



PLAN URBANISTIC ZONAL-P.U.Z.-

„CONSTRUIRE CLADIRERE CU DESTINATIA SPATIU COMERCIAL, BIROURI, SPATII PRESTARI SERVICII SI SPATII DE LOCUIT, LOCURI DE PARCARE, AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI AMENAJATE, RACORDURI/ BRANSAMENTE”

Beneficiar : CORNEA ANA

Adresa : str. PROMENADEI, fn, loc. SUCEAVA, jud. SUCEAVA

Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL

Proiect nr. : 23/2025

Proiectant : S.C. ARHI-URB S.R.L



BORDEROU

Foia de capăt
Borderou

CONTINUTUL P.U.Z.

a) Piese scrise

VOLUM I – MEMORIU DE PREZENTARE

Introducere

Stadiul actual al dezvoltării

Propuneri de dezvoltare urbanistică

Concluzii, măsuri în continuare

b) Anexe

Certificat de urbanism nr. 1137 din 26.09.2024

Copie Certificat fiscal

Copie extras C.F.nr. 54305, 56667, 42646

Extras documentație topo

c) Piese desenate

Plan de încadrare în zona	sc.1:5000
Plan de încadrare în ortofotoplan	sc.1:5000
Plan de situație existent	sc.1:500
Plan de reglementari urbanistice	sc.1:500
Plan circulația terenurilor	sc.1:500
Plan rețele edilitare	sc.1:500



MEMORIU AVIZ OPORTUNITATE PUZ

„CONSTRUIRE CLADIRE CU DESTINATIA SPATIU COMERCIAL, BIROURI, SPATII PRESTARI SERVICII SI SPATII DE LOCUIT, LOCURI DE PARCARE, AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI AMENAJATE, RACORDURI/ BRANSAMENTE”

1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:

„CONSTRUIRE CLADIRE CU DESTINATIA SPATIU COMERCIAL, BIROURI, SPATII PRESTARI SERVICII SI SPATII DE LOCUIT, LOCURI DE PARCARE, AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI AMENAJATE, RACORDURI/ BRANSAMENTE”

Beneficiar: CORNEA ANA

Proiectantul general: S.C. ARHI-URB S.R.L.

Proiectanți, colaboratori:

arh.MUNTEANU DOINA

arh.ATODIRESEI BENIAMIN

arh. FAUR ADRIAN

Data elaborării: 2025



2. Obiectul P.U.Z.

Obiectul lucrării îl constituie determinarea condițiilor urbanistice de construire locuințe colective, spații comerciale și servicii, soluționarea acceselor, a circulației carosabile și pietonale, a echipării cu utilități edilitare.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- reglementarea / schimbarea funcțiunii terenului;
- utilizarea funcțională a terenului;
- modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- realizarea lucrărilor tehnico edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate;
- înălțimea maximă admisă;
- procentul de ocupare al terenului POT;
- coeficientul de utilizare al terenului CUT;
- retragerea clădirilor față de aliniament;
- organizarea circulației și a acceselor;
- asigurarea cu utilități a zonei (extinderi de rețele, bransamente);
- locuri de parcare;
- spații verzi amenajate;

Suprafața studiată prin PUZ este de 1905.00 mp aparținând lui CORNEA ANA, cu următoarea situație juridică: nr. CF 54305, 56667, 42646, Nr. cad. 54305, 56667, 42646.

Obiectivele propuse a fi construite – imobil locuințe colective, spații comerciale și servicii S+P+10E - se încadrează în destinația zonei prevăzută în R.L.U.- mun. SUCEAVA, stabilită prin H.G.R. nr. 518/26.05.2023, respectiv :

C- ZONA DE TIP CENTRAL- C2c – Funcțiuni de interes local, municipal și supramunicipal propuse; parțial V-ZONA SPATIILOR VERZI- V2 –Subzona spațiilor verzi aflate în proximitatea infrastructurii și a oglinzilor de apă - V2c- Amenajări pentru agrement în proximitatea cursurilor și a oglinzilor de apă;

Amenajarea acestor circulații și spații pietonale, a sistemului de spații verzi și eventual a unor oglinzi de apă, precum și a mobilierului urban aferent, se va face într-o viziune de ansamblu, unitară, fiind analizată într-un proiect peisagistic de detaliu;

Propunerea vizează studierea relațiilor și implicațiile asupra dezvoltării zonei generate de realizarea unui imobil care să grupeze următoarele configurații și zonificări funcționale pe totalul de 1905.00 mp :

- un imobil S+P+10E, suprafața construită 343.00 mp, suprafața construită desfasurată 4203.00 mp, suprafața platforme, circulații auto/pietonale 1100.30 mp, suprafața spații verzi 461.70 mp, P.O.T.=18.00% și C.U.T.=1.98.

3. Descrierea tehnico-edilitară a lucrărilor propuse

a.Functional:

-Partea Zonei la nord de str. Promenadei, are o configurare neuniformă urbanistică care are de suferit din punctul de vedere al mixării funcționale în ce privește disproporția dintre zonele preponderent rezidențiale și cele de dotări;

-la nivelul întregului cartier se resimte o lipsă a dotărilor de servicii de interes general;

Documentația este proprietatea firmei S.C. ARHI-URB S.R.L. și nu poate fi folosită, transmisă sau reprodusă, total sau parțial, fără autorizarea expresă și scrisă. Documentația este valabilă numai cu semnăturile și stampila în original



b.Volumetric:

- Volumetric, proiectul propune realizarea unei volumetrii care sa suplineasca si sa medieze intre pozitia si caracteristicile sitului, vecinatile construite, nevoile functionale, de accesibilitate, orientare vizuala, iluminat natural si ventilatie, precum si incadrarea prin prelurarea limbajului, elementelor si materialelor caracteristice morfologiei arhitecturii zonei .-zona nu se constituie ca o configurare a tesutului urban, care sa genereze identitate.

c.Circulatii:

-zona studiata beneficiaza de o buna plasare din punct de vedere al circulatiei, avand frontul sudic adiacent la strada Promenadei. Zona studiata, la nivel volumetric cat si la nivelul circulatiei, se remarca prin discontinuitatea tesutului urban.

- Imobil locuinte = 45 apartamente;
- Spatii comerciale/servicii la nivel parter si etajul I;
- Strada interioara (alee carosabila), parcare;
- spatii verzi;
- retele utilitare;

Prin investitia propusa pe terenul studiat, se propune realizarea un imobil, cu regimul de înălțime S+P+10E, avand un numar de 45 apartamente.

Imobilul propus se va amplasa la distanta de minim 16.50 M fata de axul stalpului de inalta tensiune, situat la est, astfel incat sa se respecte zona protectie LEA Inalta Tensiune.

Pe parcela de teren se vor amenaja circulatii pietonale, alei carosabile si parcări în număr cel puțin egal cu cel al apartamentelor, precum si un numar de parcare pentru spatiile comerciale, conform cu HG 525/1996. Pentru petrecerea timpului liber si recreere, pe teren se vor amenaja spatii verzi plantate.

Tipul de proprietate al terenurilor si circulatia terenurilor

Analiza tipului de proprietate al terenului, pe categorii de folosinta se prezinta astfel:

- total suprafata teren efectiv sistematizata: 1905.00 mp;
- suprafata teren trecut în domeniul public al Primariei Suceava: nu este cazul.

4. Dezvoltarea echipării edilitare

Terenul este racordat si are acces la retelele edilitare existente. Dezvoltarea propusa se va realiza în conformitate cu avizele de specialitate si normativele în vigoare.

Având în vedere normele de mediu si necesitatea ridicării gradului de confort al locuitorilor si utilizatorilor, se impune dimensionarea retelei de alimentare cu apă si a retelei de canalizare a apelor menajere si pluviale în acord cu estimarea numărului de utilizatori permanenți si de vizitatori. Pentru o dimensionare corecta a necesarului de apă în scopul potabil si menajer se vor lua în calcul potențialii consumatori.

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



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

Amplasamentul studiat, limitrof strazii Promenadei, face parte dintr-o zona echipata din punct de vedere edilitar, astfel ca pentru o buna functionare a imobilului propus, nu va necesita extinderi ale rețelilor existente, ci doar bransamente și racorduri.

Realizarea lucrarilor de alimentare cu apa potabila, canalizare menajera si pluviala si energie electrica propuse in prezentul plan urbanistic zonal se va face in conformitate cu proiecte de specialitate incepind cu faza PUZ pina la faza finala a proiectelor de executie, intocmite in baza studiilor topografice, hidrologice si hidrogeologice care stabilesc conditiile de realizare a acestor lucrari la fiecare faza de proiectare.

Se va intocmi un releveu exact al rețelilor si instalatiilor existente care sa precizeze traseul, diametrul, cotele de amplasare, materialul si gradul de uzura pentru fiecare conducta si canal, precum si caracteristicile si gradul de uzura al instalatiilor.

Evidentierea rețelilor existente in zona, s-a facut pe plansa nr. 5 -"PLAN DE SITUATIE REȚELE EDILITARE"

Analiza critica a situației existente și de prevederile din PUG trateaza următoarele categorii de probleme:

Alimentarea cu apă:

Alimentarea cu apa se va realiza prin bransament la rețeaua de apa existenta in zona.

Pe teritoriul parcelei de teren se vor realiza rețele interioare incintei care se vor racorda, prin vane și cămine de vizitare, la rețeaua exterioară. Dimensionarea, caracteristicile materialelor și traseele rețelilor din incintă se vor stabili prin proiecte tehnice.

Canalizare:

Se propune racordul la rețeaua existenta.

Alimentare cu energie electrică:

Se propune bransament la rețeaua existenta. Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la postul de transformare situat în vecinătatea terenului de amplasament care face obiectul prezentei documentații. În zona studiată se va asigura alimentarea cu energie electrică a obiectivelor propuse: imobil locuire si spatii comerciale si servicii, iluminatul exterior stradal, etc. .

Telecomunicații:

Se propune bransament la rețeaua existenta.

Alimentare cu enegie termica:

Nu este cazul.

Alimentare cu gaze naturale

In zona exista retea de gaze naturale. Se propune bransament la rețeaua existenta.

Gospodărie comunală:

Deșeurile menajere se vor colecta selectiv în europubele care se vor amplasa pe platforma gospodărească amenajată, în zona funcțională gospodărie comunală. Gunoiul menajer va fi colectat de o firmă specializată, care va depozita la o stație de sortare.



Zona studiată este integrată în sistemul de gestionare la nivel municipal. Se va încheia un contract cu o firmă specializată de salubritate.

5. Impactul asupra mediului

Impactul produs prin realizarea investițiilor viitoare prevăzute în cadrul planului urbanistic zonal asupra arealului studiat este nesemnificativ, fiind unul direct, respectiv local, asupra suprafețelor destinate obiectivelor propuse, și unul indirect asupra zonelor învecinate. Impactul produs asupra amplasamentelor și zonelor învecinate se poate urmări atât în faza de construcție, cât și în faza de exploatare. Se consideră că impactul pe termen scurt va apărea în fazele de construcție (impact negativ tranzitoriu), iar impactul pe termen lung este cel generat în perioada de operare.

Având în vedere structura vegetației (fără valoare conservativă), precum și componenta faunistică din perimetrele și vecinătatea amplasamentelor obiectivelor de investiție, considerăm că impactul asupra biodiversității va fi nesemnificativ.

În zona studiată nu există valori de patrimoniu istoric sau ambiental care necesită protecție. Investiția propusă nu produce un impact perturbator mediului, întrucât volumetria urmărește plicarea pe panta terenului iar terenul rămas liber se va amenaja peisaj.

Obiectivele prevăzute nu influențează fondul construit existent în zonă, ca atare nu se impun măsuri speciale pentru evitarea pagubelor sau măsuri de refacere a lucrărilor afectate.

Prevenirea riscurilor naturale

Surse de poluanți pentru apele subterane în perioada de execuție, respectiv exploatare, nu există. Riscurile care pot apărea pentru sănătatea umană sau pentru mediu sunt cele din perioada de execuție a lucrărilor. Poluanții pentru aer în timpul execuției sunt: praful, zgomotul, gaze de eșapament. Praful rezultă de la execuția săpăturilor, împrăștierea nisipului, a pământului, din compactare, etc.

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

În prezent, terenul nu este degradat. Se va asigura o suprafață de 24.56% din teren pentru spații verzi, amenajate și 135.75 mp spațiu verde/spațiu de joacă.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate.

Nu este cazul. În zona studiată și în vecinătate nu există bunuri de patrimoniu.

Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Lucrările de amenajare a spațiilor verzi și a strazii interioare propuse, vor contribui substanțial la refacerea peisagistică și reabilitarea urbană.

6. Vecinatati:

Vecinatati imediate sunt date de:

- la nord – teren aflat în proprietatea SGA Suceava (Sistemul de Gospodărire a Apeilor) ;
- la est – teren aflat în proprietatea SGA Suceava (Sistemul de Gospodărire a Apeilor) ;
- la sud – str. Promenadei ;
- la vest – teren aflat în proprietatea SGA Suceava (Sistemul de Gospodărire a Apeilor) ;



7. Capacitati de transport admise:

In incinta vor fi admise autoturismele proprietarilor si vizitatorilor si autoutilitare ocazionale, cu capacitate de maxim 3,5 tone. Totodata vor avea acces autospecialele ISU, in caz de necesitate.

8. Locuri de parcare:

- zona este marcata de existenta caii de acces, respectiv circulatii auto si pietonale: str. Promenadei;

Astfel, în interiorul parcelei de teren aferentă PUZ, pentru circulația rutieră se propun:

- O alee carosabilă cu 2 benzi de circulație cu lățimea de 6,00m;
- o parcare pentru 25 locuri, amplasată adiacent aleii de 6,00m;
- o parcare pentru 33 autovehicule, amplasată independent, în vecinătatea terenului studiat, proprietate privată- Cornea Ana si Societatea Denis Shoes SRL, CF/CAD : 53428 ;
- Parcarile necesare vor fi asigurate si subteran , numarul acestora fiind 10 locuri, cumuland 68 locuri de parcare in total ;

Aleea interioara cu 2 benzi propusa va avea lățimea de 6m. Aceasta va avea două sensuri de circulație si se asigura astfel accesul rapid și lesnicios al mijloacelor de intervenție (pompieri, salvare, etc.).

Pe parcela de teren se vor amenaja circulații pietonale, străzi (alei carosabile și parcuri în număr cel puțin egal cu cel al apartamentelor, precum si un numar de parcarri pentru spatiile comerciale/birouri, prestari servicii, conform cu HG 525/1996.

Conform Anexa 1,art. 9, la Certificatul de Urbanism nr. 1137 din 26.09.24, emis de Primaria Suceava, in cazul in care nu se pot sigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra(prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanta de maxim 150 m si vor reprezenta maxim 50% din totalul necesar; in consecinta au fost amenajate 33 locuri parcare in proximitatea amplasamentului studiat, pe parcela proprietate private, CF:53428, la distanta de max. 65 m, reprezentand sub 50% din totalul de parcarri necesare functiunilor propuse.

9. Reglementari urbanistice:

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

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

- amplasarea în cadrul orașului (în zona Raului Suceava, vecinătatea cu repere importante)
- infrastructură edilitară existentă în aria studiată
- disponibilitatea terenului

Interventiile urbanistice propuse au ca scop:

- crearea unui imobil cu functiuni mixte, omogen din punct de vedere functional si volumetric care sa intregeasca configuratia urbanistica a strazii Promenadei;

Propunerea vizeaza studierea relatiilor si implicatiile asupra dezvoltării zonei generate de realizarea unui imobil care să grupeze următoarele configurații si zonificari functionale pe totalul de 1905.00 mp :

Documentatia este proprietatea firmei S.C. ARHI-URB S.R.L. si nu poate fi folosita, transmisa sau reproducuta, total sau partial, fara autorizarea expresa si scrisa. Documentatia este valabila numai cu semnaturile si stampila in original



- Imobil locuinte = 45 apartamente;
- Spatii comerciale/servicii la nivel parter si etajul I ;
- Strada interioara (alee carosabila), parcare;
- spații verzi;
- rețele utilitare;

Prin investiția propusă pe terenul studiat, se propune realizarea un imobil, cu regimul de înălțime S+P+10E, avand un numar de 45 apartamente.

Imobilul propus se va amplasa la distanța de minim 16.50 M fata de axul stalpului de inalta tensiune, situat la est, astfel încât să se respecte zona protectie LEA Inalta Tensiune.

Pe parcela de teren se vor amenaja circulații pietonale, alei carosabile și parări în număr cel puțin egal cu cel al apartamentelor, precum si un numar de parcare pentru spatiile comerciale, conform cu HG 525/1996. Pentru petrecerea timpului liber și recreere, pe teren se vor amenaja spații verzi plantate.

- un imobil S+P+10E, suprafata construita 343.00 mp , suprafata construita desfasurata 4203.00 mp, suprafata platforme, circulatii auto/pietonale 1100.30 mp, suprafata spatii verzi 461.70 mp, P.O.T.=18.00% si C.U.T.=1.98.

Bilanțul teritorial de zonă, existent-propus:

NR.	DENUMIRE SUBZONA	EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
1	Zona construita	-	-	343.00	18.00
2	Spatii verzi	-	-	461.70	24.23
4	Suprafete circulatii auto,pietonale	-	-	1100.30	57.77
TOTAL ZONA STUDIATA		1905.00	-	1905.00	100

Suprafața zonei studiate in cadrul PUZ - 1905.00 mp.

Regimul de înălțime:

Pentru construcțiile supratereane se instituie:

- regimul de înălțime: S+P+10E ;
- înălțimea clădirii : maxim +39.55 (de la cota ± 0,00)/ 39.55 m

Indici caracteristici maximi :

Edificabilul propus va respecta o retragere de minim 3m față de limitele de proprietate.

- procentul de ocupare propusă terenului: POT = 18.00%
- coeficientul de utilizare propusă terenului: CUT = 1.98
- procentul maxim de ocupare propusă terenului (conform PUG Suceava): POTmax = 70%
- coeficientul maxim de utilizare propusă terenului (conform PUG Suceava): CUTmax = 4.00



10. Concluzii

Planul urbanistic zonal – P.U.Z., prezentat urmareste dezvoltarea coerenta, armonioasa si durabila a zonei, integrarea sa cu zonele invecinate si rezolvarea disfunctionalitatilor posibile.

Funcționarea optima a zonei in contextul construirii de locuinte colective, spatii comerciale si servicii S+P+10E propus prin P.U.Z.- ul actual este condiționată și de următoarele:

- executarea racordurilor și bransamentelor infrastructurii edilitare ;

După obținerea avizelor solicitate prin certificatul de urbanism, a acordului de mediu, prezenta documentație se va supune aprobării Consiliului Local al municipiului Suceava.

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

Prevederile prezentului P.U.Z. vor fi preluate în noul P.U.G. al municipiului Suceava.

VALORI ESTIMATIVE ALE INVESTITIEI: 6,304,500.00 ron

Toate costurile aferente lucrării „CONSTRUIRE CLADIRERE CU DESTINATIA SPATIU COMERCIAL, BIROURI, SPATII PRESTARI SERVICII SI SPATII DE LOCUIT, LOCURI DE PARCARE, AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI AMENAJATE, RACORDURI/ BRANSAMENTE” vor fi suportate de investitor.



arch. FAUR ADRIAN





PLAN URBANISTIC ZONAL-P.U.Z.-

„CONSTRUIRE CLADIRERE CU DESTINATIA SPATIU COMERCIAL, BIROURI, SPATII PRESTARI SERVICII SI SPATII DE LOCUIT, LOCURI DE PARCARE, AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI AMENAJATE, RACORDURI/ BRANSAMENTE”

Beneficiar : CORNEA ANA

Adresa : str. PROMENADEI, fn, loc. SUCEAVA, jud. SUCEAVA

Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL

Proiect nr. : 23/2025

Proiectant : S.C. ARHI-URB S.R.L



BORDEROU

Foia de capăt
Borderou

CONTINUTUL P.U.Z.

a) Piese scrise

VOLUM I – MEMORIU DE PREZENTARE

Introducere

Stadiul actual al dezvoltării

Propuneri de dezvoltare urbanistică

Concluzii, măsuri în continuare

b) Anexe

Certificat de urbanism nr. 1137 din 26.09.2024

Copie Certificat fiscal

Copie extras C.F.nr. 54305, 56667, 42646

Extras documentație topo

c) Piese desenate

Plan de încadrare în zona

sc.1:5000

Plan de încadrare în ortofotoplan

sc.1:5000

Plan de situație existent

sc.1:500

Plan de reglementări urbanistice

sc.1:500

Plan circulația terenurilor

sc.1:500

Plan rețele edilitare

sc.1:500



MEMORIU AVIZ OPORTUNITATE PUZ

„CONSTRUIRE CLADIRE CU DESTINATIA SPATIU COMERCIAL, BIROURI, SPATII PRESTARI SERVICII SI SPATII DE LOCUIT, LOCURI DE PARCARE, AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI AMENAJATE, RACORDURI/ BRANSAMENTE”

1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:

„CONSTRUIRE CLADIRE CU DESTINATIA SPATIU COMERCIAL, BIROURI, SPATII PRESTARI SERVICII SI SPATII DE LOCUIT, LOCURI DE PARCARE, AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI AMENAJATE, RACORDURI/ BRANSAMENTE”

Beneficiar: CORNEA ANA

Proiectantul general: S.C. ARHI-URB S.R.L.

Proiectanți, colaboratori:

arh.MUNTEANU DOINA

arh.ATODIRESEI BENIAMIN

arh. FAUR ADRIAN

Data elaborării: 2025



2. Obiectul P.U.Z.

Obiectul lucrării îl constituie determinarea condițiilor urbanistice de construire locuințe colective, spații comerciale și servicii, soluționarea acceselor, a circulației carosabile și pietonale, a echipării cu utilități edilitare.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- reglementarea / schimbarea funcțiunii terenului;
- utilizarea funcțională a terenului;
- modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- realizarea lucrărilor tehnico edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate;
- înălțimea maximă admisă;
- procentul de ocupare al terenului POT;
- coeficientul de utilizare al terenului CUT;
- retragerea clădirilor față de aliniament;
- organizarea circulației și a acceselor;
- asigurarea cu utilități a zonei (extinderi de rețele, bransamente);
- locuri de parcare;
- spații verzi amenajate;

Suprafața studiată prin PUZ este de 1905.00 mp aparținând lui CORNEA ANA, cu următoarea situație juridică: nr. CF 54305, 56667, 42646, Nr. cad. 54305, 56667, 42646.

Obiectivele propuse a fi construite – imobil locuințe colective, spații comerciale și servicii S+P+10E - se încadrează în destinația zonei prevăzută în R.L.U.- mun. SUCEAVA, stabilită prin H.G.R. nr. 518/26.05.2023, respectiv :

C- ZONA DE TIP CENTRAL- C2c – Funcțiuni de interes local, municipal și supramunicipal propuse; parțial V-ZONA SPATIILOR VERZI- V2 –Subzona spațiilor verzi aflate în proximitatea infrastructurii și a oglinzilor de apă - V2c- Amenajări pentru agrement în proximitatea cursurilor și a oglinzilor de apă;

Amenajarea acestor circulații și spații pietonale, a sistemului de spații verzi și eventual a unor oglinzi de apă, precum și a mobilierului urban aferent, se va face într-o viziune de ansamblu, unitară, fiind analizată într-un proiect peisagistic de detaliu;

Propunerea vizează studierea relațiilor și implicațiile asupra dezvoltării zonei generate de realizarea unui imobil care să grupeze următoarele configurații și zonificări funcționale pe totalul de 1905.00 mp :

- un imobil S+P+10E, suprafața construită 343.00 mp, suprafața construită desfasurată 4203.00 mp, suprafața platforme, circulații auto/pietonale 1100.30 mp, suprafața spații verzi 461.70 mp, P.O.T.=18.00% și C.U.T.=1.98.

3. Descrierea tehnico-edilitară a lucrărilor propuse

a.Functional:

-Partea Zonei la nord de str. Promenadei, are o configurare neuniformă urbanistică care are de suferit din punctul de vedere al mixării funcționale în ce privește disproporția dintre zonele preponderent rezidențiale și cele de dotări;

-la nivelul întregului cartier se resimte o lipsă a dotărilor de servicii de interes general;

Documentația este proprietatea firmei S.C. ARHI-URB S.R.L. și nu poate fi folosită, transmisă sau reprodusă, total sau parțial, fără autorizarea expresă și scrisă. Documentația este valabilă numai cu semnăturile și stampila în original



b.Volumetric:

- Volumetric, proiectul propune realizarea unei volumetrii care sa suplineasca si sa medieze intre pozitia si caracteristicile sitului, vecinatile construite, nevoile functionale, de accesibilitate, orientare vizuala, iluminat natural si ventilatie, precum si incadrarea prin prelurarea limbajului, elementelor si materialelor caracteristice morfologiei arhitecturii zonei .-zona nu se constituie ca o configurare a tesutului urban, care sa genereze identitate.

c.Circulatii:

-zona studiata beneficiaza de o buna plasare din punct de vedere al circulatiei, avand frontul sudic adiacent la strada Promenadei. Zona studiata, la nivel volumetric cat si la nivelul circulatiei, se remarca prin discontinuitatea tesutului urban.

- Imobil locuinte = 45 apartamente;
- Spatii comerciale/servicii la nivel parter si etajul I;
- Strada interioara (alee carosabila), parcare;
- spatii verzi;
- retele utilitare;

Prin investitia propusa pe terenul studiat, se propune realizarea un imobil, cu regimul de înălțime S+P+10E, avand un numar de 45 apartamente.

Imobilul propus se va amplasa la distanța de minim 16.50 M fata de axul stalpului de inalta tensiune, situat la est, astfel încât să se respecte zona protectie LEA Inalta Tensiune.

Pe parcela de teren se vor amenaja circulații pietonale, alei carosabile și parcuri în număr cel puțin egal cu cel al apartamentelor, precum si un numar de parcare pentru spatiile comerciale, conform cu HG 525/1996. Pentru petrecerea timpului liber și recreere, pe teren se vor amenaja spații verzi plantate.

Tipul de proprietate al terenurilor si circulatia terenurilor

Analiza tipului de proprietate al terenului, pe categorii de folosință se prezintă astfel:

- total suprafața teren efectiv sistematizată: 1905.00 mp;
- suprafața teren trecut în domeniul public al Primariei Suceava: nu este cazul.

4. Dezvoltarea echipării edilitare

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

Având în vedere normele de mediu și necesitatea ridicării gradului de confort al locuitorilor și utilizatorilor, se impune dimensionarea rețelei de alimentare cu apă și a rețelei de canalizare a apelor menajere și pluviale în acord cu estimarea numărului de utilizatori permanenți și de vizitatori. Pentru o dimensionare corectă a necesarului de apă în scopul potabil și menajer se vor lua în calcul potențialii consumatori.

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



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

Amplasamentul studiat, limitrof strazii Promenadei, face parte dintr-o zona echipata din punct de vedere edilitar, astfel ca pentru o buna functionare a imobilului propus, nu va necesita extinderi ale rețelilor existente, ci doar bransamente și racorduri.

Realizarea lucrarilor de alimentare cu apa potabila, canalizare menajera si pluviala si energie electrica propuse in prezentul plan urbanistic zonal se va face in conformitate cu proiecte de specialitate incepind cu faza PUZ pina la faza finala a proiectelor de executie, intocmite in baza studiilor topografice, hidrologice si hidrogeologice care stabilesc conditiile de realizare a acestor lucrari la fiecare faza de proiectare.

Se va intocmi un releveu exact al rețelilor si instalatiilor existente care sa precizeze traseul, diametrul, cotele de amplasare, materialul si gradul de uzura pentru fiecare conducta si canal, precum si caracteristicile si gradul de uzura al instalatiilor.

Evidentierea rețelilor existente in zona, s-a facut pe plansa nr. 5 -"PLAN DE SITUATIE REȚELE EDILITARE"

Analiza critica a situației existente și de prevederile din PUG trateaza următoarele categorii de probleme:

Alimentarea cu apă:

Alimentarea cu apa se va realiza prin bransament la rețeaua de apa existenta in zona.

Pe teritoriul parcelei de teren se vor realiza rețele interioare incintei care se vor racorda, prin vane și cămine de vizitare, la rețeaua exterioară. Dimensionarea, caracteristicile materialelor și traseele rețelilor din incintă se vor stabili prin proiecte tehnice.

Canalizare:

Se propune racordul la rețeaua existenta.

Alimentare cu energie electrică:

Se propune bransament la rețeaua existenta. Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la postul de transformare situat în vecinătatea terenului de amplasament care face obiectul prezentei documentații. În zona studiată se va asigura alimentarea cu energie electrică a obiectivelor propuse: imobil locuire si spatii comerciale si servicii, iluminatul exterior stradal, etc. .

Telecomunicații:

Se propune bransament la rețeaua existenta.

Alimentare cu enegie termica:

Nu este cazul.

Alimentare cu gaze naturale

In zona exista retea de gaze naturale. Se propune bransament la rețeaua existenta.

Gospodărie comunală:

Deșeurile menajere se vor colecta selectiv în europubele care se vor amplasa pe platforma gospodărească amenajată, în zona funcțională gospodărie comunală. Gunoiul menajer va fi colectat de o firmă specializată, care va depozita la o stație de sortare.



Zona studiată este integrată în sistemul de gestionare la nivel municipal. Se va încheia un contract cu o firmă specializată de salubritate.

5. Impactul asupra mediului

Impactul produs prin realizarea investițiilor viitoare prevăzute în cadrul planului urbanistic zonal asupra arealului studiat este nesemnificativ, fiind unul direct, respectiv local, asupra suprafețelor destinate obiectivelor propuse, și unul indirect asupra zonelor învecinate. Impactul produs asupra amplasamentelor și zonelor învecinate se poate urmări atât în faza de construcție, cât și în faza de exploatare. Se consideră că impactul pe termen scurt va apărea în fazele de construcție (impact negativ tranzitoriu), iar impactul pe termen lung este cel generat în perioada de operare.

Având în vedere structura vegetației (fără valoare conservativă), precum și componenta faunistică din perimetrele și vecinătatea amplasamentelor obiectivelor de investiție, considerăm că impactul asupra biodiversității va fi nesemnificativ.

În zona studiată nu există valori de patrimoniu istoric sau ambiental care necesită protecție. Investiția propusă nu produce un impact perturbator mediului, întrucât volumetria urmărește plicarea pe panta terenului iar terenul rămas liber se va amenaja peisaj.

Obiectivele prevăzute nu influențează fondul construit existent în zonă, ca atare nu se impun măsuri speciale pentru evitarea pagubelor sau măsuri de refacere a lucrărilor afectate.

Prevenirea riscurilor naturale

Surse de poluanți pentru apele subterane în perioada de execuție, respectiv exploatare, nu există. Riscurile care pot apărea pentru sănătatea umană sau pentru mediu sunt cele din perioada de execuție a lucrărilor. Poluanții pentru aer în timpul execuției sunt: praful, zgomotul, gaze de eșapament. Praful rezultă de la execuția săpăturilor, împrăștierea nisipului, a pământului, din compactare, etc.

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

În prezent, terenul nu este degradat. Se va asigura o suprafață de 24.56% din teren pentru spații verzi, amenajate și 135.75 mp spațiu verde/spațiu de joacă.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate.

Nu este cazul. În zona studiată și în vecinătate nu există bunuri de patrimoniu.

Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Lucrările de amenajare a spațiilor verzi și a strazii interioare propuse, vor contribui substanțial la refacerea peisagistică și reabilitarea urbană.

6. Vecinatati:

Vecinatati imediate sunt date de:

- la nord – teren aflat în proprietatea SGA Suceava (Sistemul de Gospodărire a Apeilor) ;
- la est – teren aflat în proprietatea SGA Suceava (Sistemul de Gospodărire a Apeilor) ;
- la sud – str. Promenadei ;
- la vest – teren aflat în proprietatea SGA Suceava (Sistemul de Gospodărire a Apeilor) ;



7. Capacitati de transport admise:

In incinta vor fi admise autoturismele proprietarilor si vizitatorilor si autoutilitare ocazionale, cu capacitate de maxim 3,5 tone. Totodata vor avea acces autospecialele ISU, in caz de necesitate.

8. Locuri de parcare:

- zona este marcata de existenta caii de acces, respectiv circulatii auto si pietonale: str. Promenadei;

Astfel, în interiorul parcelei de teren aferentă PUZ, pentru circulația rutieră se propun:

- O alee carosabilă cu 2 benzi de circulație cu lățimea de 6,00m;
- o parcare pentru 25 locuri, amplasată adiacent aleii de 6,00m;
- o parcare pentru 33 autovehicule, amplasată independent, în vecinătatea terenului studiat, proprietate privată- Cornea Ana si Societatea Denis Shoes SRL, CF/CAD : 53428 ;
- Parcarile necesare vor fi asigurate si subteran , numarul acestora fiind 10 locuri, cumuland 68 locuri de parcare in total ;

Aleea interioara cu 2 benzi propusa va avea lățimea de 6m. Aceasta va avea două sensuri de circulație si se asigura astfel accesul rapid și lesnicios al mijloacelor de intervenție (pompieri, salvare, etc.).

Pe parcela de teren se vor amenaja circulații pietonale, străzi (alei carosabile și parcuri în număr cel puțin egal cu cel al apartamentelor, precum si un numar de parcare pentru spatiile comerciale/birouri, prestari servicii, conform cu HG 525/1996.

Conform Anexa 1,art. 9, la Certificatul de Urbanism nr. 1137 din 26.09.24, emis de Primaria Suceava, in cazul in care nu se pot sigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra(prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanta de maxim 150 m si vor reprezenta maxim 50% din totalul necesar; in consecinta au fost amenajate 33 locuri parcare in proximitatea amplasamentului studiat, pe parcela proprietate private, CF:53428, la distanta de max. 65 m, reprezentand sub 50% din totalul de parcare necesare functiunilor propuse.

9. Reglementari urbanistice:

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

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

- amplasarea în cadrul orașului (în zona Raului Suceava, vecinătatea cu repere importante)
- infrastructură edilitară existentă în aria studiată
- disponibilitatea terenului

Interventiile urbanistice propuse au ca scop:

- crearea unui imobil cu functiuni mixte, omogen din punct de vedere functional si volumetric care sa intregeasca configuratia urbanistica a strazii Promenadei;

Propunerea vizeaza studierea relatiilor si implicatiile asupra dezvoltării zonei generate de realizarea unui imobil care să grupeze următoarele configurații si zonificari functionale pe totalul de 1905.00 mp :

Documentatia este proprietatea firmei S.C. ARHI-URB S.R.L. si nu poate fi folosita, transmisa sau reproducuta, total sau partial, fara autorizarea expresa si scrisa. Documentatia este valabila numai cu semnaturile si stampila in original



- Imobil locuinte = 45 apartamente;
- Spatii comerciale/servicii la nivel parter si etajul I ;
- Strada interioara (alee carosabila), parcare;
- spații verzi;
- rețele utilitare;

Prin investiția propusă pe terenul studiat, se propune realizarea un imobil, cu regimul de înălțime S+P+10E, avand un numar de 45 apartamente.

Imobilul propus se va amplasa la distanța de minim 16.50 M fata de axul stalpului de inalta tensiune, situat la est, astfel încât să se respecte zona protectie LEA Inalta Tensiune.

Pe parcela de teren se vor amenaja circulații pietonale, alei carosabile și parări în număr cel puțin egal cu cel al apartamentelor, precum si un numar de parcare pentru spatiile comerciale, conform cu HG 525/1996. Pentru petrecerea timpului liber și recreere, pe teren se vor amenaja spații verzi plantate.

- un imobil S+P+10E, suprafata construita 343.00 mp , suprafata construita desfasurata 4203.00 mp, suprafata platforme, circulatii auto/pietonale 1100.30 mp, suprafata spatii verzi 461.70 mp, P.O.T.=18.00% si C.U.T.=1.98.

Bilanțul teritorial de zonă, existent-propus:

NR.	DENUMIRE SUBZONA	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	Zona construita	-	-	343.00	18.00
2	Spatii verzi	-	-	461.70	24.23
4	Suprafete circulatii auto,pietonale	-	-	1100.30	57.77
TOTAL ZONA STUDIATA		1905.00	-	1905.00	100

Suprafața zonei studiate in cadrul PUZ - 1905.00 mp.

Regimul de înălțime:

Pentru construcțiile supratereane se instituie:

- regimul de înălțime: S+P+10E ;
- înălțimea clădirii : maxim +39.55 (de la cota ± 0,00)/ 39.55 m

Indici caracteristici maximi :

Edificabilul propus va respecta o retragere de minim 3m față de limitele de proprietate.

- procentul de ocupare propusă terenului: POT = 18.00%
- coeficientul de utilizare propusă terenului: CUT = 1.98
- procentul maxim de ocupare propusă terenului (conform PUG Suceava): POTmax = 70%
- coeficientul maxim de utilizare propusă terenului (conform PUG Suceava): CUTmax = 4.00



10. Concluzii

Planul urbanistic zonal – P.U.Z., prezentat urmareste dezvoltarea coerenta, armonioasa si durabila a zonei, integrarea sa cu zonele invecinate si rezolvarea disfunctionalitatilor posibile.

Funcționarea optima a zonei in contextul construirii de locuinte colective, spatii comerciale si servicii S+P+10E propus prin P.U.Z.- ul actual este condiționată și de următoarele:

- executarea racordurilor și bransamentelor infrastructurii edilitare ;

După obținerea avizelor solicitate prin certificatul de urbanism, a acordului de mediu, prezenta documentație se va supune aprobării Consiliului Local al municipiului Suceava.

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

Prevederile prezentului P.U.Z. vor fi preluate în noul P.U.G. al municipiului Suceava.

VALORI ESTIMATIVE ALE INVESTITIEI: 6,304,500.00 ron

Toate costurile aferente lucrării „CONSTRUIRE CLADIRERE CU DESTINATIA SPATIU COMERCIAL, BIROURI, SPATII PRESTARI SERVICII SI SPATII DE LOCUIT, LOCURI DE PARCARE, AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI AMENAJATE, RACORDURI/ BRANSAMENTE” vor fi suportate de investitor.



arh. FAUR ADRIAN

