

MEMORIU AVIZ OPORTUNITATE P.U.Z.

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU CLADIRE CU REGIM DE INALTIME PARTER, CU FUNCȚIUNILE BIROURI SI PRESTARI SERVICII, AMENAJARE LOCURI DE PARCARE SI SISTEMATIZARE VERTICALA, RACORDURI/BRANSAMENTE LA REȚELELE URBANE DE UTILITATI, AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC, PE TERENUL IN SUPRAFATA DE 661 MP, IDENTIC CU NR. CAD. 59369.

Amplasament: Mun. Suceava, str. Stefan cel Mare, Jud. Suceava

Beneficiar: S.C. ERICADA S.R.L.

Investitor: S.C. ERICADA S.R.L.

Proiectant general: S.C. ROND STUDIO S.R.L.

Data elaborării: 06. 2025

2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul lucrării „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU CLADIRE CU REGIM DE INALTIME PARTER, CU FUNCȚIUNILE BIROURI SI PRESTARI SERVICII, AMENAJARE LOCURI DE PARCARE SI SISTEMATIZARE VERTICALA, RACORDURI/BRANSAMENTE LA REȚELELE URBANE DE UTILITATI, AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC, PE TERENUL IN SUPRAFATA DE 661 MP, IDENTIC CU NR. CAD. 59369.” constă în analizarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice necesare realizării unei sistematizări și amenajări urbanistice a unei zone cu caracter MIXT, care înglobează spații de birouri, prestari servicii, locuri de parcare, alei pietonale si locuri de parcare auto.

Zona în studiu se află amplasată în zona centrala a municipiului Suceava, cu acces din Str. Stefan cel Mare, prin aleea existenta. Terenul este proprietate privată a SC ERICADA SRL Scheia si este format din doua parcele cadastrale – CF 59369 cu suprafata de 661 mp, respectiv CF 59370 cu suprafata de 287 mp - propusi pentru cedare in domeniul public al Mun. Suceava.

3. DESCRIEREA TEHNICO-ECONOMICĂ A LUCRĂRILOR PROPUSE

Proiectul, privind obiectivul de investiții „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU CLADIRE CU REGIM DE INALTIME PARTER, CU FUNCȚIUNILE BIROURI SI PRESTARI SERVICII, AMENAJARE LOCURI DE PARCARE SI SISTEMATIZARE VERTICALA, RACORDURI/BRANSAMENTE LA REȚELELE URBANE DE UTILITATI, AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC, PE TERENUL IN SUPRAFATA DE 661 MP, IDENTIC CU NR. CAD. 59369”, are ca scop reglementarea suprafetei de 661 mp ca zona mixta, pentru realizarea unei cladiri de birouri si prestari servicii, spatii verzi amenajate, sistematizare verticala, locuri de parcare supraterrane. Cladirea va avea regimul de inaltime Parter si o inaltime maxima de 3.50 m, cote calculate de la cota terenului sistematizat de la fatada principala a cladirii. Configuratia functionala a acesteia prevede amenajarea unui spatiu pentru birouri si servicii rezolvat intr-un volum neutru, simplu, care sa se incadreze optim in contextul urbanistic existent, sa fie cat mai putin vizibil ca volum inserat in sit si sa preia cat mai mult din amenajarile existente. Astfel, toate aleile si parcarile existente amenajate in teren in prezent vor fi pastrate fara sa se intervina asupra lor, terasa cladirii va fi inierbata pentru a amplifica atmosfera naturala si verde a zonei si mai mult de atat, parcela CF 59370 cu suprafata

de 287 mp se propune pentru a fi cedata domeniului public, tot pentru a se pastra caracterul actual al zonei ,cu alei si spatii verzi.

Zona studiată în P.U.Z. se situează în intravilanul Municipiului Suceava, jud. Suceava, pe un teren liber de sarcini. Terenul are acces auto si pietonal din strada Stefan cel Mare si acces pietonal din str. Alexandu cel Bun. Str. Stefan cel Mare este amenajata cu cate doua benzi pe sens, iar strada Alexandru cel Bun cu o banda cu sens unic.

Amplasamentul aflat în studiu se află pe un teren aproximativ drept, fara diferente majore de nivel.

În incinta se pastreaza locurile de parcare si aleile existente si se propun realizarea unor trotuare de garda în jurul cladirii si o platforma pentru colectarea si depozitarea deseurilor.

Amplasarea construcțiilor propuse nu va afecta în mod negativ mediul înconjurător. Cheltuielile pentru bransamente/utilitati, eventuale devieri de retele si investitia propriu-zisa vor fi suportate de catre investitor.

4. ECHIPAREA EDILITARĂ PROPUȘĂ

Pentru realizarea și exploatarea construcției vor fi asigurate următoarele utilități:

- **Alimentare cu apă** – construcțiile propuse vor fi alimentate cu apă potabila din rețeaua mun. Suceava, existenta în vecinatate.
- **Energia electrică** - rețeaua din zonă are capacitate de a prelua consumul necesar construcțiilor proiectate.
- **Racord canalizare** - construcțiile propuse vor fi racordate la rețeaua de canalizare a mun. Suceava.
- **Alimentare cu energie termică** - Centrale proprii pe gaze naturale.
- **Alimentare cu gaze naturale** - Alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua de gaze naturale existenta în vecinatate.
- **Telecomunicații** - constructia poate beneficia de rețelele existente în vecinatatea amplasamentului.
- **Gospodărie comunală** - sortarea, evacuare, depozitarea și tratarea deșeurilor vor respecta avizele și contractele cu societatile ce asigură colectarea acestora. S-a propus amplasarea unei platforme de colectare selectiva a deseurilor menajere , amplasate la minim 10 metri de ferestrele locuintelor invecinate.

5. IMPACTUL ASUPRA FACTORILOR DE MEDIU

Funcțiunea propusă fiind una mixta, cu spatii de birouri si prestari servicii, se poate afirma că nu se generează factori importanți de poluare.

Echipamentele utilizate pe amplasament nu conțin cantități relevante de substanțe cu potențial poluator asupra factorilor de mediu, nefiind generat pericolul apariției unor poluări accidentale în condiții anormale de funcționare.

În etapa de construire, materiile prime vor fi depozitate în containere metalice închise, iar în perioada de șantier vor fi instalate pe amplasament W.C.-uri ecologice și spații pentru depozitarea deșeurilor menajere; eliminarea deșeurilor se va face prin contractarea unor societăți special autorizate.

Aerul atmosferic: Funcțiunile propuse nu generează emisii de poluanți în stare gazoasă sau de alta natură care să conducă la modificarea calității aerului în zona amplasamentului.

Apele de suprafață: Activitățile desfășurate pe amplasament nu vor genera ape uzate emise necontrolat și nu utilizează substanțe periculoase în stare lichidă, neexistând pericolul producerii unor poluări accidentale a apelor de suprafață sau a celor subterane.

Solul: Pe amplasament nu vor fi utilizate substanțe periculoase care prin împrăștiere accidentală să genereze pericolul poluării solului. Deșeurile vor fi eliminate sau reciclate de firme specializate, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

6. VECINATATI

NORD – DOMENIU PRIVAT AL MUN SUCEAVA SI BLOCURI DE LOCUINTE

VEST – DOMENIU PRIVAT AL MUN SUCEAVA, LOCUINTE SI BLOCURI DE LOCUINTE

EST – DOMENIU PRIVAT AL MUN SUCEAVA – ALEI AUTO SI PARCARE

SUD – DOMENIU PRIVAT AL MUN SUCEAVA SI BLOCURI DE LOCUINTE

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. Distanța minima între locurile de parcare propuse si ferestrele camerelor de locuit a locuintelor invecinate existente este de minim 5.00 metri.

8. LOCURI DE PARCARE

- 6 locuri de parcare pentru autoturisme;
- 1 loc de parcare pentru motociclete

TOTAL: 7 LOCURI DE PARCARE PROPUSE.

9. REGLEMENTARI URBANISTICE

a) Bilant teritorial

TOTAL SUPRAFATA TEREN REGLEMENTAT	948.00 mp
SUPRAFATA TEREN PROPUSA PENTRU CEDARE IN DOMENIUL PUBLIC (NR. CAD. 59370)	287.00 mp
SUPRAFATA TEREN PROPUSA PENTRU REGLEMENTARE CA ZONA MIXTA (NR. CAD. 59369)	661.00 mp

SITUATIA EXISTENTA – pentru parcela NR. CAD. 59369 , S = 661 mp

SUPRAFATA CONSTRUITA	0.00 mp
SUPRAFATA DESFASURATA	0.00 mp
SUPRAFATA CIRCULATII AUTO/ PIETONALE/ PARCARI	132.00 mp
SUPRAFATA SPATII VERZI	529.00 mp
PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI (P.O.T.)	0.00 %
COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI (C.U.T.)	0.00

SITUATIA PROPUSA

SUPRAFATA EDIFICABILA PROPUSA	191.00 mp = 29.00%
SUPRAFATA EDIFICABILA MAXIMA (dimensiuni 18,10 m x 12,10 m)	219.00 mp = 33.00%
SUPRAFATA DESFASURATA PROPUSA	191.00 mp
SUPRAFATA DESFASURATA MAXIMA	219.00 mp
SUPRAFATA SPATII VERZI MINIMALA	264.00 mp= 40.00%
SUPRAFATA CIRCULATII AUTO/ PIETONALE/ PARCARI MAXIMALA	178.00 mp= 27.00%
PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI (P.O.T.) PROPUSE	29.00%
PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI (P.O.T.) MAXIM	33.00%
COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI (C.U.T.) PROPUSE	0.29
COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI (C.U.T.) MAXIM	0.33
SUPRAFATA SPATII VERZI	40.00% MINIM
SUPRAFATA CIRCULATII/ PARCARI	27.00% MAXIM

b) Regim de inaltime propus:

REGIMUL DE INALTIME:	Parter.
INALTIMEA MAXIMA	Hmax = +3.50 m de la CTS de pe latura fatadei principale pana la cornisa.

BILANT TERITORIAL - pentru parcela reglementata cu Nr. cad. 59369 , S= 661 mp:		
ZONE FUNCTIONALE	S(mp)	Procente (%)
1. ZONA MIXTA - M cuprinde:		
-constructii cu functiuni de birouri si servicii	max. 219	max. 33.00%
-spatii verzi, odihna si relaxare	min. 264	min. 40.00%
-alei auto si pietonale, locuri de parcare	max. 178	max. 27.00%
P.O.T. propus = 29.00% C.U.T. propus = 0.29	P.O.T. max = 33.00% C.U.T. max. = 0.33	
TOTAL	661	100%

10. CONCLUZII

Oportunitatea realizării unui Plan Urbanistic Zonal -P.U.Z.- se justifică deoarece se propune o dezvoltare și modernizare a zonei în cauză, cu respectarea prevederilor generale P.U.G. a municipiului Suceava.

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunea predominantă a zonei și respectă principalele obiective ale activității de urbanism.

De asemenea, necesitatea unor spații moderne și civilizate, cu funcțiuni de birouri și servicii, racordate și dotate cu toate utilitățile necesare este un deziderat al societății moderne și sunt și confirmate de cerințele pieții de specialitate.

Funcțiunile propuse se impun pentru rezolvarea necesității de spații de calitate superioară în municipiul Suceava, confirmate de către societățile comerciale ce se ocupă de acest domeniu.

Analiza care se propune în prezentul studiu este una multicriterială, în echipa pluridisciplinară pe sectoare ce intervin în dezvoltarea zonei.

Administrația Publică Locală, Primăria Municipiului Suceava, prin serviciile de specialitate cu atribuții de coordonare și urmărire a lucrărilor în domeniu, va asigura aplicarea principiilor de dezvoltare durabilă a zonei.

Amplasarea construcțiilor propuse nu va afecta în mod negativ mediul înconjurător. Cheltuielile pentru bransamente/utilități, eventuale devieri de rețele și investiția propriu-zisă vor fi suportate de către investitor.

Proiectul respecta normele ISU și DSP în vigoare.

Întocmit,

Coord. Urb. Daiana Gusa

Arh. Cristian Istrati

