



URBANO arhitect IASI
birou proiectare



Denumirea investitiei:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CU REGULAMENT DE URBANISM IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE APĂ ȘI ÎMPREJMUIRE, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, AMPLASARE POST DE TRANSFORMARE, RACORDURI/ BRANSAMENTE LA REțeleLE URBANE DE UTILITĂȚI
Jud. Suceava, Municipiul Suceava, Bld. 1 Decembrie 1918 FN, Nr.Cad. 57708, 57607, 57621.

Beneficiar: **S.C. LUAR COM SRL, SC MARLIN TUR SRL
BILAN MIRELA, FETCU LAURENTIU-IONEL, FETCU CARMEN-ELENA,
ILI VASILE CRISTINEL, ILI DANIELA ANGELA**

Proiect nr. 509/ 2021
Faza de proiectare unică: **STUDIU DE OPORTUNITATE**



FOAIE DE GARDĂ

J 22/ 350/2013
Tel. / Fax : **0232. 26.66.08**

Proiectant general:
URBANO arhitect S.R.L IAȘI
RO 31269085
urbano.arhitect@gmail.com

Colectiv de elaborare
URBANO arhitect S.R.L. IAȘI

Arh. Paul PALAGHIA

Arh. Ana PALAGHIA

Arh. stag. Clarisa BUTNARIUC

URBANO arhitect S.R.L. IAȘI
Complex Grădinari,
Str. Grădinari nr. 14,
bl. F2-1, et. 1, stânga - IAȘI
J 22/350/2013 RO 31269085
Tel. / Fax: **0232- 26.66.08**
E-mail: urbano.arhitect@gmail.com

Proiect nr.: 509/ 2021
Beneficiar: **S.C. LUAR COM SRL, BILAN MIRELA, SC MARLIN TUR SRL, FETCU LAURENTIU-IONEL, FETCU CARMEN-ELENA, ILI VASILE CRISTINEL. ILI DANIELA ANGELA**
Obiectiv: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CU REGULAMENT DE URBANISM IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE APĂ ȘI ÎMPREJMUIRE, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, AMPLASARE POST TRANSFORMARE, RACORDURI/ BRANSAMENTE LA REțeleLE URBANE DE UTILITATI**
Adresa: Jud. Suceava, Municipiul Suceava, Bld. 1 Decembrie 1918 FN, Nr.Cad. 57708, 57607, 57621
Faza: **Obținere aviz de oportunitate**

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

- 1.1. Fișă de responsabilități
- 1.2. Memoriu de prezentare

B. PIESE DESENATE

Nr. planșa	Denumire	Scara
0	Încadrare în zona	1/ 5000
1	Situație existentă. Suprapunere PUZ Metro	
1.1.	Plan topografic cu zona de studiu	
2	Reglementări urbanistice	1/1000
2.1.	Mobilare urbana Subzona 1	
2.2.	Mobilare urbana Subzona 2	
2.3.	Ilustrări urbanistice	

Întocmit,
Arh. Ana Palaghia

URBANO arhitect S.R.L. IAȘI
Complex Grădinari,
Str. Grădinari nr. 14,
bl. F2-1, et. 1, stânga - IAȘI
J 22/350/2013 RO 31269085
Tel. / Fax: 0232- 26.66.08
E-mail: urbano.arhitect@gmail.com

Proiect nr.: 509/ 2021
Beneficiar: **S.C. LUAR COM SRL, BILAN MIRELA, SC MARLIN TUR SRL, FETCU LAURENTIU-IONEL, FETCU CARMEN-ELENA, ILI VASILE CRISTINEL. ILI DANIELA ANGELA**
Obiectiv: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CU REGULAMENT DE URBANISM IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE APĂ ȘI ÎMPREJMUIRE, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, AMPLASARE POST TRANSFORMARE, RACORDURI/ BRANSAMENTE LA REțeleLE URbane DE UTILITATI**
Adresa: Jud. Suceava, Municipiul Suceava, Bld. 1 Decembrie 1918 FN, Nr.Cad. 57708, 57607, 57621
Faza: **Obținere aviz de oportunitate**

STUDIU DE OPORTUNITATE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de identificare a obiectului de investitie

- Proiect: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CU REGULAMENT DE URBANISM IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE APĂ ȘI ÎMPREJMUIRE, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, AMPLASARE POST TRANSFORMARE, RACORDURI/ BRANSAMENTE LA REțeleLE URbane DE UTILITATI**
- Amplasament: **Municipiul Suceava, Bld. 1 Decembrie 1918, Nr.Cad. 57708, 57607, 57621, jud. Suceava**
- Beneficiar: **S S.C. LUAR COM SRL, SC MARLIN TUR SRL, BILAN MIRELA, FETCU LAURENTIU-IONEL, FETCU CARMEN-ELENA, ILI VASILE CRISTINEL, ILI DANIELA ANGELA**
- Faza de proiectare : **Obținere aviz de oportunitate**
- Nr. proiect : **509/ 2021**
- Data elaborării: **octombrie 2022**

1.2. Baza proiectarii

Documentatiile care au stat la baza intocmirii prezentului studiu de oportunitate sunt urmatoarele:

- Tema de proiectare intocmita impreuna cu beneficiarii investitiei;
- Certificatul de urbanism nr. 249/03.03.2022 emis de catre Primaria Municipiului Suceava;
- Extras ortofotoplan pentru zona studiata;
- Ridicare topografica si identificare cadastrala.
- Documentațiile de urbanism de rang superior elaborate și/sau aprobate anterior elaborării PUZ
 - PUG al municipiului Suceava, aprobat prin HCL nr.155 din 29.11.1999;
 - o PUZ Zona Metro, aprobat prin HCL nr. 313/ 29.09.2005.

2. PREZENTAREA INVESTITIEI

Prezentul Studiul de Oportunitate s-a întocmit în vederea elaborării unor reglementări integrate din punct de vedere urbanistic, respectiv în direcția dezvoltării și remodelării unei zone reglementate de documentația de urbanism PUZ Zona Metro aprobată prin HCL Suceava nr. 313/2005.

Datorită evoluției urbanistice în timp a zonei reglementate prin PUZ Metro, marcată de creșterea exclusivă a investițiilor comerciale, respectiv absența dezvoltării zonelor de locuințe individuale, și a circulațiilor rutiere care să le deservească, titularii prezentului certificat de urbanism solicită reconversia funcțională a imobilelor din zona rezidențială în funcțiune comercială și remodelarea traseului căilor de comunicație.

Se solicită în acest sens următoarele derogări de la reglementările PUZ Metro:

- (1) Reconversia funcțională parțială a amplasamentului studiat din zona cu caracter rezidențial și cai de circulație în zona cu funcțiune comercială;
- (2) Reconversia funcțională a amplasamentului studiat din zona cu caracter rezidențial în zona și cai de circulație;
- (3) Modificarea pe amplasamentul studiat a reglementărilor privind traseul căilor de circulație aprobate prin PUZ Metro. Căile de circulație propuse spre deviere sunt nematerializate atât din punct de vedere cadastral, cât și din punct de vedere fizic, propunerile cuprinse în prezentul studiu nu

interven asupra unei trame stradale existente.

Prezentul studiu privind oportunitatea investiției nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile în afara celui menționat în Certificatul de urbanism.

Pentru restul imobilelor aflate în zona studiată și care nu fac obiectul Certificatul de urbanism se vor aplica prevederile urbanistice în vigoare la momentul respectiv (PUG/PUZ/PUD, după caz) și legislația în vigoare.

Prevederile prezentei propuneri aplicabile la nivelul parcelelor cadastrale, contribuie la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

Prin eliberarea Certificatului de Urbanism, Primaria Municipiului Suceava și-a exprimat voința de a se analiza zona prin intermediul unei documentații de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și de a organiza urbanistic pentru rezolvarea necesităților.

Documentația P.U.Z. își propune să circumscrie soluțiile locale, proprii amplasamentului și zonei, coordonatelor temei și prevederilor PUG-ului și să identifice acele elemente urbanistice ce trebuie modificate în sprijinul realizării investiției și care, să constituie pași înainte pentru evoluția zonei.

Primaria Municipiului Suceava, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu. Ordinul MDRT nr. 2701/ 2010 privind informarea și consultarea publicului facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații.

Documentația include prevederi privind:

- funcțiunea zonei;
- regimul de aliniere,
- organizarea circulațiilor carosabile și pietonale,
- organizarea accesurilor,
- organizarea zonelor verzi, evaluarea necesarului de utilități, precum și organizarea suprafețelor pe parcele.

În cadrul prezentului studiu de oportunitate sunt cuprinse posibilitățile de construire a unui imobil cu funcțiunea de supermarket și funcțiuni conexe, pe terenul situat în partea sudică a intravilanului municipiului Suceava, B-dul 1 Decembrie 1918.

Situația cadastrală a terenului reglementat este următoarea:

Nr.	Nr. Cad.	Suprafață (mp)	Proprietar	Categorie
1	57708	9750	FETCU LAURENTIU IONEL, FETCU CARMEN ELENA, BILAN MIRELA, SC LUAR COM SRL	ARABIL
2.	57607	699	FETCU LAURENTIU IONEL, FETCU CARMEN ELENA, SC MARLIN TUR SRL	ARABIL
3.	57621	300	ILI VASILE CRISTINEL SI ILI DANIELA ANGELA	ARABIL
3	TOTAL	10749		

2.1. Incadrarea în localitate

Amplasamentul studiat este situat în partea sudică a intravilanului municipiului Suceava, cartier Obcini, pe Bulevardului 1 Decembrie 1918 (DN2), în imediata apropiere de B-dul Sofia Vicoveanca (E85).

Pe ambele sensuri ale acestui bulevard, la limita dispere partea carosabilă și trotuar, există fasii plantate ce figurează ca spații verzi în Registrul local al spațiilor verzi din municipiul Suceava, aprobat conform HCL nr. 88/ 29.03.2018.

Suprafață studiată are suprafață de 66687,85 mp.

Suprafața studiată prin intermediul PUZ este delimitată de următoarele elemente:

- la nord-vest – Bulevardul 1 Decembrie 1918;
- la nord- est – limita cadastrală proprietăți private- nr. Cad. 50626, nr. Cad. 50625, nr. Cad. 57622, nr. Cad. 45197;
- la sud-est –aliniere la limita cadastrală a proprietăți private - nr. Cad. 31610;
- la sud- vest – Bulevardul Sofia Vicoveanca.

Zona ce a generat PUZ are suprafața totală de 10749,00 mp, intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la :

(1) schimbarea parțială a categoriei funcționale a parcelei cu nr. cad. 57708 din zona de locuire (L)/ subzona locuințe P+1-2E cu caracter urban (Lmu2(p) și zona de cai de comunicație CC/ subzona CCa(p)- subzona trama artere propusă, în zona de instituții de interes public, servicii, comerț (IS)- subzona unități comerț și servicii- (IScs), în vederea dezvoltării unei zone comerciale.

(2) schimbarea categoriei funcționale a parcelelor cu nr. cad. 57607 și 57621 din zona de locuire (L)/ subzona locuințe P+1-2E cu caracter urban (Lmu2(p) în Zona de cai de comunicație (CC)- subzona CCa(p)- subzona trama artere propusă, în vederea devierii cailor de circulație reglementate prin PUZ Zona Metro, deviere ce va facilita dezvoltarea zonei comerciale.

2.2. Incadrarea în documentații elaborate anterior

Conform PUZ zona Metro aprobat prin HCL nr. 313/ 29.09.2005, la data prezentei, terenul care a generat PUZ se afla parțial în **zona de instituții de interes public , servicii și comerț (IS) - subzona IScs(p) unități comerț și servicii și parțial în zona de locuire (L)- subzona Lmu2(p)- locuințe P+1-2E cu caracter urban.**

Prevederi PUZ zona Metro pentru zona studiată- reglementarile urbanistice initial aprobate

1. Zona de instituții de interes public, servicii, comerț (IS)- Subzona unități comerț și servicii- IScs(p)

- 2. Zona de locuire (L) - subzona Lmu2(p)- locuințe P+1-2E cu caracter urban**
- Zona de circulații (CC)- subzona CCa(p)- subzona trama artere propusă
- Zona de perdele de protecție (PP)- subzona PPpa(p)- subzona perdele de protecție

1. Zona de instituții de interes public, servicii, comerț (IS)- Subzona unități comerț și servicii- IScs(p)

Funcțiunea dominantă a zonei este reprezentată de unități de comerț și prestări servicii.

Utilizare funcțională

Sunt permise următoarele funcțiuni compatibile: depozitare, locuințe de serviciu, locuințe de protocol, spații verzi amenajate.

Utilizari permise: comerț alimentar, nealimentar, alimentatie publica și presatari servicii de solicitare frecventa și periodica, spații plantate, amenajări necesare conexe.

Condiții de amplasare:

Pentru a fi construibile, parcela trebuie sa întrunească următoarele condiții:

- sa dispună de accese auto și pietonale dintr-o cale publica sau semipublica;
- Sa aibă o deschidere la strada de min. 25 m și o suprafață minima de 2500 mp;
- Sa dispună de un edificabil a cărui suprafață reprezintă cel puțin 50% din suprafață parcelei

Zone în cadrul parcelei: parcelele destinate comerțului și prestarilor de servicii vor avea rezervate 10% din suprafață totala a parcelei spațiilor plantate amenajate și 45% pentru circulații auto, pietonale, parcaje pentru cumpărători (1 loc de parcare la 60-100 mp suprafață construita), rampa primire marfa.

Amplasarea fata de aliniament: construcțiile se vor amplasa retras fata de aliniament la o distanta de minim 10,00 m.

Amplasarea fata de limitele laterale: construcțiile se vor amplasa fata de limitele laterale la o distanta egala cu jumătatea clădirii celei mai mari, dar nu mai puțin de 5,00 m.

Amplasarea fata de limita posterioară: distanta fata de limita posterioară a parcelei propusă la distanta de 7,5 m.

Amplasarea construcțiilor unele fata de altele în cadrul aceleiași parcele: se respecta o distanta egala cu Jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 4,00 m, distanta se poate reduce la o pătrime în cazul în care Fațadele respective nu prezintă goluri care corespund unor activități ce necesita lumina naturala. Dispunerea clădirilor pe lot trebuie sa permită accesul echipajelor de intervenție pana la limita posterioară a lotului printr-o cale lata de minim 3,8 și înaltă de minim 4,2 m.

Regimul de înălțime: P+1-2 etaje. Sunt permise Depășiri cu maxim 2 niveluri a regimului mediu de înălțime pentru configurări spațial-volumetrice care pot personaliza zona. Acestea vor fi susținute de studii de altimetrie.

Ocupare teren: POT maxim= 50%, CUT =1-1,5

Sistematizarea verticala: sunt interzise amenajari care pot împiedică evacuarea naturala a apelor pluviale. Sunt interzise lucrările care pot impermeabiliza terenul (platforme betonate, dalate, etc) sau cele care pot constitui bariere pentru curgerea apelor subterane.

2. Zona de locuire (L) - subzona Lmu2(p)- locuințe P+1-2E cu caracter urban

Utilizare funcțională

Utilizari permise: locuite unifamiliale cu partiu obișnuit, amenajat necesare funcțiunii de locuire: accese, platforme, locuri de parcare acoperite sau descoperite, amenajări pentru evacuarea deșeurilor menajere, diverse lucrări pentru facilitarea racordurilor la rețelele tehnico-edilitare de care va beneficia zona.

Utilizări permise cu condiții:

(1) Sunt permise condiționat următoarele utilizări: unități de alimentație publică care comercializează pentru consum băuturi alcoolice la o distanță mai mare de 100 m de edificiile de cult sau unitățile social-culturale; platforme de colectare a deșeurilor menajere dacă acestea nu sunt vizibile din circulațiile publice; lucrări de terasament dacă acestea nu împiedică evacuarea apelor; elemente de signalistică urbană, reclame, bannere, dacă acestea nu împiedică desfășurarea circulațiilor pietonale și auto, dacă acestea nu sunt privează de vedere sau lumina/ soare camerele destinate locuirii și dacă nu contravin moral (prin conținut, mesaj) sau fizic (prin dimensiuni, materiale) caracterului rezidențial al zonei.

(2) Este interzisă schimbarea destinației de locuință cu activități generatoare de disconfort pentru vecinătăți.

Condiții de amplasare

Caracteristicile parcelei

(1) o parcelă este declarată construibilă dacă:

- dispune de un acces auto și pietonal dintr-o cale publică sau semipublică;
- Are o deschidere la strada de minim 15 m (minim 12m- sub 12m o parcelă este declarată neconstruibilă)
- Are o suprafață de cca 750 mp (minim 300 mp- sub 300 mp o parcelă este declarată neconstruibilă);
- Are o formă dreptunghiulară/ trapezoidală dezvoltată pe adâncime (raport minim $III=3/4$);
- Dacă dispune de un edificabil a cărui suprafață reprezintă cel puțin 20 din suprafața totală a parcelei.

Amplasament fata de un aliniament

(1) Construcțiile se vor amplasa retras față de aliniament la o distanță de 3,00 m.

Amplasarea fata de limitele laterale

(1) Construcțiile izolate se vor amplasa față de limitele laterale la o distanță egală cu jumătatea înălțimii celei mai mari, dar nu mai puțin de 3,00 m.

(2) Construcțiile cuplate se vor amplasa la limita laterală astfel încât să nu rezulte spații inutilizabile în zona de cuplare. Fața de cealaltă limită laterală se va respecta o distanță egală cu jumătatea înălțimii celei mai mari, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Amplasarea fata de limita posterioară

(1) Construcțiile izolate se vor amplasa față de limita posterioară la o distanță egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 7,5 m.

Amplasarea construcțiilor unele fata de altele în cadrul aceleiași parcele: construcțiile vor respecta între ele o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 4,00 m, distanța se poate reduce la o pătrime în cazul în care fațadele respective nu prezintă goluri care corespund unor activități ce necesită lumina naturală. Dispunerea clădirilor pe lot trebuie să permită accesul echipajelor de intervenție până la limita posterioară a lotului printr-o cale lăta de minim 3,0 și înaltă de minim 3,5 m.

Distanțe de intimitate

- (1) Pentru evitarea agresiunii intimității se impune respectarea unei distanțe de minim 15,00 m de la fațada locuinței până la:
- fațada clădirii de peste artera de circulație (3,00 m retragere de la aliniament +9,00 m profil transversal minim+ 3,00 m retragere de la aliniament =15,00 m)
 - Fațada clădirii situate pe parcela dezvoltată în continuarea fundului de lot (7,5 m retragere față de limita posterioară+ 7,5 m retragere față de limita posterioară= 15,00m).

Condiții de conformare

Regim de construcție- izolat

Regim de înălțime P, P+1E

Ocupare teren POT=35%, CUT=0,7-1,05

Orientarea urbanistică

Toate locuințele vor fi dispuse în plan astfel încât să fie respectat principiul conform căruia fațada principală corespunde străzii de importanță mai mare (fațada principală a clădirilor de Colt va fi la strada de categorie mai mare, iar evacuarea deșeurilor menajere și accesul auto se vor face din strada de importanță secundară).

Condiții de echipare

Accese pietonale și auto

Se recomandă ca accesul vehiculelor pe parcele să fie rezolvat cuplat pentru a se evita debuseurile prea dese în circulația de deservire locală.

RECOMANDARI SUPLIMENTARE

Zone protejate- locuințe

(1) Toate construcțiile care vor adăposti funcțiuni care pot stânjeni locuirea (comerț, prestări de servicii) prin producere/ eliminare/ emisie de pulberi, praf, abur, gaze toxice sau iritante, miros neplăcut, zgomot, vibrații, radiații, se vor amplasa față de construcțiile care adăpostesc funcțiunea de locuire la o distanță de minim 15,00 m, dacă studiul de impact nu precizează altă distanță.

(2) Pentru toate parcelele care vor adăposti funcțiuni potențiale generatoare de disfuncții (cele precizate în alin.(1) al prezentului articol) vor fi prevăzute spații verzi suplimentare cu rol de atenuare a conflictelor cu alte funcțiuni.

Condiții Geotehnice specifice

(1) Dat fiind faptul ca grosimea stratului vegetal este destul de mare (sunt necesare adâncimi mari de fundare), se recomanda realizarea de subsoluri, fondarea indirecta sau pe perna de balast, dacă studiile Geotehnice pe obiect nu precizează altfel.

2.3. Caracteristici teren care a generat PUZ:

Amplasamentul are în prezent categoria de folosință arabil.

Imobilele nu se afla în zona protejată sau cu interdicții de construire.

Din punct de vedere dimensional, aceasta parcela este construibila. Deschiderea parcelei cu nr. cad. 57708 către Bulevardul 1 Decembrie 1918 este de 50,10 m.

Conform suprapunerii planului cadastral peste planșă de reglementări PUZ Zona Metro, parcela identificată cu nr. Cad. 57708 se afla parțial în zona de instituții de interes public , servicii și comerț (IS) - subzona IScs(p) unități comerț și servicii și parțial în zona de locuire (L)- subzona Lmu2(p)- locuințe P+1-2E cu caracter urban, respectiv zona de circulații (CC)- subzona CCa(p)- subzona trama artere propusă.

Caracteristici teren care a generat PUZ:

Suprafață de teren reglementată	Mp
Suprafață totala Certificat de urbanism	10749,00
SUBZONA 1 (nr.cad. 57708)	9750,00
SUBZONA 2 (nr.cad. 57607, 57621)	999,00
TOTAL SUPRAFATA REGLEMENTATA	10749,00

Vecinătăți existente SUBZONA 1 - parcela nr. cad. 57708 (suprafață teren= 10749,00 mp):

- la nord-vest – Bulevardul 1 Decembrie 1918;
- la nord- est – proprietati private- nr. Cad. 38486, nr. Cad. 57707;
- la sud-est – proprietati private - nr. Cad. 57123.
- la sud- vest – proprietati private - nr. Cad. 45070; nr. Cad.45862; nr. Cad. 30615; teren necadastrat.

Vecinătăți existente SUBZONA 2- parcelele nr. Cad. 57607, 57621 (suprafață totala de teren= 999,00 mp):

- la nord-vest –proprietate privata - nr. Cad. 50625;
- la nord- est – proprietate privata- nr. Cad. 57608;
- la sud-est – proprietate privata - nr. Cad. 34908; nr. Cad. 45197
- la sud- vest – proprietate privata - nr. Cad. 57622.

Circulația

Circulația carosabilă principală în zonă se desfășoară pe direcția est- vest, pe Bulevardului 1 Decembrie 1918 (DN 29) , strada de categoria a II a, respectiv pe Bulevardul Sofia Vicoveanca (E85) - strada categoria a II a.

Parcela studiata identificată cu nr. cad. 57708 are acces direct din Bulevardului 1 Decembrie 1918, adiacent aliniamentului parcelei se afla o stație BUS și o trecere de pietoni.

Echiparea edilitara

Zona dispune de utilitățile necesare deservirii imobilului ce face obiectul prezentului P.U.Z.

3. OPERATIUNI PROPUSE

Pentru stabilirea condițiilor urbanistice necesare pentru implementarea în zona a investiției propuse, se impune a se întocmi un Plan Urbanistic Zonal pentru suprafață reglementată de 10749,00 mp, care sa permită schimbarea parțială a funcțiunii din “zona locuire” și “zona de cai de comunicare” în “zona de instituții de interes public, servicii, comerț- subzona unități comerț și servicii- IScs(p)”, în baza unui aviz de oportunitate .

Pe parcela identificată cu nr. Cad. 57708, având suprafață de 9750,00 mp, se propune construirea unui imobil cu funcțiunea de centru comercial și de funcțiuni conexe, respectiv amenajarea de platforme pentru parcaje auto si amplasare panouri publicitare, echipamente tehnico- edilitare, prin demolarea imobilului existent, având funcțiunea de supermarket.

Având în vedere faptul ca parcela identificată cu nr. Cad. 57708 se afla în subzone funcționale diferite și având în vedere obligația beneficiarilor de a asigura continuitatea rețelei stradale conform PUZ Zona Metro aprobat prin HCL nr. 313/2005 se propun următoarele operațiuni:

1. Schimbarea funcțională din "zona locuire" în "zona de instituții de interes public, servicii, comerț-subzona unități comerț și servicii- IScs(p)" pentru parcela cu nr. cad. 57708, definită în cele ce urmează drept "SUBZONA1";

2. Schimbarea funcțională din "zona de cai de comunicare" în "zona de instituții de interes public, servicii, comerț- subzona unități comerț și servicii- IScs(p)" pentru parcela cu nr. cad. 57708.

3. Schimbarea funcțională din "zona locuire" în Zona de cai de comunicare (CC)- subzona CCa(p)- subzona trama artere propusă

4. Reorganizarea rețelei stradale prin devierea străzii propuse prin PUZ Zona Metro (ce se suprapune peste parcela cu nr. cad. 57708) prin intermediul unei străzi pe parcelele identificate cu nr. Cad. 57607, 57621 (profil maxim propus 10.00 m: carosabil 3,80 m, trotuar- 1,20 m), denumită în cele ce urmează "SUBZONA 2".

4. Se propune dezmembrarea și cedarea în domeniul public a suprafețelor de teren necesare în vederea executării străzii propuse (profil transversal minim 10.00 m- 1,20m -trotuar + 3,80 m- carosabil).

5. Relocare stație de transport în comun existenta

6. Derogare de la prevederile PUZ Zona Metro privind:

a. Funcțiunea zonei

b. Regimul de aliniere:

1. retragerea clădirilor fata de limitele laterale de proprietate (laturile nord estica și sud vestica): 3.00 m;

2. retragerea clădirilor fata de limita posterioara de proprietate (latura sud -estica): 5.00 m

c. Acces auto unic pentru clienți, aprovizionare, intervenție, motivat de decalarea programului de aprovizionare fata de programul de funcționare a centrului comercial propus. T

d. Înălțimea maxima a mijloacelor publicitare de 25,00 m.

Modificarile prevazute prin intermediul prezentei documentatiei PUZ vor face referire la zonificarea funcțională, amplasarea cladirii fata de limitele laterale si posterioare, configurare accesuri carosabile si pietonale.

4. INDICATORI PROPUȘI

Se propune preluarea parțială din Regulamentul Local de Urbanism ale PUZ Zona Metro prescripțiile pentru zona functionala - Zona de instituții de interes public, servicii, comerț (IS)- Subzona unități comerț și servicii- IScs(p), respectiv pentru zona funcțională de locuire (L) - subzona Lmu2(p)- locuințe P+1-2E cu caracter urban:

- funcțiunile complementare admise, utilizările admise si interzise;

- Reglementarea privind regimul de aliniere:

- amplasarea cladirilor comerciale fata de aliniament- 10,00 m;

- Condiții de echipare tehnico- edilitara;

- Indicii urbanistici de ocupare si utilizare a terenului:

POTmaxim admis=50%,

CUT max admis=1,5 mp ADC/mp Teren

Regim de înălțime maxim admis= P+2

Parcaje la sol, in incinta: 1 loc de parcare/60 mp SCD comerț

Prezentul studiu de oportunitate propune realizarea de suprafete verzi si plantate, cu respectarea unor suprafete minime prevăzute pentru clădiri comerciale, în suprafață de între 2-5% din suprafață totala a terenului, conform HGR 525/1996, anexa 6, punct 6.6.

Se propune preluarea integrala din Regulamentul Local de Urbanism ale PUZ Zona Metro prescripțiile pentru zona funcțională cai de comunicare (CC)- subzona CCa(p)- subzona trama artere propusă, cu următoarele completări:

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA S= 66687,85 mp

Zone functionale	Existent (PUZ Zona Metro)		Propus (PUZ)	
	Mp	%	Mp	%
Zona de instituții de interes public, servicii, comerț (IS)/Subzona unități comerț și servicii- IScs(p)	38711,50	58,05	43757,70	65,62
Zona de locuire (L) / Subzona Lmu2(p)- locuințe P+1-2E cu caracter urban	20529,55	30,78	15110,00	22,65
Zona de circulații (CC)- subzona CCa(p)- subzona trama artere propusă	6517,05	9,76	6897,95	10,33

Zona de perdele de protecție (PP)- subzona PPpa(p)- subzona perdele de protecție, aliniamente propusă	929,40	1,41	922,20	1,40
TOTAL ZONA STUDIATA	66687,5	100	66687,85	100

Nota:

Menționăm ca în bilanțul teritorial teren investiție (nr. Cad. 57708) indicatorii urbanistici propusi sunt calculati pentru propunerea de mobilare prezentata. Mobilarea urbanistica propusa este strict cu titlu ilustrativ, urmand a fi integrată în reglementarile PUZ referitor la valorile maxim admise POT ,CUT, regim de inaltime maxim, precum si raportat la regimul de aliniere propus.

Pentru propunerea dle mobilare prezentata, indicii urbanistici de utilizare a terenului propusi se incadreaza în indicatorii urbanistici maximali caracteristici zonei functionale de institutii de interes public, servicii, comerț (IS)- Subzona unități comerț și servicii- IScs(p).

Suprafata edificabila nu reprezinta suprafata la sol a cladirii propuse a se realiza, ci limitele în care trebuie sa se înscrie cladirea, cu respectarea indicatorului POT admis.

În afara suprafetei edificabile pot fi amenajate: cai de circulație, locuri de parcare platforme acoperite sau neacoperite, constructii și echipamente tehnice (grup de pompare, subteran rezerva intangibila subteran, bazin de retenție subteran) posturi trafo, puncte de bransament/ conexiune, mijloace publicitare (totemuri, piloni de reclama, steaguri).

BILANT TERITORIAL TEREN INVESTITIE (NR. CAD. 57708)- SUBZONA 1

Zone functionale	Existent (PUZ Zona Metro)		Propunere (PUZ)	
	IS,L,CC		IS (IScs), CC (CCr)	
	Mp	%	Mp	%
Suprafață de teren ce a generat PUZ	9750,00	100	9750,00	100
Arie construita la sol centru comercial maxim admis	0	0	2500,00	25,64
Arie desfasurata centru comercial	0	0	2500	-
Suprafata acces auto	0	0	60,40	-
Regim maxim de înălțime admis	P-P+2E		P+2E	
Înălțime maxima	+12,00 m		+12,00	
Număr locuri de parcare	1loc/ 60 mpADC		1loc/ 60 mpADC	
POT maxim admis	POT(IS)=50%, POT(L)=35%		50	
CUT maxim admis	CUT(IS)=1,5, CUT(L)=1.05		1,5	

BILANT TERITORIAL TEREN SUBZONA 2 (NR. CAD. 57607, 57621)

Zone functionale	Existent (PUZ Zona Metro)		Propunere (PUZ)
	L		CC (CCr)
	Mp	%	%
Suprafață de teren ce a generat PUZ	999,00	100	999
Regim maxim de înălțime admis	P, P+1E		0
POT maxim admis	35		0
CUT maxim admis	1.05		0

5. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI/ OPERATIUNI PROPUSE IN ZONA

Organizarea circulației

Având în vedere existența în dreptul parcelei cu nr. cad. 57708 a stației de transport în comun, respectiv a spațiilor verzi compacte înregistrate în Registrul local al spațiilor verzi din municipiul Suceava, aprobat conform HCL nr. 88/ 29.03.2018, pe tronsonul aferent amplasamentului studiat, se propune relocarea stației BUS, corelat cu configurarea accesului carosabil și pietonal existent (9,00 m) prin modificarea elementelor geometrice aferente. Acest acces va fi folosit pentru acces auto și pietonal, respectiv pentru acces auto aprovizionare și intervenție.

Accesul în incinta investiției nu va influența fluxul auto și pietonal existent în zona.

Pentru devierea circulației (Strada Noua(p)) și asigurarea accesurilor auto și pietonale la parcele se propun profilul maxim de 10,00 m ce se regăsește pe planșa 2- Reglementări urbanistice (profil maxim 10,00 m- 3,8 m carosabil, 1,2 m trotuar).

Capacitatea de transport admisă a arterelor din zona de studiu (B-dul 1 decembrie 1918) este pentru transport auto de peste 3,5 t.

Gabaritele căilor de circulații auto în incintă variază între 7 m și 9 m lățime, dimensiuni adecvate unei bune organizări și desfășurări a circulațiilor, transporturilor și parcajelor. Acestea se vor definitiva la faza de documentație tehnică, ulterior aprobării PUZ.

Cale de aprovizionare cu marfă:

Greutate maximă admisă = 40 tone

Lungime maximă admisă = 20 m

Stationarea autovehiculelor

Parcarea și stationarea autovehiculelor se permite numai în interiorul incintei, în afara circulațiilor publice.

Construcții comerciale- 1 loc de parcare la 60.00 mp suprafața construită desfășurată.

Parcajele vor fi amenajate pe un sistem rutier realizat din asfalt și vor fi marcate, semnalizate și dimensionate în conformitate cu legislația în vigoare. Parcajele vor fi dimensionate corespunzător normativelor și regulamentelor în vigoare, raportat la suprafața de vânzare și a spațiilor publice aferente zonei comerciale.

Vor fi respectate caile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute de normativ.

Conform propunerii de mobilare, se propune un număr total de 138 locuri de parcare, din care 5 locuri de parcare pentru angajați, 2 locuri de parcare vor fi destinate persoanelor cu dizabilități și 2 locuri de parcare pentru „mama și copilul”, 2 locuri de parcare pentru mașini electrice. Amplasarea locurilor de parcare în vecinătatea locuințelor va respecta distanța de minimum 5.00 m de ferestrele camerelor de locuit, conform art.4 OMS nr. 119/ 2014 privind Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației actualizat.

Autorizarea construcției viitorului ansamblu se va realiza doar dacă există acces direct la drumurile publice, în conformitate cu destinația construcției, și care să permită accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. Parcela este construibilă doar dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 m lățime dintr-o circulație publică.

Asigurarea acceselor carosabile a viitorului ansamblu constituie o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestuia. Accesele carosabile se vor păstra libere în permanență, fără a fi obstrucționate de semnalizări, împrejmuiri, mobilier urban, etc. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, în conformitate cu destinația construcției și normelor pentru trafic greu (art. 25 și anexa 4 din HGR 525/1996 – republicată)

Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcției propuse

(caracteristici parcela, amplasare)

Pentru varianta de concept prezentată, construcția centrului comercial va avea o formă în plan rectangulară, cu dimensiunile generale de 34,00 m, respectiv 75.00 m.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/ 2014 al Ministerului Sănătății actualizat.

Se precizează faptul că aprovizionarea se va realiza în partea sud-estică a amplasamentului, unde sunt amplasate rampa de încărcare, echipamentele generatoare de zgomot (chilere, generator) și platforma de depozitare deseuri.

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform Normativului P 118/ 1998. Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje, etc.

Aspectul exterior al construcțiilor

Construcțiile vor avea volume simple, de factura modernă și va exprima caracterul programului.

Clădirea comercială propusă va fi o construcție de tip hală, realizate din stâlpi și grinzi de beton armat, cu închideri vitrate combinate cu închideri opace din zidărie de cărămidă cu goluri verticale/BCA și/ sau panouri metalice termoizolant. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor vor fi tratate la același nivel

calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea. Învelitoarea construcției va fi de tip terasă sau șarpantă.

Sistematizarea verticală

Datorită terenului în pantă sunt necesare lucrări de sistematizare verticală speciale, astfel se va urmări:

- o bună scurgere a apelor de suprafață;
- un ansamblu coerent de alei carosabile și pietonale, zone verzi, rezolvate în plan și pe verticală, în condiții de maximă eficiență și estetică.

Amplasarea mijloacelor publicitare

Amplasarea mijloacelor publicitare (piloni de reclamă, totem, panouri publicitare, panouri direcționale și direcționale, precum și a tuturor elementelor de publicitate) va respecta prevederile Legii nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate și nu va afecta semnificativ existența în zonă. Mijloacele publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația rutieră și/ sau pietonală, ori accesul pietonal și/ sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietate.

H maxim mijloace publicitare=25,00 m

Spații verzi

realizarea de suprafețe verzi și plantate, cu respectarea unor suprafețe minime prevăzute pentru clădiri comerciale, în suprafață de între 2-5% din suprafața totală a terenului, conform HGR 525/1996, anexa 6, punct 6.6.

Imprejmuiri

Construcția comercială retrasă de la aliniament poate fi lipsită de gard, putând fi separată cu borduri sau cu garduri vii.

Imprejmuirile spre limitele laterale și posterioare pot fi opace cu înălțimea maximă de 2,20 m. Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a imprejmuirilor.

Condiții de echipare edilitară și impactul asupra rețelelor existente în zonă

Amplasamentul studiat are posibilitate de racordare la toate rețelele edilitare din zonă. Asigurarea cu utilitățile menționate va fi rezolvată prin branșamente – racorduri la rețelele publice ale orașului.

Pentru toate branșamentele se va ține seama de condițiile și precauțiile impuse de structura geotehnică a terenului și de nivelul apelor freatice.

Imobilul propus prin proiect va fi echipat cu instalații termice, sanitare, electrice interioare, rețea de canalizare exterioară și rețea electrică în incintă, instalații care nu au un impact negativ asupra rețelelor edilitare existente în zonă. Apele meteorice ce provin din ploaie sau din topirea zăpezilor de pe acoperișul clădirii vor fi evacuate către rețeaua de canalizare exterioară, direct, fără a fi necesară o preepurare.

Apele pluviale de pe suprafața parcajelor necesită o preepurare și vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere și trecute printr-un separator de hidrocarburi și apoi deversate în rețeaua exterioară de canalizare.

Amplasarea grupului de pompare și a rezervei intangibile se va realiza subteran.

Lucrările prevăzute în prezentul proiect nu constituie surse de poluare a apei, aerului și solului și nu sunt generatoare de noxe.

După terminarea lucrărilor se vor evacua toate materialele rămase, se vor dezafecta terenurile și platformele de lucru ocupate de constructor.

Racordarea la utilități se va realiza în baza avizelor obținute prin grija beneficiarului.

Depozitare controlată a deșeurilor

Se propune în amenajarea incintei, pe latura sud-estică, a unei platforme pentru păstrarea pubelelor destinate colectării și depozitării deșeurilor, presortate pe categorii, în vederea valorificării prin societăți abilitate.

Deșeurile inerte rezultate din activitatea de construcții, vor fi depozitate separate și vor fi transportate la depozitul controlat cel mai apropiat de locație.

Obiective de utilitate publică

În vederea realizării căilor de acces pe parcelă sunt necesare următoarele măsuri:

- amenajarea în afara proprietății a accesului auto și pietonal din B-dul 1 Decembrie 1918;
- Relocarea stației BUS.
- Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

3.8. Circulația juridică a terenurilor

Investiția propusă se va realiza în totalitate pe suprafața de **10749,00 mp** aflată în proprietate. Prezenta intervenție presupune circulația terenurilor între detinatori.

În urma propunerilor de dezvoltare prevăzute prin PUZ se vor ceda domeniului public zonele aferente organizării circulațiilor (drumuri propuse prin schimbarea regimului juridic din proprietate privată în proprietate publică), restul terenurilor rămânând în proprietate privată. Suprafața terenului care va trece din proprietate privată în domeniul public va fi determinată prin documentații topografice supuse aprobării Oficiului Județean de Cadastru.

ALTE DATE

CATEGORIA "C" DE IMPORTANȚĂ (conform HGR nr. 766/1997, Legea nr.10/1995, ordin M.L.P.A.T. 31/N/1995)

CLASA " III " DE IMPORTANȚĂ (conform P100-1 / 2006 si STAS 10100/0-75)

GRADUL II DE REZISTENTA LA FOC, RISC MIJLOCIU DE INCENDIU

6. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICO- SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA SI LA NIVELUL LOCALITATII

Investitorul a ales aceasta locatie din mai multe considerente:

- Accesibilitate;
- Vizibilitate;
- Densitate mare a populatiei;
- Existenta tuturor utilitatilor in zona;
- Densitate comerciala redusa pentru segmentul de piata;
- Distanta mare fata de principalii competitori.

Stabilitatea financiara a investitorului, precum si competitie creata, vor avea o influenta favorabila nivelului preturilor cu amanuntul, ceea ce este in interesul consumatorilor. Mai mult, politica investitorului de a avea preturi identice in toate magazinele sale, este o garantie adusa consumatorilor, ca nivelul preturilor cu amanuntul nu va fi afectat intr-un oras cu putini competitori.

Ponderea locurilor de munca nou create prin implantarea investitiei

Magazinul va avea un impact pozitiv evident, prin crearea directa a aproximativ 20 de locuri de munca permanente si indirecte, a proximativ 70 de locuri de munca temporare (constructori, soferi).

Ca urmare a dezvoltarii agentilor economici locali, conex investitiei de aproximativ 1.000.000 € a investitorului, se vor crea in mod indirect si alte locuri de munca.

Stabilitatea locului de munca

Infiintarea magazinului propus va permite crearea de noi locuri de munca, corelate cu nevoile sociale.

Activitatea propusa a se desfasura in cadrul magazinului va garanta stabilitatea locurilor de munca.

Factorii determinanti in sustinerea celor afirmate mai sus sunt:

- investitia in sine; sumele importante investite in acest proiect demonstreaza interesul pe termen lung al investitorului si interesul acestuia in profitabilitatea afacerii, riscurile de esec ale unei astfel de afaceri fiind foarte reduse;
- soliditatea financiara a societatii comerciale ce va realiza investitia.

7. CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITORI PRIVATI SI COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Costurile de realizare a investitiei vor fi suportate integral de catre beneficiarul obiectivului.

In sarcina autoritatii publice locale nu exista costuri in ceea ce priveste realizarea investitiei propuse prin prezenta documentatie de urbanism.

Costul tuturor lucrarilor aferente amenajarii circulatiei auto si pietonale in zona vor fi suportate de catre beneficiar, iar executia lucrarilor se va face de catre o unitate specializata in lucrari de drumuri.

**Întocmit,
Arh. Ana Palaghia**

**Sef proiect,
Arh. Paul Palaghia**