselor de aprovizionare în adâncime trebuie favorizată și controlată această dezvoltare pentru crearea unei artere de interes comercial. Pe partea de nord a străzii Ștefan cel Mare sunt dispuse instituții, spații comerciale și servicii în alternanță cu spații verzi amenajate dezvoltate până la străzile secundare ce dublează strada Ștefan cel Mare. Situația este foarte favorabilă pentru a crea o fâșie mult mai generoasă al acestui **continuum** de obiective–spații **de interes public**, ce poate lega cele două nuclee ale zonei centrale.

Frontul străzii Mihai Viteazu între Liceul Petru Rareș și piața Policlinicii este singurul front continuu de case de sec XIX și începutul sec XX și impune o reglementare specială. În același

segment pe partea cealaltă între Tribunal și Policlinică sunt posibile operațiuni de dublare în adâncime cu clădiri mai înalte a fronturilor joase de la stradă.

Capitolul 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentație de urbanism propune având ca ipoteză de lucru o viziune a intervenției și o logică a direcțiilor și priorităților de dezvoltare a zonei centrale un PUZ (plan urbanistic zonal) ce va putea fi utilizat atât ca plan strategic asigurând derularea politicilor urbane până la transpunerea în programe și proiecte cât și ca plan de control prin planuri și regulamente.

Actuala zonă centrală a municipiului așa cum este ea delimitată prin PUG nu include sediul Primăriei (în mod evident este unul din motivele propunerii de extindere dată prin tema de proiectare).

Actualul centru include în special instituții de interes județean (Consiliul județean Suceava) și chiar regional (Curtea de apel Suceava – Botoșani, Casa de cultură a sindicatelor).

Se propune o zonă centrală cu două nuclee:

- un nucleu de interes regional având ca principal obiectiv de interes public clădirea Consiliului județean Suceava
- un nucleu de interes municipal având ca principal obiectiv de interes public clădirea Primăriei municipiului Suceava.

Ambele subzone pot face încă obiectul unor operațiuni urbane importante:

- zona dintre clădirea Consiliului județean și clădirea Direcției de finanțe poate fi remodelată integral prin asigurarea unui front înalt în lungul străzii Vasile Bumbac ce va contura întreaga piață și un front cu regim mic de înălțime retras la limita Casei sindicatelor ce va reinterpretă imaginea vechii străzi Ștefan cel Mare ambele revitalizând interesul comercial și de afaceri asupra acestei zone
- zona ocupată de actualul stadion (a cărui funcționare nu mai poate fi asigurată în contextul urban creat în jurul său) permite realizarea unei piețe a Primăriei delimitate de construcții ce pot adăposti un centru de conferințe atât de necesar municipiului, un hotel aferent acestuia și spații comerciale.

Ambele operațiuni permit rezolvări ample de platforme pietonale și parkinguri amenajate subterane pe mai multe niveluri ceea ce ar crea premisele unor spații publice autentice.

Strada Ștefan cel Mare în continuarea străzii Ana Ipătescu care leagă cele două nuclee face obiectul unor reglementări speciale pentru a se accentua caracterul de stradă reprezentativă a zonei centrale. Frontul continuu de clădiri P+4 de pe partea sudică are deja parterul ocupat de spații comerciale și servicii. Prin operațiuni de remodelare ale fațadelor dar și prin facilitări ale acceselor de aprovizionare în adâncime trebuie favorizată și controlată această dezvoltare pentru crearea unei artere de interes comercial. Pe partea de nord a străzii Ștefan cel Mare sunt dispuse instituții, spații comerciale și servicii în alternanța cu spații verzi amenajate. Situația este foarte favorabilă pentru a crea o fâșie mult mai generoasă al acestui continuum de obiective – spații de interes public, ce poate lega cele două nuclee ale zonei centrale.

Într-o situație similară se află str. Mihai Viteazu ce leagă de asemenea cele două nuclee ale centrului iar reglementările propuse prin extinderea zonelor de instituții și servicii și transformarea zonelor de locuințe, în zone mixte (ce confirmă de fapt evoluția actuală are ca scop accentuarea caracterului public și reprezentativ ale acestei străzi).

Pentru a putea susține această funcție urbană str. Ana Ipătescu + str. Ștefan cel Mare este dublată de str. Alexandru cel Bun la fel cum str. Mihai Viteazu este dublată de str. 6 Noiembrie. Acestor două străzi li se menține rolul de deservire, zonele adiacente lor păstrându-și funcțiunile predominante de locuire. Ele delimitează la sud și la nord zona centrală fiind incluse în zona centrală pentru a nu crea doar un centru de fațade ci un centru a cărui dezvoltare și funcționare poate fi controlată în profunzime.

Reușita acestei metamorfozări depinde de „amănunte” importante cum ar fi tratarea specială a pavimentelor pietonale, mobilierul urban, îngrijirea spațiilor verzi și iluminatul adecvat dar și de asigurarea unor fluxuri de dublare a axelor principale cu irigări și străpungeri transversale realizare de parcaje subterane, asigurarea fluentei circulației chiar prin realizarea unui pasaj de nivel în zona Areni și reglementarea circulației pietonale chiar prin soluții speciale cum ar fi o pasarelă pietonală în aceeași zonă. De asemenea pentru o bună funcționare a centrului vor trebui reglementate prin

actualizarea PUG-ului propunerile orientative de extindere a rețelei stradale date în această documentație.

Cei doi poli ai zonei centrale își vor accentua astfel caracterul dat de condițiile concrete în care au evoluat:

- Primul este suprapus pe centrul istoric al orașului cu edificiile sale de cult cu o arhitectură de integrat și de reabilitat
- Al doilea este în orașul nou cu „Universitatea” și „Planetariul” adevărate temple ale culturii laice, cu o arhitectură nouă de propus.

3.2 Prevederi ale PUG municipiul Suceava

Este necesară contractarea și elaborarea în paralel a actualizării PUG-ului. Reglementările actuale nu mai corespund complexității și ritmului transformării la care este supus teritoriul administrativ al municipiului.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Se acordă o atenție deosebită în propunerile urbanistice adaptării la condițiile climatice (de exemplu protejarea și propunerea de trasee pietonale în portic și amplificarea unor spații publice acoperite). Reglementările de construire țin cont de condițiile geotehnice și hidrotehnice cu identificarea zonelor aflate într-un echilibru precar din acest punct de vedere.

Relaționarea cu formele de relief, cu spațiile plantate, se face în sensul integrării acestora cu celelalte valori autentice ale sitului, culturale și istorice.

3.4 Modernizarea circulației

Soluțiile avute în vedere pentru ameliorarea circulației auto și completarea necesarului de locuri de parcare. Se prezintă propuneri de organizare a circulației pietonale și a transportului public. În memoriul de specialitate anexat și în planșa de reglementări a circulației sunt prezentate în detaliu o parte din propunerile preliminare.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, indici urbanistici

Se prezintă principalele funcțiuni propuse ale zonei, grupate pe unități și subunități teritoriale, care permit enunțarea reglementărilor precum și a condițiilor de conformare și construire prevăzute de regulament.

Tuturor terenurilor din zona li s-a stabilit destinația.

Fiecărei funcțiuni i sa stabilit categoria de intervenție urbanistică, în spiritul valorificării potențialului existent și înlăturării desfuncționalităților.

Principalii indici urbanistici ai PUZ, propuși pe funcțiuni și categorii de intervenție: sunt Procentul de Ocupare a Terenului (POT – raportul dintre aria construită la sol și suprafața terenului considerat) și Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT – raportul dintre aria desfășurată a construcțiilor și suprafața terenului considerat).

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Propunerile sunt prezentate în memoriile de specialitate anexate.

3.7 Protecția mediului

O atenție deosebită se acordă propunerilor de regenerare a spațiilor verzi existente cu accent asupra aspectelor de restaurare și valorificare peisagistică. Acestea sunt prezentate în memoriul de specialitate peisagistică.

Reglementările propuse sunt măsuri de intervenție urbanistică pentru eliminarea disfuncționalităților (surse de poluare, riscuri naturale, controlul deșeurilor etc). O atenție deosebită s-a acordat poluării vizuale prin excesul de reclame semnalistică și mobilier urban neadecvat.

Pentru zonele de protecție ale monumentelor s-au stabilit reglementări specifice avându-se în vedere că potențialul turistic al municipiului este direct proporțional cu valorificarea acestor valori de patrimoniu.

3.8 Obiective de utilitate publică

Pentru a facilita prevederea și urmărirea realizării obiectivelor de utilitate publică sunt necesare următoarele operațiuni:

- Tabelul cu obiective de utilitate publică prevăzute în PUZ se trece pe planul privind proprietatea asupra terenurilor
- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zonă, conform Legii 213/1998 (prin culoare):
 - terenuri proprietate publică (de interes național, județean și local)
 - terenuri proprietate privată (de interes național, județean și local)
 - terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

Determinarea circulației terenurilor între deținători în vederea realizării obiectivelor propuse:

- terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale;
- terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea privată a unităților administrativ-teritoriale;
- terenuri aflate în proprietate privată, destinate concesiunii;
- terenuri aflate în proprietate privată, destinate schimbului

Capitolul 4. - CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Reglementările privind amenajarea și dezvoltarea zonei centrale propuse prin PUZ se vor prelua în actualizarea PUG - municipiul Suceava.

Prezenta documentație conține și reglementări orientative propuse pentru zonele adiacente zonei centrale ce pot fi de asemenea integrate în PUG.

De asemenea principalele categorii de intervenție vor fi analizate cu beneficiarul lucrării pentru stabilirea programului de dezvoltare și a priorităților de intervenție.

Capitolul 5 - ANEXE

Conform borderou.

Întocmit
arh. C-tin GORCEA