



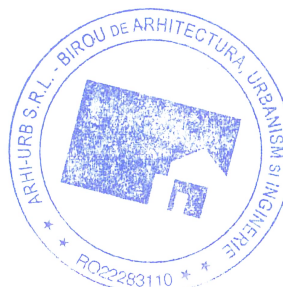
## DOCUMENTATIE PENTRU PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Beneficiar : S.C. EMILIAN ZENELI S.R.L.

Investitia : ELABORARE PUD CONSTRUIRE CLADIRE CU FUNCTIUNI MIXTE: SPATII  
COMERCIALE, BIROURI SI SPATII DE LOCUIT, LOCURI PARCARE,  
SYSTEMATIZARE VERTICALA, IMPREJMUIRE, SPATII VERZI SI ORGANZARE  
SANTIER

Adresa : str. UNIVERSITATII, nr.44 A, SUCEAVA, jud.SUCEAVA

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



Coordonator specialitate urbanism : S.C. ARHIDOM S.R.L.



## FISA PROIECTULUI

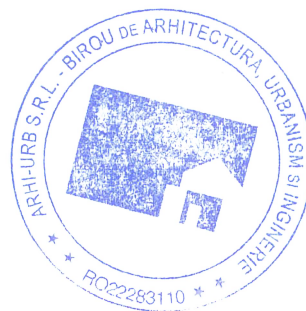
Beneficiar : S.C. EMILIAN ZENELI S.R.L.

Investitia : ELABORARE PUD CONSTRUIRE CLADIRE CU FUNCTIUNI MIXTE: SPATII  
COMERCIALE, BIROURI SI SPATII DE LOCUIT, LOCURI PARCARE,  
SISTEMATIZARE VERTICALA, IMPREJMUIRE, SPATII VERZI SI ORGANZARE  
SANTIER

Adresa : str. UNIVERSITATII, nr.44 A, SUCEAVA, jud.SUCEAVA

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

Coordonator specialitate urbanism : S.C. ARHIDOM S.R.L





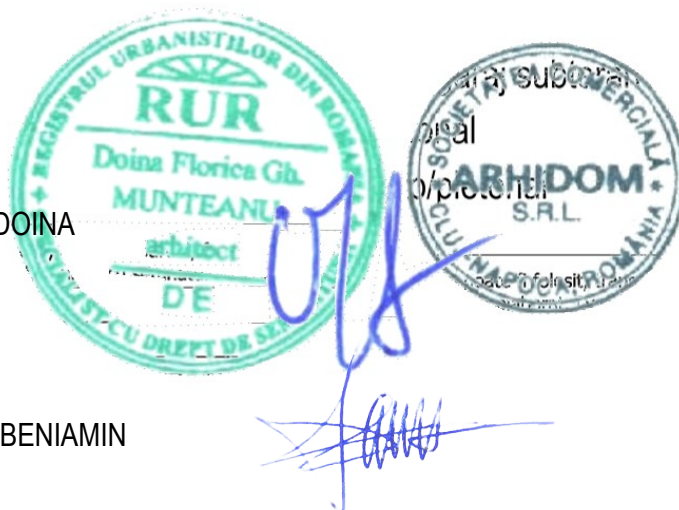
## LISTA DE SEMNATURI

Arhitectura :

Coord. Urbanism : arh.MUNTEANU DOINA

Proiectat : arh.ATODIRESEI BENIAMIN

Verificat : arh.MUNTEANU DOINA





## BORDEROU

### PIESE SCRISE

1. Fișa proiectului
2. Lista de semnături
3. Borderou
4. Memoriu PUD
5. C.U.
6. Extras C.F. actualizat
7. CIF Sc Emilian Zeneli Srl\
8. Ridicare topografică
9. Studiu geotehnic
10. Studiu insorire
11. Avize
12. Lista vecini

### PIESE DESENATE

- |                                  |            |     |
|----------------------------------|------------|-----|
| 1. Plan de incadrare in zona     | sc. 1:5000 | A01 |
| 2. Plan situatie existent        | sc. 1:500  | A02 |
| 3. Plan Reglementari urbanistice | sc. 1:500  | A03 |
| 4. Plan circulatia terenurilor   | sc. 1:500  | A04 |
| 5. Plan Retele edilitare         | sc. 1:500  | A05 |



## PLAN URBANISTIC DE DETALIU

### CAPITOLUL 1. INTRODUCERE

#### 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Beneficiar : S.C. EMILIAN ZENELI S.R.L.

Investitia : ELABORARE PUD CONSTRUIRE CLADIRE CU FUNCTIUNI MIXTE: SPATII COMERCIALE, BIROURI SI SPATII DE LOCUIT, LOCURI PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, IMPREJMUIRE, SPATII VERZI SI ORGANZARE SANTIER

Adresa : str. UNIVERSITATII, nr.44 A, SUCEAVA, jud.SUCEAVA

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

Data elaborarii: septembrie 2025

#### 1.2 OBIECTUL LUCRARIII

Obiectivul lucrarii il constituie clarificarea conditiilor de: construire, acces, ocupare a terenului, aliniere, regim de inaltime, regim de construire, relatia cu vecinatatile.

Ca urmare a cererii adresate de S.C. EMILIAN ZENELI S.R.L., in vederea construirii unei cladiri cu functiuni mixte: spatii comerciale, birouri si locuire, impreuna cu sistematizarea verticala, racordurile si bransamentele la utilitati, imprejmuire si organizarea de santier, S.C. ARHI-URB S.R.L. a elaborat documentatia pentru elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu.

Documentatia are la baza:

-Certificat de Urbanism nr. 1/ 03.01.2025

-Acte proprietate(C.F. cu nr. 43571, si C.A.D. 43571)

-Ridicare topografica in zona (vizata de O.C.P.I. Suceava)



## CAPITOLUL 2. INCADRAREA IN ZONA

### 2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

Terenul pentru care s-a realizat documentatia P.U.D. - Plan Urbanistic de Detaliu este situat in intravilanul loc. Suceava, jud. Suceava.

Conform Regulament P.U.G. Suceava, terenul aferent investitiei se afla in intravilanul localitatii Suceava si este in proprietatea solicitantului, respectiv S.C. EMILIAN ZENELI S.R.L. Zona stabilita prin P.U.G./ P.U.Z. in care se afla terenul pe care se propune construirea obiectivului este :

T- ZONA DE CAI DE COMUNICATIE- T1 - Subzona transporturilor rutiere, M- ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE- SUBZONE MIXTE AFLATE IN AFARA ZONEI CENTRALE- M2 - subzona mixta aferenta locuintelor individuale sau colective cu inaltime medie.

Folosinta actuala a terenului este : curti constructii.

Pentru destinatia in care obiectivul se incadreaza, conform P.U.Z. existent, se prevede un control al siluetelor si perspectivelor rezultate, cu limitarea inaltimii maxime admise.

Reglementari urbanistice P.U.G. existent:

- Hmax.= P+4E,
- P.O.T. max=60%,
- C.U.T. max=3.0,
- Spatii verzi = 25%

### 2.2 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

Nu este cazul.

## CAPITOLUL 3. SITUATIA EXISTENTA

### 3.1 CIRCULATIA AUTO SI PIETONALA. ACCESE

Accesul auto precum si cel pietonal se realizeaza din str. Universitatii.

### 3.2 SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI

Terenul studiat are suprafata de 1191.00mp.

Vecinatati:

S -- strada Universitatii

E -- proprietate privata(Asociatia de proprietari-str. Universitatii, nr. 40); distanta fata de cladirea existenta=4.65 m;

V -- proprietate privata(Turcan Rodica, Georgescu Doina Luminita- str.Universitatii, nr.42);



-- proprietate privata(sc Pati Prima Srl-str. Universitatii, nr. 44); distanta fata de cladirea existenta=9.29 m

N -- proprietate privata (Asociatia de proprietari bl.B3- str. Prof. Leca Morariu, nr.7); distanta fata de cladirea existenta=12.30 m;

### 3.3 SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUIE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

DENUMIRE	SUPRAFATA(mp)	PROCENT(%)
TEREN	1191.00	100
CONSTRUCTII	213.60	17.93
CIRCULATII PIETONALE	152.00	12.78
CIRCULATII AUTO	455.40	38.23
SPATII VERZI	370.00	31.06

### 3.4 CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL SI URBANISTIC

Zona este caracterizata de functiuni generate de caracterul alternant, public si privat al proprietatilor. Frontul este discontinuu, cu cladiri pe doua – cinci nivele, avand predominant functiunea de locuinte.

### 3.5 DESTINATIA CLADIRILOR

Principala destinatie a zonei este - cartier rezidential cu locuinte izolate si functiuni complementare locuirii.

### 3.6 TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Terenul studiat se afla in proprietatea beneficiarului: S.C. EMILIAN ZENELI S.R.L..

### 3.7 ANALIZA GEOTEHNICA

Pentru cunoasterea si precizarea caracteristicilor geotehnice ale pamanturilor din amplasamentului studiat, s au efectuat lucrari de cercetare geotehnica constand din executarea de foraje geotehnice in zona indicata de proiectant; dn lucrarile de prospectare s a evidentiat urmatoarea stratificatie:

Forajul F1

-0,00-0,70m : umplutura de pamant si balast

-0,70-1,50m: argila nisipoasa cafenie consistent vartoasa

-1,50-2,50m: argila nisipoasa, cafenie-galbena, vartoasa

-2,50-2,70m: argila nisipoasa, galbena, consistent-vartoasa

-2,70-5,00m: argila nisipoasa, galbena consistenta, ml. 4,5 stratul devine cafeniu

5,00-9,00m: argila nisipoasa, galbena verzui consistent- vartoasa



9,00-13,00m: argila nisipoasa, galbena verzui, consistent vartoasa

13,00-14,00m:argila, glabena verzui, vartoasa

14,00-17,00m: argila, galbena verzui, consistenta

17,00-20,00m: argila, galbena verzui, vartoasa.

Apa apare la 3,00 m.

Conform Normativului NP074/2014, lucrarea proiectata se incadreaza in categoria geotehnica 1, avand risc geotehnic redus.

### 3.8 CONDITII DE FUNDARE

Terenul de fundare prezinta caracteristici bune pe intervalul de adancime 1.50m-2.50m. Se poate adopta fundarea directa in intervalul de adancime 1.50m-2.50m.

La executarea fundatiilor se va asigura drenarea si evacuarea corespunzatoare a apelor pluviale si subterane pe intreaga suprafata;intrucat determinarile de laborator indica teren cu caracteristici scazute, cu compresibilitate medie(PUCM) si foarte mare, porozitate foarte mare, se recomanda rigidizari suplimentare pentru preluarea tasarilor mari si diferiteiate, functie de normativele in vigoare.

Adâncimea maximă de îngheț, conform prevederilor din STAS 6054-77, este de 1,10 m de la suprafața terenului.

### 3.9. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI

Conform codului de proiectare seismică, indicativ P 100-1/2013, amplasamentul se situează într-o zonă ce este caracterizată de o valoare a accelerației orizontale a terenului  $a_g = 0,20$  g și printr-o perioadă de control (colț)  $T_c = 0,7$  sec.

### 3.10 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Imobil situat in intravilanul localitatii Suceava, in afara zonei de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice.

### 3.11 ECHIPARE EDILITARA

Terenul studiat nu este echipat edilitar.

#### 3.11.1 ALIMENTARE CU APA

Terenul studiat nu este echipat edilitar.

#### 3.11.2 CANALIZARE

Terenul studiat nu este echipat edilitar.

#### 3.11.3 ENERGIE ELECTRICA

In zona exista retea de energie electrica.

#### 3.11.4 TELEFONIE

In zona exista retea de telefonie.



## CAPITOLUL 4. REGLEMENTARI

### 4.1 OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Prin documentatia P.U.D., se propune construirea unei cladiri cu functiuni mixte: spatii comerciale, birouri si locuire, impreuna cu sistematizarea verticala, racordurile si bransamentele la utilitati, imprejmuire si organizarea de santier.

### 4.2 FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Constructia propusa va avea o structura mixta din cadre beton armat si zidarie caramida cu goluri. Compartimentarile interioare realizandu-se din zidarie de 15-25 cm. Peretii exteriori vor fi placati cu vata bazaltica de 10-15 cm, pentru a asigura confortul termic necesar functiunii. Acoperisul va fi tip terasa/terasa circulabila. Pentru rigidizarea structurii de zidarie se vor turna monolit centuri de beton armat. Ferestrele vor fi executate din tamplarie de pvc/AL cu geam termopan.

La exterior cladirea va avea fatada ventila fibrociment.

La interior, peretii vor fi tencuiti si zugraviti cu vopsele lavabile si tencuieli decorative iar pardoselile se vor imparti in suprafete cu parchet si suprafete cu gresie.

Cladirea va fi racordata la retelele de utilitati din zona, colectarea deseurilor realizandu-se in puncte gospodaresti dispuse pe platforme betonate. Resturile menajere si alte reziduri se vor evacua printr-o firmă specializată de salubritate.

Conform reglementarilor din Ordin MS Nr.119/2014, constructiile propuse prin P.U.D., cu functiunea inclusivă de locuire, sunt amplasate la distante care să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit cat și din locuințele învecinate.

Amplasarea si orientarea constructiilor propuse a fost conditionata de:

- expunerea spre insorire,
- declivitatea terenului,
- confort vizual, asigurarea unor perspective individuale asupra zonei,
- asigurarea intimitatii.

Constructiile propuse, prin ierarhizare functionala, delimitarea spatial-volumetrica si vitrarea fatadelor, confera spatiilor de locuit in raport cu cele destinate accesului, depozitarilor si bailor, expunere Sud – Vest.

Conform plansa Reglementari Urbanistice si plansa Profile:

Regimul de inaltimeeste de  $H=S+P+3E+R$ .

Retragerile laterale sunt de minim 3.00 m, retragere aliniament 3.00 m, iar retragerea posterioara de 10.90 m.

Se va asigura H ca raport dintre distanta si inaltimea constructiile propuse, acestea vor avea acoperisul tip terase /terase circulabile:

- H.atic in raport cu C.T.A.= 12.30 m, H.atic retragere in raport cu C.T.A.=15.90m

Constructia va avea urmatoarele functiuni:

#### Subsol:

- spatii tehnice, grupuri sanitare, crama, spatii intretinere corporala, depozitari;

la parter

-casa scara, grupuri sanitare, salon intretinere corporala, bar, etc.;

la etaj 1:

-casa scara, grupuri sanitare, spatii birouri;

la etaj 2:

-casa scara, grupuri sanitare, spatii birouri;

la etaj 3:

-casa scara, grupuri sanitare, spatii birouri;

la etaj retras

-apartament locuire, casa scarii;

4.3 CAPACITATI, SUPRAFETE

Construcția propusă are următoarele caracteristici:

- Funcțiune: mixta-spatii comerciale, birouri si locuire;
- Dimensiuni maxime teren: = 1191.00 mp
- Regim de înălțime construcție propus:  $H=S+P+3E+R$  .
  - H.atic in raport cu C.T.A.= 12.30 m, H.atic retragere in raport cu C.T.A.=15.90m
- Suprafața construită totală propus –  $S_c= 213.60$  mp
- Suprafața desfășurată totală propus –  $S_d=1398.20$  mp
- Procentul de ocupare a terenului/locuinta :  $P.O.T.: = 17.93 \%$
- Coeficientul de utilizare a terenului/ locuinta :  $C.U.T. = 1,17$

4.4 PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELR NOI

Se vor respecta distantele impuse de Codul Civil, normele sanitare in vigoare precum si cele necesare pentru prevenirea incendiilor. Accesele vor fi astfel conformate incat sa permita accesul utilajelor pentru stingerea incendiilor.

4.5 INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENTINUTE

Terenul este liber de constructii.

4.6 PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

Nu este cazul.



#### 4.7 MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE

Accesele se realizeaza conform Hotararii nr. 525/27.07.1996, republicata in M. O. Nr. 856/27.11.2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Anexa 4 la Regulament: Accese carosabile.

Accesul pietonal si cel auto se va realiza din strada Universitatii, ce are un profil de aprox. 7.25, 2 benzi de circulatie auto l= 3,50m, parcuri laterale l=2.60 m, spatii verzi l=2.20m si trotuare de l=2.90 m.

Pe terenul studiat se vor amenaja 10 parcuri supraterane.

#### 4.8 PRINCIPII SI MODALITATI DE INTEGRARE SI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL SI DE ADAPTARE A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Relatia cadru natural – cadru construit va fi de tip gradual, tranzitia facandu-se prin intermediul teraselor, a spatiilor verzi amenajate si a perdelelor de vegetatie.

Zona nu prezinta probleme de poluare, amplasamentul studiat nu prezinta elemente de vegetatie sau de flora supuse unui regim sever de protectie. In zonele invecinate, constructiile au fost autorizate conform legislatiei in vigoare la momentul respectiv si sunt racordate la reseaua de apa si canalizare a localitatii sau au surse in regim privat la retelele de alimentare cu energie electrica si gaze naturale. Se va opta pentru o rezolvare spatial-volumetrica care vizeaza plierea construitului pe sit, fara a afecta valoarea acestuia.

#### 4.9 CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA SI CONDITIONARI IMPUSE DE ACESTA

Terenul studiat se afla in afara perimetrului de protectie a monumentelor istorice si arhitectural urbanistice sau a celor cu valoarea ambiental arhitecturala.

#### 4.10 SOLUTII DE REABILITARE ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARI

Impactul produs prin realizarea investitiilor prevazute in cadrul planului urbanistic de detaliu asupra arealului studiat este nesemnificativ, fiind unul direct, respectiv local, asupra suprafetelor destinate obiectivelor propuse, si unul indirect asupra zonelor invecinate. Impactul produs asupra amplasamentelor si zonelor invecinate se poate urmari atat in faza de constructie, cat si in faza de exploatare. Se considera ca impactul pe termen scurt va aparea in fazele de constructie (impact negativ tranzitoriu) si nu va afecta calitatea mediului.

#### 4.11 SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Avand in vedere structura vegetatiei (fara valoare conservativa), precum si componenta faunistica din perimetrele si vecinatatea amplasamentelor obiectivelor de investitie, consideram ca impactul asupra biodiversitatii va fi nesemnificativ.

In zona studiata nu exista valori de patrimoniu istoric sau ambiental care necesita protectie. Investitia propusa nu produce un impact perturbator mediului, intrucat volumetria urmareste plierea pe panta terenului iar terenul ramasa liber se va amenjara peisager.



Terenul care va fi amenajat ca spații de odihnă și spații verzi amenajate vor reprezenta cel puțin 25% din suprafața totală a terenului.

#### 4.12 PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Conform plansei de Reglementari Urbanistice.

#### 4.13 LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

Terenul este relativ plan. Nu sunt necesare lucrari de sistematizare verticala (terasamente, ziduri de sprijin etc).

#### 4.14 PROPUNERI DE ORGANIZARE A ZONEI STUDIASTE SI BILANTUL TERITORIAL COMPARATIV (EXISTENT-PROPOS)

Terenul studiat in prezenta documentatie are o suprafata totala de 1191,00 mp;

#### BILANT TERITORIAL

DENUMIRE	EXISTENT	PROPOS	
		SUPRAFATA(mp)	PROCENT(%)
TEREN	1191.00	1191.00	100
CONSTRUCTII	-	213.60	17.93
CIRCULATII PIETONALE	-	152.00	12.78
CIRCULATII AUTO	-	455.40	38.23
SPATII VERZI	-	370.00	31.06

#### 4.15 CIRCULATIA TERENURILOR IMPUSA DE SOLUTIA DE URBANISM PRECUM SI SERVICIILE PROPUSE

Terenul studiat are o suprafata totala de 1191.00 mp si este proprietate privata a beneficiarului, proiectului conform CF. Anexat. Nu este cazul trecerii terenului intr-o alta forma de proprietate.

#### 4.16 REGIMUL DE CONSTRUIRE

Cladirile propuse vor respecta amplasarea in aliniament si vor avea urmatoarele reglementari conform planșa nr. A03 Reglementari Urbanistice:

- retragerile fata de aliniament/limita frontala = 3.00m,
- retragerile fata de limitele laterale =3.00m,
- retragerile fata de limita posterioara =10.90m,



Distanța între imobilul propus și imobilul de locuințe colective existent A12 este minim 4.65 m; fațada vestică a imobilului de locuințe existent A12 are goluri de ferestre doar pentru bai; Fațada estică a imobilului propus va avea goluri de ferestre doar pentru spații anexe locuirii: bai, casa scării, debarale, camere, etc. ;

Regimul de înălțime propus s-a stabilit în funcție de:  
-reglementările PUG ;  
-destinația clădirii;  
-criterii spațial-volumetrice;  
-tema de proiectare oferită de către beneficiar;

#### 4.17 MODUL DE UTILIZARE AL TERENULUI. INDICATORII DE OCUPARE: P.O.T, C.U.T

Reglementările pe întreg terenul studiat, conform P.U.G. existent sunt:

-Suprafața teren = 1191.00 mp  
-P.O.T. max. = 60%  
-C.U.T. max. = 3.00

Propunerile P.U.D se încadrează în reglementările P.U.G. existent și sunt:

-Suprafața construită = 213.60  
-Suprafața desfășurată = 1398.20 mp  
  
-P.O.T. = 17,93%  
-C.U.T. = 1,17

#### 4.18 ECHIPARE EDILITARĂ

Terenul studiat nu este echipat edilitar. Se propune racordarea/bransarea ansamblului la toate utilitățile existente în zonă, respectiv strada Universității, la rețeaua publică.

##### 4.18.1 ALIMENTARE CU APA

Terenul studiat nu este echipat edilitar. Se propune racordarea/bransarea ansamblului la rețeaua publică de apă, existentă în zonă, respectiv strada Universității.

##### 4.18.2 CANALIZARE

Terenul studiat nu este echipat edilitar. Se propune racordarea/bransarea ansamblului la rețeaua publică de canal, existentă în zonă, respectiv strada Universității.



#### 4.18.3 ENERGIE ELECTRICA

In zona exista retea de energie electrica. Se propune bransarea la rețeaua publica de energie electrica, existenta in zona, respectiv strada Universitatii.

#### 4.18.4 TELEFONIE

In zona exista retea de telefonie. Se propune racordare la rețeaua de telefonie publica a localitatii.

#### 4.18.5 INCALZIREA

Agentul termic va fi asigurat de centrale murale ce folosesc ca si combustibilul gazul, provenit din rețeaua privata existenta in zona.

### **CONCLUZII –MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Planul urbanistic de detaliu – P.U.D., prezentat urmareste construirea obiectivului, integrarea sa cu zonele invecinate si rezolvarea disfunctionalitatilor posibile.

Funcționarea optima a zonei in contextul realizarii constructiei propuse prin P.U.D.- este condiționată și de următoarele:

- executarea racordurilor și bransamentelor infrastructurii edilitare (eventual devieri, conform avize).

Se propun:

- Amenajarea incintelor, executarea de trotuare si platforme.
- Excesul de apa pluviala se va canaliza in rigole, care deverseaza in rețeaua proprie.
- Deseurile menajere se vor colecta in pubele, pe platforme special amenajate si se vor transporta de catre o firma specializata, la rampele de gunoi special amenajate ;
- La proiectarea constructiilor sunt respectate prevederile normativului general de PSI aprobat de Ordinul Ministerului de Interne nr. 163/2007
- La proiectarea constructiilor s-au avut in vedere normele de igiena privind mediul de viata al populatiei aprobate de Ministerul Sanatatii cu ordinul 119/2014.
- Activitatea care se desfasoara nu genereaza incendii.

