



## VOLUMUL I

### MEMORIU DE PREZENTARE

**Plan Urbanistic Zonal cu Regulament de urbanism aferent, pentru actualizare / revizuire a zonei funcționale aferente terenului înscris în C.F. 38588, care se află în zona funcțională C2b (Funcțiuni de interes local, municipal și supramunicipal dispersate la nivelul orașului), conform P.U.G. aprobat prin H.G. nr. 518/26.05.2023, actualizarea / revizuirea constând în extinderea domeniului utilizărilor admise în această zonă cu: servicii în domeniul sănătății, învățământ, servicii pentru transporturi, dar și alte activități care să corespundă caracterului zonei**

**Strada Gării, nr. 11 municipiul Suceava, județul Suceava**

## CUPRINS

CUPRINS .....	2
1. INTRODUCERE .....	5
1.1. Date generale de recunoaștere a investiției.....	5
1.1.1. Denumirea lucrării: .....	5
1.1.2. Inițiator:.....	5
1.1.3. Elaborator:.....	5
1.1.4. Număr proiect: 428 / 2025 .....	5
1.1.5. Data elaborării: Mai 2025.....	5
1.2. Obiectul P.U.Z.....	5
1.2.1. Solicitări ale temei program .....	5
1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare pentru zona studiată .....	6
1.3. Surse documentare .....	7
1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ.....	7
1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent P.U.Z. ....	8
1.3.3. Date statistice.....	8
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....	9
2.1. Evoluția zonei.....	9
2.1.1. Date privind evoluția zonei .....	9
2.1.2. Potențial de dezvoltare .....	9
2.2. Încadrarea în localitate .....	10
2.3. Elementele cadrului natural .....	10
2.3.1. Clima și fenomenele naturale specifice zonei .....	10
2.3.2. Zonarea seismică .....	11
2.3.3. Zone expuse la riscuri naturale.....	11
2.3.4. Tipul de proprietate asupra terenurilor.....	11
2.4. Circulația .....	11
2.5. Ocuparea terenurilor .....	12
2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată.....	12
2.5.2. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit .....	12
2.5.3. Aspecte calitative ale fondului construit .....	12
2.5.4. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în vecinătate .....	12

2.5.5.	Disfuncționalități .....	12
2.6.	Echiparea edilitară.....	12
2.7.	Probleme de mediu .....	13
2.7.1.	Relația cadru natural – cadru construit .....	13
2.7.2.	Evidențierea riscurilor naturale si antropice .....	13
2.7.3.	Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă. ....	13
2.7.4.	Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție .....	14
2.7.5.	Evidențierea potențialului balnear și turistic .....	14
2.8.	Opțiuni ale populației.....	14
3.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	15
3.1.	Concluzii ale studiilor de fundamentare.....	15
3.2.	Prevederi ale P.U.G. ....	15
3.3.	Valorificarea cadrului natural .....	15
3.4.	Modernizarea circulației .....	16
3.5.	Zonificare funcțională – reglementări.....	16
3.6.	Dezvoltarea echipării edilitare .....	21
3.6.1.	Alimentare cu apă și canalizare .....	21
3.6.2.	Alimentarea cu energie electrică .....	21
3.6.3.	Alimentarea cu gaze naturale .....	21
3.6.4.	Gospodărie comunală .....	21
3.7.	Protecția mediului.....	21
3.7.1.	Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare.....	21
3.7.2.	Prevenirea riscurilor naturale.....	22
3.7.3.	Epurarea și preepurarea apelor uzate .....	22
3.7.4.	Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc. ....	22
3.7.5.	Organizarea sistemelor de spații verzi.....	22
3.7.6.	Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate ....	22
3.7.7.	Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore .....	22
3.8.	Obiective de utilitate publică, proprietatea și circulația terenurilor .....	23
3.8.1.	Lista obiectivelor de utilitate publică .....	23

3.8.2. Tipul de proprietate al terenurilor și circulația terenurilor .....	23
3.8.3. Posibilități de mobilare urbanistică.....	23
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	24
4.1. Consecințe ale realizării obiectivelor propuse.....	24
4.2. Măsuri în continuare.....	24
4.3. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorul privat și categoriile de costuri care vor cădea în sarcina autorității publice locale .....	24
4.4. Etapele de realizare a investiției.....	25

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date generale de recunoaștere a investiției

#### 1.1.1. Denumirea lucrării:

Plan Urbanistic Zonal cu Regulament de urbanism aferent, pentru actualizare / revizuire a zonei funcționale aferente terenului înscris în C.F. 38588, care se află în zona funcțională C2b (Funcțiuni de interes local, municipal și supramunicipal dispersate la nivelul orașului), conform P.U.G. aprobat prin H.G. nr. 518/26.05.2023, actualizarea / revizuirea constând în extinderea domeniului utilizărilor admise în această zonă cu: servicii în domeniul sănătății, învățământ, servicii pentru transporturi, dar și alte activități care să corespundă caracterului zonei

Amplasament: Jud. Suceava, mun. Suceava, str. Gării, nr. 11

#### 1.1.2. Inițiator:

**HISON ELENA,**

Adresa: Jud. Suceava, mun. Suceava, str. Ciprian Porumbescu, nr. 2

#### 1.1.3. Elaborator:

**HH ARCHITECTS S.R.L. Suceava,** CUI 17670382, J2005000829336

Adresa: Jud. Suceava, mun. Suceava, str. Ciprian Porumbescu, nr.2, bl. 2, sc. B

Cod CAEN: 7111 - Activități de arhitectură

#### 1.1.4. Număr proiect: 428 / 2025

#### 1.1.5. Data elaborării: Mai 2025

## 1.2. Obiectul P.U.Z.

### 1.2.1. Solicitări ale temei program

Scopul documentației în faza PUZ este extinderea domeniului utilizărilor admise pentru terenul situat în zona de protecție a monumentului istoric Gara Suceava Nord-Ițcani. Prin acest demers, se urmărește integrarea unor funcțiuni complementare care să contribuie la dezvoltarea durabilă a zonei, respectând în același timp caracterul urbanistic și valoarea arhitecturală a clădirii existente.

Prin elaborarea PUZ-ului, se urmărește:

- Diversificarea utilizărilor prin introducerea unor funcțiuni de servicii în domeniul sănătății, educației, transporturilor și alte activități compatibile cu specificul zonei.
- Revitalizarea urbană prin integrarea unor servicii care să sprijine comunitatea și să crească atractivitatea zonei.

- Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului prin soluții de regenerare urbană care să păstreze identitatea istorică a zonei.

Pe terenul studiat se află o clădire cu valoare arhitectural-ambientală, care contribuie la identitatea urbanistică a zonei.

Pentru a păstra și valorifica această clădire, PUZ-ul propune soluții de integrare funcțională, astfel încât să fie respectată atât valoarea sa arhitecturală, cât și necesitățile actuale ale comunității.

Prin prezenta documentație nu se propune schimbarea indicatorilor urbanistici reglementați prin P.U.G. precum indicele de ocupare a terenului, coeficientul de ocupare a terenului sau regimul de înălțime.

Pentru începerea demersurilor în acest sens, s-a obținut Certificatul de Urbanism nr. 362 din 26.03.2025, emis de Primăria Municipiului Suceava, prin care se solicită întocmirea și aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal.

Imobilul constând în terenul cu suprafața din acte de 1409 mp (1455 mp – suprafața măsurată), identic cu nr. cad. 38588, împreună cu clădirea identificată cadastral cu nr. 38588-C1, situat în intravilanul municipiului Suceava pe strada Gării, nr. 11, este proprietatea soților Hison Ciprian-Vasile și Hison Elena, conform extras CF pt. informare nr. 38588/18.03.2025.

Conform Aviz de oportunitate nr. 8 din 16.10.2025 emis de Primăria Municipiului Suceava, prin prezenta documentație PUZ se stabilesc:

- teritoriul care urmează a fi reglementat;
- regimul de construire;
- categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
- regimul de înălțime și înălțimea maximă;
- indicatorii urbanistici obligatorii - POT și CUT;
- retragerea față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare a le parcelei;
- dotările de interes public necesare;
- asigurarea acceselor pietonale și carosabile, a parcajelor;
- modul de asigurare a utilităților - alimentarea cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale;
- modul de asigurare a infrastructurii rutiere;
- caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise;

### **1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare pentru zona studiată**

Programul de dezvoltare urbană aferent zonei studiate are la bază principiile dezvoltării sustenabile, valorificarea patrimoniului construit existent și integrarea de funcțiuni complementare, în scopul diversificării serviciilor oferite comunității și îmbunătățirii calității vieții urbane.

Obiectivele propuse prin prezentul PUZ sunt următoarele:

Pe termen scurt (1-3 ani):

- actualizarea reglementărilor urbanistice pentru extinderea funcțiilor admise în zona C2b, cu respectarea indicatorilor urbanistici aprobați prin PUG;
- demararea lucrărilor de reabilitare și funcționalizare a clădirii existente cu valoare arhitectural-ambientală;
- crearea infrastructurii tehnico-edilitare necesare racordării la rețelele publice (apă, canalizare, energie, gaze, telecomunicații).

Pe termen mediu (3-5 ani):

- implementarea funcțiilor de interes public și comunitar, precum servicii medicale, unități educaționale și facilități de transport;
- amenajarea spațiilor verzi, a zonelor pietonale și de parcare, în concordanță cu cerințele regulamentului local de urbanism;
- asigurarea accesibilității și siguranței tuturor categoriilor de utilizatori, inclusiv persoane cu dizabilități.

Pe termen lung (5-10 ani):

- dezvoltarea integrată a zonei în corelare cu proiectele strategice ale municipiului Suceava (ex. mobilitate urbană durabilă, regenerare urbană, turism cultural);
- atragerea investițiilor private în vederea diversificării serviciilor și creării de noi locuri de muncă;
- integrarea zonei într-un circuit urban coerent, în care funcțiile de locuire, servicii și cultură coexistă în mod echilibrat, respectând identitatea istorică a amplasamentului.

Programul de dezvoltare propus susține direcțiile trasate de Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Municipiului Suceava și vizează optimizarea utilizării terenurilor disponibile, conservarea valorii arhitecturale a construcțiilor existente și crearea unui cadru urban competitiv, funcțional și incluziv

### 1.3. Surse documentare

#### 1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

Pentru fundamentarea Planului Urbanistic Zonal propus, au fost elaborate și utilizate următoarele documentații tehnice și urbanistice anterioare:

- Studiu de oportunitate – elaborat în conformitate cu Legea 350/2001 și HGR 525/1996, document ce a stat la baza emiterii Avizului de Oportunitate nr. 8 / 16.10.2025, aprobat de arhitectul-șef al municipiului Suceava. Studiul a analizat contextul urbanistic, necesitatea intervenției și justificarea extinderii funcțiilor admise pentru terenul identificat cu CF 38588.
- Certificat de urbanism nr. 362 din 26.03.2025, emis de Primăria Municipiului Suceava, care a stabilit obligația elaborării unui PUZ în vederea actualizării reglementărilor urbanistice aferente zonei funcționale C2b.
- Ridicare topografică vizată de OCPI Suceava, în format digital și analogic, utilizată ca bază pentru întocmirea planșelor de reglementări urbanistice.
- Studiu geotehnic, care a evaluat condițiile de fundare și stabilitatea amplasamentului, încadrat în categoria geotehnică 1, în vederea elaborării propunerilor de construire.

- Extras de carte funciară pentru informare nr. 38588/18.03.2025, care atestă regimul juridic al terenului și dreptul de proprietate al inițiatorilor documentației.
  - P.U.G. al Municipiului Suceava, aprobat prin HGR nr. 518/26.05.2023, și Regulamentul Local de Urbanism aferent, care au constituit baza de referință pentru încadrarea funcțională a terenului.
  - Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Municipiului Suceava și Strategia ZUF Suceava 2021–2030, utilizate pentru corelarea propunerilor PUZ cu obiectivele strategice ale administrației publice locale.
  - Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al P.U.Z - indicativ GM-010-2000;
  - Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Ghid privind elaborare și aprobarea regulamentelor locale de urbanism - Indicativ G.M.-007 - 2000;
  - Legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată;
- În etapa actuală de elaborare a PUZ-ului, aceste documente au fost valorificate și integrate în soluțiile urbanistice propuse, asigurând fundamentarea tehnică, juridică și urbanistică a reglementărilor.

### 1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent P.U.Z.

În vederea elaborării documentației Planului Urbanistic Zonal, au fost realizate următoarele studii de fundamentare, necesare pentru justificarea reglementărilor propuse și pentru corelarea cu cadrul legislativ și tehnic în vigoare:

**Studiu geotehnic** – întocmit de S.C. DAMIFORTEHNIC S.R.L. pentru analiza stratificației terenului, stabilirea capacității portante și încadrarea în categoria geotehnică, conform normativului NP 112-2014. Studiul a inclus foraj geotehnic și dezveliri ale fundațiilor existente.

**Ridicare topografică** – realizată în sistem de coordonate STEREO 70, vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară (OCPI) Suceava, utilizată pentru planșele de încadrare în zonă și reglementări urbanistice.

De asemenea s-a realizat o analiză a situației juridice și cadastrale – pe baza extrasului CF nr. 38588/18.03.2025, în vederea clarificării regimului juridic precum și o analiză de conformare la reglementările urbanistice – analiză comparativă între prevederile PUG Municipiul Suceava și propunerile PUZ, cu evidențierea compatibilității funcțiunilor propuse și a menținerii indicatorilor urbanistici existenți (POT, CUT, regim de înălțime).

### 1.3.3. Date statistice

Nu au fost utilizate date statistice.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

#### 2.1.1. Date privind evoluția zonei

Zona studiată, situată în cartierul Ițcani al Municipiului Suceava, a cunoscut o evoluție urbană semnificativă începând cu a doua jumătate a secolului al XIX-lea, odată cu construirea Gării Suceava Nord-Ițcani (1871), element de infrastructură feroviară care a contribuit la dezvoltarea economică și demografică a zonei.

În perioada interbelică și până în anii '60, zona a avut predominant un caracter rezidențial și de servicii publice. Clădirea aflată pe amplasamentul studiat a funcționat inițial ca unitate școlară (Școala Gimnazială Ițcani), iar ulterior, în anii '70-'80, ca internat al Liceului Sanitar și sediu pentru activități administrative (IAMSAT București – secția service și automatizări).

După anul 1990, zona a cunoscut o etapă de stagnare urbană, caracterizată prin scăderea investițiilor în infrastructură și lipsa unor intervenții coerente de regenerare urbană, deși poziția strategică în apropierea gării și disponibilitatea unor terenuri construibile reprezintă factori favorabili pentru revitalizare.

Evoluția zonei indică o tendință clară de transformare spre o zonă mixtă, cu funcțiuni de servicii publice, educație, sănătate și comerț, în concordanță cu viziunea de dezvoltare urbană durabilă a Municipiului Suceava.

#### 2.1.2. Potențial de dezvoltare

Zona studiată prezintă un potențial semnificativ de dezvoltare urbanistică, socială și economică, rezultat dintr-o combinație favorabilă de factori funcționali, de localizare și de reglementare.

Principalii indicatori ai potențialului de dezvoltare sunt:

- Localizarea strategică, în apropierea Gării Suceava Nord-Ițcani, punct nodal în rețeaua de transport feroviar, cu acces facil la infrastructura rutieră urbană și la rețelele de transport public;
- Existența unei clădiri cu valoare arhitectural-ambientală, care poate fi reabilitată și reintegrată funcțional într-un program coerent de regenerare urbană;
- Reglementările urbanistice favorabile, potrivit PUG aprobat, care permit un regim de construire de tip central (C2b), cu indicatori urbanistici generoși (POT max. 70%, CUT max. 3,5, regim de înălțime până la P+10);
- Accesul la infrastructura tehnico-edilitară completă (apă, canalizare, electricitate, gaze, telecomunicații), care permite realizarea de investiții fără constrângeri majore în etapa de execuție;
- Contextul urban în curs de transformare, cu tendințe clare de reconversie funcțională, modernizare a echipamentelor publice și atragere de investiții private în zonele peri-centrale ale municipiului;
- Vecinătatea unor funcțiuni complementare, precum unități de cult, locuințe colective, alei pietonale și zone verzi, care susțin crearea unui mediu urban atractiv și multifuncțional.

- Amplasamentul dispune, astfel, de toate premisele necesare integrării unor funcțiuni de interes public sau privat, precum servicii de sănătate, învățământ, transport și comerț, în conformitate cu direcțiile de dezvoltare stabilite în documentele strategice ale municipiului. Prin valorificarea acestui potențial, investiția propusă contribuie la revitalizarea urbană a cartierului Ițcani și la consolidarea echilibrului funcțional al orașului.

## 2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Suceava și se identifică cu imobilul constând în terenul cu suprafața din acte de 1409 mp (1455 mp – suprafața măsurată), identic cu nr. cad. 38588, împreună cu clădirea identificată cadastral cu nr. 38588-C1, situat în intravilanul municipiului Suceava pe strada Gării, nr. 11.

Imobilul se află în zona de protecție a monumentului istoric de categorie valorică B – Gara Suceava Nord-Ițcani, iar construcția existentă pe amplasament, identificată cu C1 este o clădire cu valoare arhitectural-ambientală.

Terenul are orientarea pe direcția NE - SV, este aproximativ orizontal și află la altitudinea medie de 284,50m.

Terenului studiat are următoarele vecinătăți:

- la vest – biserica Sfânta Elisabeta, cu regimul de înălțime parter înalt;
- la est – alee pietonală;
- la sud – strada Liliacului;

În dreptul terenului studiat, profilul transversal al străzii are următoarele elemente: trotuar din beton asfaltic de 1,50 m lățime - spațiu verde de 1,70m lățime - 2 benzi carosabile de 4,50m fiecare - spațiu verde de 1,70m - trotuar din beton asfaltic de 2,20m lățime.

În situația actuală există un acces carosabil la parcela de teren din str. Gării, accesul are lățimea de 7,00 m și are îmbrăcămintea din balast.

## 2.3. Elementele cadrului natural

Terenul de amplasament prezintă o suprafață plană, orizontală și nu este afectat de fenomene fizico - mecanice care să-i pericliteze stabilitatea prin alunecare, stabilitatea terenului fiind asigurată.

Pe parcela de teren nu se regăsesc elemente ale cadrului natural care trebuiesc protejate.

### 2.3.1. Clima și fenomenele naturale specifice zonei

Din punct de vedere climatic, amplasamentul studiat este situat în zona climatului temperat continental cu influențe baltice, cu caracter mai răcoros și umed, datorat în mare măsură anticlonilor atlantic și continental. Acest climat este evidențiat atât de valorile medii și extreme ale elementelor meteorologice cât și de regimul acestora (diurn și anual).

Temperatura medie anuală este de 8,2 grade C. Aerul de origine nordică aduce ninsori iarna și ploi reci primăvara și toamna. Din est apar influențe climatice continentale cu secetă vara, cu cer senin, ger și viscole iarna.

Precipitațiile căzute sub forma de ploaie reprezintă 70-80% din totalul acestora. Cele mai mici cantități de precipitații se înregistrează în luna februarie, iar cantitățile cele mai abundente sunt de obicei în lunile mai și iunie.

Vânturile dominante sunt cele dinspre NV (peste 30% din zile), pe direcția văii râului Suceava.

### 2.3.2. Zonarea seismică

Din punct de vedere seismic, conform Normativ P100/1-2013, amplasamentul se încadrează la următoarele caracteristici:

- accelerația terenului -  $a_g = 0,20$  pentru  $IMR = 225$  ani;
- perioada de colț -  $T_c = 0,7$  sec;

Conform „Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor” – CR 1-1-3-2012 amplasamentul este caracterizat de o încărcare la sol  $S_{0,k} = 2,5 \text{ kN/m}^2$  cu un  $IMR = 50$  ani din punct de vedere al calcului greutății stratului de zăpadă.

Conform „Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor” – CR 1-1-4-2012 amplasamentul este caracterizat de o presiunea de referință a vântului, mediată pe 10 min. la 10 m înălțime de la sol pentru o perioadă de recurență de 50 ani, de  $q_{ref} = 0,7 \text{ kPa}$ .

### 2.3.3. Zone expuse la riscuri naturale

Din analiza efectuată la nivel zonal pentru amplasament, rezultă următoarele:

- nu există zone afectate de inundații datorate revărsării unui curs de apă;
- nu există zone expuse alunecărilor de teren cu caracter potențial;
- nu există surse generatoare de noxe;

### 2.3.4. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Terenul studiat, identic cu parcelela anunțată la capitolele anterioare, face parte din categoria terenurilor proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice – proprietar HISON-ELENA și HISON CIPRIAN-VASILE, conform extras CF de informare nr. 38588/18.03.2025.

**Suprafața totală** a terenului care generează PUZ este de **1.455 mp**.

## 2.4. Circulația

În zona studiată, circulația carosabilă și pietonală este dominată de strada Gării, stradă de categoria III, cu 2 benzi de circulație, de 3,00m pe fiecare sens. Stratul de uzură al platformei carosabile este din beton asfaltic și se află în stare bună.

Strada este prevăzută cu trotuare pe ambele laturi, separate de circulația auto prin fâșii verzi plantate cu gazon și arbuști.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

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

Pe parcela de teren există o construcție cu suprafața de 323 mp, identificată cu nr. cad. 38588-C1, care în momentul de față nu are nici o destinație, ultima destinație a clădirii a fost de spațiu administrativ precum și o anexă cu suprafața de 32 mp, identificată cu C2.

Construcția și anexa au fost edificate înainte de anul 1965 iar clădirea principală este încadrată în categoria clădirilor cu valoare ambiental-arhitecturală conform P.U.G: Municipiul Suceava.

Până în anul 1966, clădirea a găzduit școala gimnazială Ițcani după care s-a transformat în internatul Liceului nr. 3 Ițcani și a Liceului Sanitar.

Ulterior, aici a fost înființată o secție de service și automatizări pentru IAMSAT București.

Terenul studiat se afla într-o zonă cu funcțiunea dominantă instituții publice și servicii dar și locuințe unifamiliale.

Parcela de teren se învecinează la vest cu biserica Sf. Elisabeta iar la est cu o locuință pe parter.

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

Pe terenul studiat există o construcție (C1) și o anexă, acestea generează următorii indici urbanistici:

POT = 24,33%; CUT = 0,47.

### 2.5.3. Aspecte calitative ale fondului construit

Nu este cazul.

### 2.5.4. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în vecinătate

Având în vedere lipsa proceselor naturale de degradare (active), formațiunile geologice componente, nivelul hidrostatic, direcția de curgere și sensul drenajului apei subterane, acest amplasament este favorabil pentru realizarea construcțiilor propuse, deoarece este stabil din punct de vedere geomecanic.

### 2.5.5. Disfuncționalități

În situația actuală, terenul fiind ocupat doar de construcția existentă – C1 care necesită reabilitare, acesta nu prezintă o calitate urbană.

Alte disfuncționalități sunt generate de:

- lipsa inițiativelor de remodelare funcțională și urbanistică a zonei.

## 2.6. Echiparea edilitară

În zona studiată se găsesc următoarele rețele de utilități:

- rețea de alimentare cu apă rece - în subteranul străzii Gării;
- rețea de canalizare menajeră - în subteranul străzii Gării;

- rețea de alimentare cu energie electrică, LES 0,4 kV - pa partea de la nord a străzii Gării;
- rețea de alimentare cu gaze naturale – în strada Liliacului;
- rețea de telecomunicații – în strada Gării;

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

Data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

## **2.7. Probleme de mediu**

Terenul nu prezintă probleme de mediu.

Zona studiată este lipsită de factori de poluare majori. În vecinătate nu există agenți economici cu activitate cu impact semnificativ asupra mediului, sau alte elemente care nu sunt compatibile cu funcțiunea propusă prin PUZ.

Calitatea aerului este satisfăcătoare, surse de poluare nu există.

În privința calității solului nu există surse de poluare, solul nu poate fi afectat decât într-o măsură neglijabilă.

Calitatea apei nu este influențată de nici un factor poluant. Apa potabilă furnizată în sistem centralizat este salubră din punct de vedere fizic, chimic, bacteriologic, etc.

Poluarea fonică va fi generată de zgomotul produs doar de circulația de pe strada Gării.

Nu există un micro - ecosistem valoros pe suprafața studiată, iar în perimetrul studiat nu se regăsesc monumente ale naturii.

### **2.7.1. Relația cadru natural – cadru construit**

Intervențiile în zona studiată vor avea în vedere faptul că obiectivele care se vor propune precum și amenajările aferente vor fi percepute, în general, de la nivelul ochiului, acordându-se atenție prezentei spațiilor plantate și de protecție și asigurându-se un raport optim între suprafața ocupată de construcții și suprafața rezervată spațiilor verzi.

### **2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale si antropice**

Pentru zona studiată nu există riscuri naturale, nefiind terenuri cu probleme de alunecare sau inundabile și nici de riscuri antropice.

### **2.7.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă.**

Intervențiile și obiectivele propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

#### **2.7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Imobilul se află în zona de protecție a monumentului istoric de categorie valorică B – Gara Suceava Nord-Ițcani, iar construcția existentă pe amplasament, identificată cu C1 este o clădire cu valoare arhitectural-ambientală.

Pentru a păstra și valorifica această clădire, PUZ-ul propune soluții de integrare funcțională, astfel încât să fie respectată atât valoarea sa arhitecturală, cât și necesitățile actuale ale comunității.

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de arhitectura clădirii existente, clădire cu valoare arhitectural-ambientală, care contribuie la identitatea urbanistică a zonei iar ansamblurile propuse să păstreze și să valorifice această clădire, prin soluții de integrare funcțională, astfel încât să fie respectată atât valoarea sa arhitecturală, cât și necesitățile actuale ale comunității.

#### **2.7.5. Evidențierea potențialului balnear și turistic**

Nu este cazul.

#### **2.8. Opțiuni ale populației**

Prin grija administrației publice locale, se va asigura transparența deciziilor, prevăzută prin Legea 52/2003 actualizată, facilitându-se accesul populației la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate și eventual integrate în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Extinderea domeniului utilizărilor admise este necesară pentru a răspunde cerințelor actuale ale comunității și pentru a valorifica potențialul economic și urbanistic al terenului. Prin PUZ, se propune diversificarea funcțiilor astfel încât să fie compatibile cu regimul de protecție al monumentului istoric Gara Suceava Nord-Ițcani și să contribuie la revitalizarea zonei.

Prin acest P.U.Z. nu se propune modificarea posibilităților maxime de utilizare și ocupare a terenului pentru imobilul studiat, acestea vor fi cele reglementate prin P.U.G. respectiv:

- POT maxim = 70%;
- CUT maxim = 3,5 mp Ad / mp teren

Regimul de înălțime pentru această zonă se recomandă a nu depăși P+10 niveluri conform P.U.G. aprobat.

De asemenea, prin prezentul studiu, nu se formulează propuneri de mobilare urbanistică, scopul studiului fiind extinderea / revizuirea utilizărilor admise.

#### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru zona studiată nu s-au avut în vedere alte documentații urbanistice, în afară de PUG.

Conform studiului de fundamentare – Studiu geotehnic și Riscuri naturale, imobilul se află încadrat într-o zonă bună de construit fără amenajări, în care probabilitatea de producere a alunecărilor de teren este zero.

#### 3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform P.U.G. al Municipiului Suceava, aprobat prin H.C.L. / H.G.R. nr. 518/26.05.2023 terenul, care face obiectul prezentei documentații de urbanism, se află în zonă de tip central (C), subzona C2b – Funcțiuni de interes local, municipal și supramunicipal dispersate la nivelul orașului cu PUD/PUZ aprobat.

#### 3.3. Valorificarea cadrului natural

În situația actuală, pe terenul studiat nu există nici un fel de plantații. La limita terenului studiat, pe domeniul public, există arbori care nu vor fi afectați de implementarea activităților din P.U.Z., aceștia vor contribui la identitatea arhitecturală a construcției existente.

Mișcările de teren vor fi făcute numai în interiorul amplasamentului studiat.

Se va pune accent pe amenajarea spațiilor neconstruite, cu spații verzi și cu plantarea de arbori și arbuști.

### 3.4. Modernizarea circulației

#### • Acces, alei carosabile, parcări

Accesul pietonal și carosabil în incinta obiectivului se va putea realiza atât din strada Gării, situată la nord de amplasament printr-o cale de acces cu lățimea de 7,00 m cât și din strada Liliacului de la sud, în funcție de propunerile de mobilare urbanistică și de rezolvarea circulațiilor carosabile din incintă.

În interiorul parcelei se vor asigura locuri de parcare în conformitate cu Anexa 5 din HG 525-1996, în funcție de categoriile de construcții realizate.

De asemenea, se vor asigura locuri de parcare adaptate pentru persoanele cu dizabilități conform NP051/2012 în numă de 4% din numărul locurilor de parcare dar minim 2 locuri.

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție în conformitate cu NP118-2025 în funcție de destinația construcțiilor realizate.

Prin propunerea de mobilare urbanistică se asigură un număr de **26 locuri** de parcare.

#### • Capacități de transport admise

Capacitățile de transport admise vor fi cele de tip ambulanță, de intervenție pentru stingerea incendiilor, de poliție și servicii de salubritate, precum și cele pentru aprovizionare - autovehicule cu capacitatea maximă 3,5 tone.

### 3.5. Zonificare funcțională – reglementări

Prin acest P.U.Z. nu se propune modificarea posibilităților maxime de utilizare și ocupare a terenului și a regimului de înălțime pentru imobilul studiat, acestea vor fi cele reglementate prin P.U.G..

Conform Avizului de oportunitate nr. 8 din 16.10.2025 emis de Primăria Municipiului Suceava pentru documentația P.U.Z., pe terenul studiat proprietatea investitorilor se propun următoarele reglementări urbanistice:

- **POT maxim = 70%;**
- **CUT maxim = 3,5 mp Ad / mp teren**

Regimul de înălțime pentru această zonă se recomandă a nu depăși P+10 niveluri conform P.U.G. aprobat.

De asemenea, prin prezentul studiu, nu se formulează propuneri de mobilare urbanistică, scopul studiului fiind extinderea / revizuirea utilizărilor admise.

#### Utilizări admise:

- instituții sanitare;
- centre de îngrijire a bătrânilor, servicii de îngrijire paliativă;
- centre de educare și îngrijire a copiilor preșcolari și antepreșcolari (creșe, after-school, grădinițe);
- învățământ, învățământ superior și de formare continuă;
- spații pentru cazarea elevilor și studenților (cămine);

- activități industriale și productive nepoluante, depozitare mic-gros;
- servicii pentru transporturi, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- parcaje la nivelul solului;
- comerț cu amănuntul, supermarketuri, piețe agro-alimentare și de suveniruri;
- sedii de companii și firme în clădiri specializate pentru birouri;
- săli de conferințe de diferite capacități cu serviciile anexă;
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- servicii profesionale, colective și personale;
- servicii de informare;
- hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție
- restaurante cofetării, cafenele, baruri;
- centre comerciale, galerii comerciale;
- agenții diverse (imobiliare, de turism etc.);
- recreere (casino, dancing, cinema, centre de recreere, sport) în spații acoperite și descoperite;
- săli de conferințe, spectacole și sport de diferite capacități cu serviciile anexă;
- săli de expoziție;
- bibliotecă-mEDIATECĂ;
- poștă și telecomunicații (nod de infostructură);
- centru de formare-informare cuprinzând o grupare de săli de seminarii și conferințe;
- locuințe colective;
- activități manufacturiere;
- spații verzi amenajate;
- parcaje multietajate.

#### **Utilizări admise cu condiționări:**

Se păstrează condiționările din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. aprobat, respectiv:

Se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu dizabilități.

Se admite comerț cu vânzarea cu amănuntul numai pentru mărfurile prezentate în scop promoțional în perioada expozițiilor.

Se mențin și se pot dezvolta unitățile productive actuale cu condiția să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic sau să fie incomode prin traficul generat și să fie compatibile ca funcționare și aspect cu zona și a obținerii avizului Agenției pentru protecția mediului.

Se admit restaurante de orice tip cu condiția ca unitățile care comercializează băuturi alcoolice pentru consum să fie situate la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice și de lăcașele de cult.

#### **Utilizări interzise:**

Conform P.U.G. aprobat, respectiv se interzic:

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;

- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonei;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- 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;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- dispunerea de piloneți zăbreliți pe terase, cu excepția clădirilor tehnice și industriale;

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

(limita dintre domeniul public și domeniul privat – limita spre str. Gării)

Clădirile se vor amplasa la aliniament.

#### **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:**

Clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat.

În cazul amplasării clădirilor în regim izolat retragerile față de limitele laterale și posterioară vor fi de minim 3,0 metri.

În cazul în care parcela se învecinează pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage cu minim 3,0 metri.

Pentru construcțiile cu un regim de înălțime mai mare de P+2E se va întocmi studiu de însorire.

Fac excepție clădirile anexe, care se vor amplasa față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil.

#### **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:**

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișe a celei mai înalte.

Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 5,0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente ce necesita lumină naturală.

#### **Aspectul exterior al clădirilor:**

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care

să țină seama de arhitectura clădirii existente, clădire cu valoare arhitectural-ambientală, care contribuie la identitatea urbanistică a zonei iar ansamblurile propuse să păstreze și să valorifice această clădire, prin soluții de integrare funcțională, astfel încât să fie respectată atât valoarea sa arhitecturală, cât și necesitățile actuale ale comunității.

### **Condiții de echipare edilitară:**

Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fibre optice.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

### **Împrejurimi:**

Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea maxima de 1,80 metri, vor avea un soclu opac de maxim 0.40 m., partea superioară fiind realizată din fier forjat, plasă metalică sau tablă perforată, etc. și vor putea fi dublate de gard viu;

Spre trotuare și circulații pietonale, nu sunt obligatorii garduri dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

#### ● **Amplasarea față de drumurile publice**

Zona de implementare a construcțiilor va respecta distanța de minim **17,30m** față axul drumului (str. Gării).

#### ● **Regimul de înălțime**

Prin acest studiu nu se propune modificarea regimului maxim de înălțime, acesta va fi cel reglementat prin P.U.G.

Regimul de înălțime pentru această zonă se recomandă a nu depăși P+10 niveluri conform P.U.G. aprobat.

#### ● **Indicatori urbanistici maximali și minimali**

(la nivelul întregului teren studiat):

Prin acest P.U.Z. nu se propune modificarea posibilităților maxime de utilizare și ocupare a terenului pentru imobilul studiat, acestea vor fi cele reglementate prin P.U.G. respectiv:

#### **Indicatori maximali:**

- procentul de ocupare a terenului - **POT maxim = 70%**;
- coeficientul de utilizare a terenului - **CUT maxim = 3,5 mp Ad / mp teren**

#### ● **Asigurarea utilităților**

- alimentarea cu apă, cu energie electrică și cu gaze naturale, precum și canalizarea apelor uzate se vor asigura prin racordarea construcțiilor la rețelele existente în zonă, respectiv în subteranul străzii Gării sau str. Liliacului;

#### ● **Asigurarea căilor de circulație, parcări**

Accesul pietonal și carosabil în incinta obiectivului se va putea realiza atât din strada Gării, situată la nord de amplasament printr-o cale de acces cu lățimea de 7,00 m cât și din

strada Liliacului de la sud, în funcție de propunerile de mobilare urbanistică și de rezolvarea circulațiilor carosabile din incintă.

În interiorul parcelei se vor asigura locuri de parcare în conformitate cu Anexa 5 din HG 525-1996, în funcție de categoriile de construcții realizate.

De asemenea, se vor asigura locuri de parcare adaptate pentru persoanele cu dizabilități conform NP051/2012 în numă de 4% din numărul locurilor de parcare dar minim 2 locuri.

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție în conformitate cu NP118-2025 în funcție de destinația construcțiilor realizate.

### **Capacități de transport admise**

Capacitățile de transport admise vor fi cele de tip ambulanță, de intervenție pentru stingerea incendiilor, de poliție și servicii de salubritate, precum și cele pentru aprovizionare - autovehicule cu capacitatea maximă 3,5 tone.

#### **● Spații verzi amenajate**

Terenul rămas liber, după realizarea clădirilor și a căilor de circulație pietonale și auto, se va amenaja în suprafețe înierbate și plantații de arbori și arbuști.

Se vor asigura spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor, conform Anexei nr. 6, din R.G.U.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

Prin propunerea de mobilare urbanistică se asigură 185 mp de spații verzi.

#### **● Bilanț teritorial existent și propus – propunere de mobilare**

ZONIFICARE	EXISTENT		PROPUS	
	ha	%	ha	%
<b>● C2b - Funcțiuni de interes local, municipal și supramunicipal dispersate la nivelul orașului din care:</b>	<b>0,1455</b>	<b>100,00</b>	<b>0,1455</b>	<b>100,00</b>
▪ construcții	0,0355	24,40	0,0860	59,11
▪ circulații auto și pietonale, parcări	0,0000	0,00	0,0410	28,18
▪ spații verzi amenajate	0,0000	6,40	0,0185	12,71
▪ spații verzi neamenajate	0,1100	75,60	0,0000	0,00
<b>P.O.T.</b>	<b>24,40%</b>		<b>59,11%</b>	
<b>C.U.T</b>	<b>0,46</b>		<b>2,08</b>	

## **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

Zona beneficiază de dotările edilitare respectiv alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, gaze naturale, rețea de termoficare și telecomunicații.

### **3.6.1. Alimentare cu apă și canalizare**

În apropierea zonei studiate există rețele de alimentare cu apă și canalizare, care se constituie ca parte a sistemului centralizat de alimentare cu apă și canalizare a municipiului Suceava.

Obiectivul se va racorda la aceste rețele prin intermediul unor cămine de racord.

### **3.6.2. Alimentarea cu energie electrică**

Obiectivul se va racorda la rețeaua de alimentare cu energie electrică a municipiului Suceava. Soluția de branșament va fi stabilită de furnizorul de energie electrică în avizul tehnic de racordare

### **3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale**

În zona studiată există rețele de distribuție a gazelor naturale, obiectivul se va racorda la aceste rețele.

### **3.6.4. Gospodărie comunală**

Deșeurile se vor colecta selectiv (menajer, sticlă, metal, carton) în containere care se închid etanș și vor fi ridicate periodic de o firmă specializată și transportate la o stație de sortare a deșeurilor agrementată.

Incinta se va dota cu 1 platformă pentru colectarea deșeurilor, care se va amplasa la distanțe de minim 10m de ferestrele locuințelor.

Platformele vor fi împrejmuite sau de tip îngropat și vor fi prevăzute cu pante de scurgere și sisteme de spălare și de scurgere racordate la canalizare, conform art. 4, din Ord. M.S. nr.119/2014, modificat și completat prin Ord. M.S. nr. 994/2018.

La platformă se asigură accesul autospecialelor care colectează deșeurile.

## **3.7. Protecția mediului**

### **3.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare**

Categoria de construcții propuse pe terenul studiat, nu vor constitui surse de noxe care să influențeze în mod negativ fondul construit existent în zonă și ca atare nu se impun luarea unor măsuri speciale.

Managementul deșeurilor se va face în mod controlat, incinta va dispune de o platformă pentru amplasarea pubelelor în vederea colectării selective a acestora.

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

Prin poziția ei, zona studiată nu are surse de risc naturale, terenul având stabilitatea asigurată, neexistând riscul unor alunecări de teren.

Surse de poluanți pentru apele subterane în perioada de execuție și de exploatare nu există.

De asemenea, terenul nu este cuprins în zona inundabilă a vreunui curs de apă și nu prezintă nici pericole de explozie accidentală, iar pe teren nu se vor depozita carburanți sau substanțe periculoase.

Riscuri pentru sănătatea oamenilor sau pentru mediu pot apărea în perioada de execuție, ulterioare fazei PUZ.

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

Apele uzate de la obiectivele care se vor realiza pe terenul studiat vor fi colectate, prin rețeaua de canalizare menajeră din incintă, gravitațional, și deversate în rețeaua de canalizare menajeră publică a orașului.

Toate conductele care vor alcătui rețeaua de canalizare exterioară vor avea îmbinări cu inel de etanșare, eliminându-se în totalitate eventualele scurgeri.

### **3.7.4. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc.**

Nu este cazul.

### **3.7.5. Organizarea sistemelor de spații verzi**

După realizarea lucrărilor de construcții, a aleilor pietonale, a aleii carosabile și a parcarilor, terenul rămas liber se va amenaja prin înierbări, plantații de arbori, arbuști și gard viu de protecție.

Având în vedere destinația construcțiilor din zona funcțională propusă, dimensionarea suprafeței de spații verzi va respecta prevederile Anexei nr. 6, pct. 6.2. și 6.8. din HG 525/1996.

### **3.7.6. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

Imobilul se află în zona de protecție a monumentului istoric de categorie valorică B – Gara Suceava Nord-Ițcani, iar construcția existentă pe amplasament, identificată cu C1 este o clădire cu valoare arhitectural-ambientală.

Prin propunerea de reabilitare a clădirii existente se păstrează valoarea arhitecturală a acesteia.

### **3.7.7. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore**

Nu e cazul.

### **3.8. Obiective de utilitate publică, proprietatea și circulația terenurilor**

#### **3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publică**

- rețea de alimentare cu apă;
- rețea de canalizare menajeră;
- rețea de alimentare cu energie electrică;
- rețeaua de gaze naturale;
- alei carosabile și pietonale;

#### **3.8.2. Tipul de proprietate al terenurilor și circulația terenurilor**

În zona studiată se găsesc următoarele tipuri de terenuri:

- a) terenuri proprietate publică
  - terenuri proprietate publică de interes local: strada Gării, strada Liliacului;
- b) terenuri proprietate privată
  - terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice: parcela de teren pentru care se întocmește PUZ; parcelele de teren învecinate la vest, sud și est;
  - terenuri proprietate privată a UAT.

#### **3.8.3. Posibilități de mobilare urbanistică**

Nu este cazul, prezentul studiu nu formulează propuneri de mobilare urbanistică, scopul studiului fiind actualizarea reglementărilor urbanistice în vederea extinderii / revizuirii utilizărilor admise.

## 4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

### 4.1. Consecințe ale realizării obiectivelor propuse

Revizuirea și actualizarea zonei funcționale aferente terenului ce a generat P.U.Z., va avea un impact semnificativ asupra dezvoltării economice și sociale a unității teritoriale de referință. Prin extinderea domeniului utilizărilor admise, se vor crea premise favorabile pentru creșterea investițiilor, dezvoltarea infrastructurii și îmbunătățirea calității vieții locuitorilor.

Impactul economic va consta în:

Creșterea atractivității investiționale – Diversificarea funcțiilor urbanistice va atrage noi investitori din domeniul sănătății, educației și transporturilor, contribuind la dinamizarea economiei locale.

Generarea de locuri de muncă – Dezvoltarea unor servicii noi va facilita crearea de locuri de muncă, atât în sectorul privat, cât și în cel public, reducând rata șomajului și stimulând economia locală.

Optimizarea utilizării terenului – Prin integrarea unor funcțiuni complementare, se va asigura o valorificare eficientă a spațiului urban, evitând supraîncărcarea anumitor zone și promovând o dezvoltare echilibrată.

Creșterea veniturilor locale – Noile activități economice vor contribui la creșterea veniturilor din taxe și impozite, sprijinind bugetul local și facilitând investițiile în infrastructură și servicii publice.

### 4.2. Măsuri în continuare

Prezenta documentație PUZ are caracter de reglementare care explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor în zona studiată.

La baza criteriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și de mediu.

### 4.3. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorul privat și categoriile de costuri care vor cădea în sarcina autorității publice locale

Toate costurile vor cădea în sarcina investitorului privat și vor consta în:

- reabilitarea construcției existente;
- realizarea de construcții noi / extinderi;

- realizarea rețelelor de utilități din incintă și racordarea la rețelele existente în zonă, respectiv de alimentarea cu apă, energie electrică, gaze naturale, precum și racordarea la canalizarea menajeră;
- iluminatul în incintă;
- realizarea aleilor carosabile, a parcărilor;
- amenajarea spațiilor verzi;
- realizarea platformei gospodărești.

În aceste condiții nu se propun investiții care vor genera costuri ce trebuie suportate de autoritatea publică locală.

#### 4.4. Etapele de realizare a investiției

- organizarea lucrărilor de șantier;
- realizarea rețelelor exterioare și a racordurilor de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, canalizare menajeră, iluminatul exterior;
- realizarea provizorie a căii de acces, a aleilor carosabile și a zonelor pentru parcare din incintă;
- executarea lucrărilor;
- finalizarea lucrărilor la aleile carosabile și pietonale;
- amenajarea spațiilor verzi.

Întocmit:

arh. Ciprian Hison

