

VOLUMUL I. MEMORIU DE PREZENTARE

I. INTRODUCERE

I. 01. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea proiectului	Elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL cu Regulament de Urbanism aferent in baza unui Aviz de Oportunitate pentru construire ansamblu cu functiuni mixte: comercial, servicii, alimentatie publica, parcare, accese, amenajari exterioare, sistematizare verticala, parcare supraterana multietajata, refunctionalizare cladiri existente
Beneficiar	SC IULIUS MALL SUCEAVA SRL Calea Unirii, nr. 22, mun. Suceava, jud. Suceava
Amplasament	Calea Unirii, nr. 22, mun. Suceava, jud. Suceava
Proiectant general	S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. Cluj-Napoca, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Numar proiect	1454 / 2021
Faza de proiectare	PUZ
Data elaborarii	APRILIE 2022

I. 02. Obiectul PUZ

a) Solicitari ale temei de program

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului pentru lucrarea:
Elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL cu Regulament de Urbanism aferent in baza unui Aviz de Oportunitate pentru construire ansamblu cu functiuni mixte: comercial, servicii, alimentatie publica, parcare, accese, amenajari exterioare, sistematizare verticala, parcare supraterana multietajata, refunctionalizare cladiri existente în mun. Suceava, Calea Unirii, nr. 22.

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului în vederea obținerii avizului Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din cadrul Primăriei Suceava. Scopul elaborării acestui P.U.Z. îl constituie reglementarea zonei studiate, organizarea arhitectural urbanistică în cadrul structurii urbane, modul de utilizare al terenului, reglementarea circulațiilor și echipamentelor tehnico-edilitare.

În acest scop s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 516 din 28.04.2022, eliberat de Primăria Municipiului Suceava, județul Suceava.

b) Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Nu este cazul.

I. 03. Surse de documentare

- Certificat de Urbanism nr 516 din 28.04.2022
- Ridicarea topografică
- PUG al Municipiului Suceava
- Extrase CF
- PUD aprobat cu HCL nr 74/26.04.2007
- HGR 525/1996, modificat și completat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ordinul nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" – Indicativ GM-010-2000

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

II. 01. Evoluția zonei

Terenul studiat se află într-o zonă fostă industrială „Valea Sucevei” conturată în jurul anilor 60, pe vechea platformă a Combinatului de Fibre, Celuloză și Hartie și a stației de epurare.

În momentul de față caracterul industrial se face resimțit prin prezența accentului vertical reprezentat de cosul de dispersie al gazelor poluante de 200 m înălțime, nefuncțional, aflat în interiorul zonei propuse pentru reglementare.

Întregul areal delimitat la sud de râul Suceava iar la nord de calea ferată, în care se află și terenul studiat s-a dezvoltat de la o zonă cu caracter industrial la o zonă cu un caracter specific zonelor periurbane, funcțiunea predominantă fiind reprezentată de unități de comerț și prestări servicii.

Conform PUG Suceava în vigoare, terenul studiat cuprinde 2 UTR-uri:

UTR – 10 parțial – Zona unități industriale "I"

UTR – 11 parțial - Zona pentru echipare tehnico-edilitară "TE"

În baza PUD aprobat cu HCL nr 74/26.04.2007 în zona studiată a fost construit Centrul Comercial Iulius Mall Suceava care reprezintă un punct de convergență a interesului locuitorilor

orasului si a localitatilor din jur. Prezenta Centrului Comercial in aceasta locatie a transformat caracterul industrial al zonei intr-unul comercial sporind sentimentul de siguranta si urbanizand zona.

Avand in vedere faptul ca in zona inca mai exista terenuri care in momentul de fata nu mai sunt utilizate corespunzator, acestea reprezinta un potential mare de dezvoltare a zonei si de urbanizare a acesteia.

II. 02. Incadrarea in localitate

Terenul studiat se situeaza in intravilanul municipiului Suceava, pe Calea Unirii nr. 22 in afara zonei de protectie a valorilor urbanistice si de arhitectura.

Fata de zona centrala a orasului Suceava, terenul este amplasat in partea nord-estica a acesteia fiind accesibil din centru pe Calea Unirii traversand raul Suceava in in proximitatea caruia terenul studiat se afla.

Vecinatati:

- S: Str. Energeticianului, drum existent de-a lungul raului Suceava
- E: Proprietati private
- N: Proprietati private
- V: Str. Energeticianului, sens giratoriu, proprietati private

II. 03. Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.

Avand in vedere caracterul industrial al zonei studiate in zona reglementata nu se regasesc elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica.

Relieful in zona studiata este aproape plat ce nu prezinta probleme deosebite.

In zona cladirilor existente dezafectate, nu exista spatii verzi amenajate, terenurile sunt ocupate de vegetatie joasa crescuta aleator.

Un element important al cadrului natural in zona il reprezinta raul Suceava. Acesta nu afecteaza interventia in zona reglementata inasa reprezinta un potential de dezvoltare a unei zone amenajate de recreere in legatura cu investitia propusa.

Din punct de vedere al climei *Strategia de dezvoltare economica și socială a județului Suceava, perioada 2011 – 2020* ofera urmatoarele informatii:

Spațiul geografic al județului Suceava se înscrie aproape în egală măsură sectorului cu climă continentală (partea de est) si cu climă continental – moderată (partea de vest). Valorile medii ale temperaturii aerului cresc dinspre S-V către N-E.

Temperaturile medii anuale sunt:

- climatul montan / sub 0°C pe munții înalți și 6 °C pe versantul estic al Obcinei Mari;

- climatul extramontan / -7-8 °C.

Miscarea eoliană:

- în zona de munte direcția dominantă a vânturilor este dată de orientarea formelor de relief;
- în podisul Sucevei vânturile predominante acționează dinspre nord-vest și se canalizează pe culoarele văilor Siret și Suceava.

Regimul pluviometric are o repartiție neuniformă în cursul anului, ceea ce demonstrează caracterul continental al climatului din zonă, cantitatea de precipitații diminuându-se treptat de la vest la est, respectiv:

- 1.200 mm în Călimani (cantitate anuală)
- 550-600 mm în Valea Siretului.

Cele mai mici cantități de precipitații se înregistrează în luna februarie, iar cele mai bogate în intervalul mai-iulie, când se realizează circa 45% din cantitatea anuală de precipitații.

II. 04. Circulația

Accesul în incinta ansamblului studiat se realizează atât din sensul giratoriu existent în partea de vest a terenului cât și de pe strada Energeticianului aflată în partea de sud a amplasamentului studiat.

În momentul de față pe terenul studiat Centrul Comercial existent beneficiază de o zonă de parcaj în care sunt amenajate cca 1350 locuri de parcare auto, accesibile printr-o rețea de alei carosabile, parcuri care deservește construcțiile existente aflate în stare de funcționare.

II. 05. Ocuparea terenurilor

Terenul propus a fi reglementat prin prezenta documentație are o suprafață totală de 176232mp și este alcătuit din 101 de parcele iar conform CF-uri acestea se află în proprietatea a:

- IULIUS MALL SUCEAVA SRL
- AMBRO SA

În momentul de față pe terenul studiat construcția predominantă este reprezentată de Centrul Comercial Iulius Mall precum și câteva construcții mai mici cu funcțiuni diverse.

Totalul construcțiilor existente pe teren conform CF-uri studiate este de 20 clădiri. De asemenea din restul clădirilor existente mare parte din ele sunt în stare avansată de degradare și nefuncționale.

Extrasele CF ale terenurilor incluse în zona reglementată prin PUZ precum și analiza situației existente a clădirilor se regăsește în Anexa la prezentul memoriu.

Din punct de vedere al spațiilor verzi, pe amplasament, în zona amenajată aferentă Centrului Comercial existent, se regăsește pastile de vegetație în cadrul parcajului existent și câteva zone de covor floral amenajate. Acestea însă nu sunt consistente și necesită îmbunătățiri.

Principalele disfuncționalități sunt reprezentate de:

- Incompatibilitatea funcțiilor clădirilor existente în raport cu Centrul Comercial existent

- Aspectul dezolant al zonei dregadate
- Amenajarea necorespunzatoare a sensului giratoriu existent in zona de acces in partea de vest a amplasamentului studiat, zona tranzitata si de vehiculele de pe strada Energeticianului care nu au intentia de a intra catre Centrul Comercial
- Lipsa unei zone verzi amenajate mai ample
- Coerenta circulatiilor in zona de parcaj
- Asigurarea cu locuri de parcare suficiente pentru functiunile propuse

II. 06. Echiparea edilitara

In momentul de fata zona beneficiaza de o infrastructura foarte buna, acest fapt contribuind la sustinerea potentialului bun de dezvoltare al zonei.

Conform avizelor de la retelele edilitare ce se vor atasa documentatiei, zona este complet echipata edilitar urmand ca imobilele propuse sa se racordeze la randul lor la utilitati.

La realizarea obiectivului propus se vor recalcula capacitatile retelelor de utilitati in noile conditii proiectate.

II. 07. Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) –MLPAT (nr. 16/NN/1999) și a ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism. In cazul de față nu există elemente care să necesite protecție.

Avand in vedere profilul previzionat al amplasamentului studiat, nu au fost identificate surse de poluanti pentru ape, aer, sol si subsol, sau surse de zgomot, vibratii sau radiatii.

Constructiile functiunilor propuse se vor integra cat mai armonios in cadrul natural existent. Se va asigura o ocupare a terenului de constructii cat mai buna, cu o ocupare de spatii verzi care sa respecte cerintele minime impuse de Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

Activitatea propusa pentru amplasamentul studiat este preponderent de comert, servicii, alimentatie publica, birouri. Nu se vor desfasura activitati productive sau poluante care sa afecteze grav mediul inconjurator sau ecosistemul.

Se vor lua masurile necesare pentru preluarea si scurgerea apelor pluviale, precum si pentru gospodarierea deseurilor rezultate prin depozitarea lor in locuri special amenajate, urmand ca periodic sa fie preluate de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestari servicii.

II. 08. Optiuni ale populatiei

In prezent, municipiul Suceava este un oras aflat in curs de dezvoltare, atat pe plan economic, cat si turistic. Introducerea de noi functiuni va avea un impact socio-economic pozitiv asupra zonei atat prin urbanizarea acesteia si crearea unei coerente urbane, cat si prin noi dotari functionale publice care sa deserveasca atat cetatenii, cat si turistii.

Amplasamentul a fost luat in studiu la solicitarea beneficiarului, care intentioneaza realizarea pe acest amplasament a unui ansamblu cu functiuni mixte: comert, servicii, alimentatie publica, spatii de birouri, refunctionalizare cladiri existente, parcare, accese, amenajari exterioare, sistematizare verticala, organizare de santier.

In calitate de elaborator al documentatiei tehnice faza PUZ consideram ca solicitarile beneficiarului corespund cu caracterul propus al zonei, solutia de amplasare a cladirilor noi si de rezolvare a circulatiilor interioare fiind una potrivita pentru activitatea propusa pe amplasament.

Elaboratorul PUZ considera oportuna interventia beneficiarului pe terenul studiat deoarece zona necesita reconfigurare avand in vedere cladirile existente dezafectate care creaza o imagine insalubra si dezolanta in contrast cu Centrul Comercial Iulius Mall care reprezinta un pol de atractie in zona.

Optiunile populatiei se vor evidentia in urma procedurii de consultare a populatiei.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

III. 01. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile si concluziile sunt valabile la data intocmirii Panului Urbanistic Zonal si sunt de marimea, complexitatea si specificul zonei studiate.

Studii de fundamentare elaborate anterior intocmirii documentatiei PUZ:

- Documentație topografică vizată de O.C.P.I.
- Studiu geotehnic
- Avize și acorduri obținute de la companiile/regiile de utilități publice
- Studiu de trafic

Din punct de vedere functional amplasamentul cu caracter industrial nu se mai incadreaza in specificul zonei.

Amplasamentul are o planimetrie poligonala neregulata cu dimensiuni maxime de 560 m pe directia N-S si 734 m pe directia E-V.

Terenul nu prezinta declivitati majore, este relativ plat.

In prezent totalul constructiilor existente pe teren conform CF-uri studiate este de 20 cladiri.

Suprafata construita totala a corpurilor existente conform CF-uri este de **60 514 mp** iar suprafata construita desfasurata totala este de **103 903 mp**

In afara de corpurile Centrului Comercial Iulius Mall, starea cladirilor existente este in general precara fiind necesare interventii majore si chiar desfiintarea.

Terenul interior nu este sistematizat integral, retelele edilitare existente (apa, potabila, canalizare menajera si pluviala, emergie electrica, gaz metan) necesitand interventii de mentenanta si pe alocuri lucrari de deviere.

Pentru o mai buna intelegere a disfunctionalitatilor legate de traficul in zona studiata a fost elaborat un studiu de trafic prin care se analizeaza urmatoarele intersectii:

- Acces principal Iulius Mall din Calea Unirii (sens giratoriu);
- Sens giratoriu la intrare retea interna Mall;
- O intersectie retea interna Mall.

Aria de studiu si intersectiile au fost stabilite astfel incat sa fie posibile:

- Analiza rezervei de capacitate la nivelul arterelor stradale si a Nivelului de Serviciu in intersectii;
- Stabilirea masurilor optime pentru asigurarea unei accesibilitati ridicate a dezvoltarii rezidentiale si a unui nivel ridicat de performanta a traficului in aria de studiu.

Concluziile studiului de trafic evidentiaza faptul ca reamenajarea cailor de circulatie si suplimentarea locurilor de parcare imbunatatesc semnificativ situatia traficului in zona.

Conform concluziilor din studiile de fundamentare, realizarea obiectivului de **construire ansamblu cu functiuni mixte: comercial, servicii, alimentatie publica, parcare, accese, amenajari exterioare, sistematizare verticala, parcare supraterana multietajata, refunctionalizare cladiri existente** este oportuna pentru zona studiata.

Distanta de la amplasamentul studiat la functiunile sensibile existente in vecinatatea zonei studiate (zone rezidentiale, unitati de invatamant, spitale etc) sunt evidentiata in plansa de studiu RELATIA ZONA-ORAS anexata la prezenta documentatie.

III. 02. Prevederi ale PUG

Conform PUG mun Suceava existent, terenul studiat prin prezenta documentatie se incadreaza in intravilanul municipiului Suceava:

- **partial in UTR – 10 – Zona unitati industriale "I"**
- **partial in UTR – 11 - Zona pentru echipare tehnico-edilitara "TE"**

Conform PUG mun Suceava terenul studiat se afla in:

UTR – 10 partial – Zona unitati industriale "I"

UTR – 11 partial - Zona pentru echipare tehnico-edilitara "TE"

Conform PUD aprobat cu HCL nr 74/26.04.2007 – Shopping Mall cu functiunile comert, servicii, alimentatie publica, cultura, agrement, amenajari peisagistice, spatii verzi, parcare, alei carosabile si pietonale.

Se propune modificarea utilizarii functionale conform PUG a terenului studiat din UTR 10 Zona unitati industriale "I" partial si UTR 11 Zona pentru echipare tehnico-edilitara "TE" partial in UTR 10* Zona de institutii publice si servicii "IS" pentru intreg amplasamentul studiat.

Modificarea utilizatii functionale a zonei studiate se justifica prin faptul ca Regulamentul local de Urbanism in zona studiata este depasit, terenul nu mai este utilizat conform reglementarilor existente iar construirea ulterioara a Centrului Comercial existent in baza PUD aprobat cu HCL nr 74/26.04.2007 a reprezentat un catalizator al dezvoltarii urbane in zona.

III. 03. Valorificarea cadrului natural

Interventia propusa in prezenta documentatie nu presupune relationarea concreta cu nici o forma de relief.

Spatiile plantate vor corespunde minimal ca grad de ocupare si conformare cu prevederile impuse de Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare, Anexa 6 art. 6.2. care prevede ca pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.

Condițiile de clima nu impun solutii tehnice speciale pentru regimul de fundare, ape meteorice, incarcari din vant sau zapada.

Amplasamentul nu dispune de potential balnear sau turistic.

Solutia adoptata pentru ansamblul cu functiuni mixte a avut in vedere normativele in vigoare cu privire la forma si dimensiunile terenului, volumetria si inaltimea constructiilor, orientarea fata de punctele cardinale.

III. 04. Modernizarea circulatiei

Accesul auto pe teren se va realiza in principal din sensul giratoriu propus in partea de vest a amplasamentul. De asemenea se vor realiza accese secundare din strada Energeticianului care margineste latura sudica a terenului reglementat prin PUZ.

In interiorul incintei se propune reamenajarea circulatiei auto si pietonala conform planului de mobilare. Se propun trasee auto atat pentru autoturisme cat si pentru transportul public in comun. De asemenea se va asigura accesul facil al autospecialelor de interventie la toate obiectivele existente si propuse.

Sensul giratoriu propus in partea de vest a terenului studiat rezolva atat accesul pe amplasamentul studiat cat si fluidizarea traficului din zona.

Necesarul de parcaje se va calcula conform **Anexei 5 la HG nr. 525/1996** insumand necesarul de parcaje conform functiunilor propuse. **Locurile de parcare necesare functiunilor propuse vor fi asigurate atat supraterran la exterior cat si in imobilul propus cu functiunea de parcare supraterrana multietajata.**

Realizarea aleilor carosabile si amenajarea parcarilor se vor face in baza unui proiect de specialitate.

Accesul pietonal la functiunile propuse se va realiza prin intermediul aleilor pietonale amenajate pe terenul studiat.

III. 05. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

a) Existent

S teren TOTAL conform CF-uri = 176 232 mp

din care:

S teren UTR EXISTENT = UTR 10 – Zona unitati industriale "I" = 159661 mp

S teren UTR EXISTENT=UTR 11 – Zona pentru echipare tehnico-edilitara "TE" = 16571 mp

S_{CONSTRUITA EXISTENTA TOTALA}= 60 514 mp

S_{CONSTRUITA DESFASURATA EXISTENTA TOTALA}= 103 903 mp

P.O.T._{EXISTENT} = 34.34 %

C.U.T._{EXISTENT} = 0.59 ADC/ mp.teren

Nr. locuri parcare existente = 1350

Regim maxim de inaltime existent = P+2E

b) Propus

UTR PROPUS = UTR 10* - Zona de institutii publice si servicii "IS"

Regim de inaltime maxim propus = P+8

H maxim propus = 30 m

POT maxim propus = 50%

CUT maxim propus = 3

c) Bilant teritorial

BILANT TERITORIAL PUZ

NR CRT	UTR	UTILIZAREA TERENULUI ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
			mp	%	mp	%
1	S. TEREN TOTAL din care:		176232	100	176232	100
2	UTR 10	Zona unitati industriale "I"	159661	90.60	0	0.00
3	UTR 11	Zona pentru echipare tehnico-edilitara "TE"	16571	9.40	0	0.00
4	UTR 10*	Zona de institutii publice si servicii "IS"	0	0.00	176232	100.00

III. 06. Posibilitati de mobilare

a) Operatiuni propuse

Tema de proiect stabilita de comun acord cu beneficiarul lucrarii prevede dezvoltarea ansamblului existent prin extindere, amplasarea de corpuri noi de cladire, reorganizarea circulatiilor si amenajarilor de pe teren.

Se propune modificarea utilizarii functionale conform PUG a terenului studiat din UTR 10 Zona unitati industriale "I" partial si UTR 11 Zona pentru echipare tehnico-edilitara "TE" partial in UTR 10* Zona de institutii publice si servicii "IS" pentru intreg amplasamentul studiat.

Pentru realizarea obiectivului se propune elaborarea unui PUZ prin care se vor reglementa modul de amplasare al cladirilor, trasee de circulatii, indicatori urbanistici etc.

Se propun o serie de lucrari precum :

- Operatiuni notariale de alipire si dezmembrare la terenuri incluse in zona studiat
- Lucrari de demolare a unor corpuri existente pe teren - Constructiile existente propuse
- Lucrari de extindere a centrului comercial existent
- Lucrari de reabilitari si reconversie functionala a unor corpuri existente (clinica medicala).
- Lucrari de construire a unor corpuri noi de cladire cu functiuni diverse precum : spatiu comercial, alimentatie publica, parcare supraterana multietajata
- Lucrari de reorganizare a acceselor auto si a circulatiilor din interiorul zonei studiate pentru fluidizarea si eficientizarea traficului precum si obtinerea unei accesibilitati mai bune la obiectivul studiat.
- Lucrari de sistematizare verticala, amenajari de parcaje care sa asigure necesarul de locuri de parcare conform Anexa 5 la HG 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare
- Lucrari de amenajari de spatii verzi si alei pietonale.
- Lucrari de extindere a retelelor edilitare existente

Prin prezenta documentatie NU se propun functiuni de locuire sau birouri.

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin PUZ o parte din constructiile existente pe teren se vor desfiinta. Aceste constructii nu sunt conectate la utilitati.

Suprafata construita EXISTENTA TOTALA = **60514 mp**

Din care:

Suprafata construita care se desfiinteaza = **11 891 mp**

Suprafata construita care se refunctionalizeaza = **912 mp**

Suprafata construita care ramane nemodificata = **47 711 mp**

Imobilul existent inscris in CF nr 32163, nr. cad 32163-C1 se va pastra si este propus pentru refunctionalizare. In momentul de fata acesta are folosinta "cantina" conform CF si se doreste reconversia functionala in servicii de tip medical.

b) Indicatori propusi

$S_{\text{CONSTRUITA PROPUSA TOTALA}} = 68\,385 \text{ mp}$

$S_{\text{CONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA TOTALA}} = 118\,232 \text{ mp}$

$P.O.T._{\text{PROPUS}} = 38.80 \%^*$

$68\,385 \text{ mp} (S_{\text{CONSTRUITA PROPUSA}}) \times 100 / 176\,232 \text{ mp} (S_{\text{TEREN}})$

$C.U.T._{\text{PROPUS}} = 0.67 \text{ ADC/ mp.teren}^*$

$118\,232 \text{ mp} (S_{\text{CONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA}}) / 176\,232 \text{ mp} (S_{\text{TEREN REFERINTA}})$

Nr. Locuri parcare propuse = 2422

Regim maxim de inaltime propus PARCARE MULTIETAJATA = P+8E

Regim maxim de inaltime propus ALTE FUNCTIUNI = P+2E

H maxim propus = 30 m

BILANT TERITORIAL PUZ / UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA

NR CRT	UTR	UTILIZAREA TERENULUI IN CADRUL UTR	EXISTENT		PROPUS	
			mp	%	mp	%
1	S. TEREN TOTAL din care:		176232	100	176232	100
2	UTR 10*	S. CONSTRUCTII	60514	34.34	68385	38.80
3		S. CIRCULATII PIETONALE	15137	8.59	20515	11.64
4		S. CIRCULATII AUTO	58616	33.26	60041	34.07
4.1		S. ALEI CAROSABILE			37630	21.35
4.2		S. PARCARI			22411	12.72
5		S. SPATII VERZI	5773	3.28	14587	8.28
6		S. TEREN NEAMENAJAT / LIBER	36192	20.54	12704	7.21

Prin prezenta documentatie in plansa de propunere de mobilare urbanistica, in bilantul teritorial la punctul 5. S. SPATII VERZI au fost luate in calcul suprafetele de spatii verzi amenajate reprezentate de pastilele de vegetatie propuse din cadrul parcajului, a circulatiilor auto in incinta precum si de parcul amenajat in zona de intrare la Centrul Comercial Iulius Mall.

La punctul 6. S. TEREN LIBER, suprafata a rezultat in urma diferentei dintre suprafata de la punctul 1 (S. TEREN TOTAL) si suma suprafetelor de la punctele 2 (S. CONSTRUCTII), 3 (S. CIRCULATII PIETONALE), 4 (S. CIRCULATII AUTO) si 5 (S. SPATII VERZI).

Suprafata de teren liber specificata in bilantul teritorial poate fi ocupata de diverse platforme pentru echipamente tehnice, platforme depozitare deseuri si o rezerva de suprafete de spatii verzi suplimentare amenajate simplu cu gazon semanat. Pe conturul limitei de proprietate estica, nordica si vestica va fi prevazuta o fasie de spatiu verde plantat cu arbori si arbusti cu rol de bariera.

Aceasta suprafata de teren liber se va detalia in etapele ulterioare la faza DTAC la definitivarea solutiei propuse.

III. 07. Dezvoltarea echiparii edilitare

Dezvoltarea echiparii edilitare care va deservi constructiile propuse pe terenul studiat se va realiza in baza proiectelor de specialitate.

- Alimentare cu apă: construcțiile propuse se vor racorda la rețeaua existentă în zonă.
- Canalizare: construcțiile propuse se vor racorda la rețeaua existentă în zonă.
- Alimentare cu energie electrica: construcțiile propuse se vor racorda la rețeaua existentă în zonă. Se propun devieri locale ale rețelei de energie electrica conform recomandarilor furnizorului de energie electrica
- Telecomunicații: construcțiile propuse se vor racorda la rețeaua existentă în zonă.
- Alimentarea cu gaze: construcțiile propuse se vor racorda la rețeaua existentă în zonă.
- Gospodărire comunală: Constructiile propuse vor avea un spațiu special destinat colectării deșeurilor, pe parcela proprietate privată, care vor fi evacuate de o firmă specializată catre rampele de gunoi amenajate în acest scop.

III. 08. Protectia mediului

Amplasamentul studiat se situeaza pe un teren pentru constructii in afara zonelor naturale protejate, a cursurilor de ape,etc.

Destinatia ansamblului propus cu functiuni mixte: comercial, servicii, alimentatie publica, parcare supraterana multietajata, refunctionalizare cladiri existente, parcare, accese, amenajari exterioare, sistematizare verticala, organizare de santier nu implica surse de poluare sau pericol de contaminare a apelor subterane.

Apele uzate evacuate provenite din procesul de intretinere igienico sanitara a imobilului vor fi dirijate prin instalatii sanitare specifice spre canalizarea existenta in zona si nu va elibera poluanti in mediu.

Conform ord 119/2014 apele uzate provenite de la unitatile sanitare (spitale de boli infectioase, sanatorii antituberculoase, spitale de fiziologie, laboratoare care lucreaza cu produse patologice etc.), precum si de la orice unitati care, prin specificul lor, contamineaza apele reziduale cu agenti patogeni sau polueaza cu substante chimice si/sau radioactive, se vor trata in incinta unitatilor respective, asigurandu-se dezinfectia si decontaminarea, dupa caz, inainte de evacuarea in colectorul stradal.

Apele meteorice de pe acoperis si din incinta vor fi dirijate spre canalizarea pluviala existenta.

Conditiiile de autorizare a executarii constructiilor in amplasamentul studiat vor avea in vedere pastrare calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic caracteristic zonei de amplasament.

Prin lucrarile propuse nu va fi afectat mediul natural existent.

III. 09. Obiective de utilitate publica

A fost analizat regimul juridic al terenurilor in zona studiata precum si modul de circulatie al terenurilor in functie de destinatia propusa.

Categoriile de interventii asupra terenului reglementat prin prezenta documentatie nu presupun realizarea unor obiective de utilitate publica nici schimburi sau cedari de proprietati.

Situatia existenta din punct de vedere al proprietatii asupra terenului va ramane neschimbata adica intreg amplasamentul va ramane in proprietate privata

IV. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu continutul cadru al documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului.

În vederea stabilirii reglementărilor și intervențiilor propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal a fost analizată situația existentă în ceea ce privește zonificarea funcțională, condițiile de circulație și de acces, proprietatea asupra terenurilor, echiparea tehnico-edilitară și prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Suceava aflat în vigoare.

Pe baza analizei situației existente a zonei și a faptului că zona studiată se află în curs de dezvoltare, se consideră oportună propunerea prezentului Plan Urbanistic Zonal.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal propune instituirea U.T.R. 10* Zona de institutii publice si servicii "IS" cu inaltime maxima 30 m, POT maxim de 50% si CUT maxim de 3.00, in scopul construirii unui ansamblu cu functiuni mixte: comercial, servicii, alimentatie publica, parcare, accese, amenajari exterioare, sistematizare verticala, parcare supratetajata, refuncionalizare cladiri existente.

Prezenta documentație urmărește integrarea funcțiilor propuse în teritoriul studiat din punct de vedere urbanistic și a reglementărilor aferente, pentru a răspunde nevoilor beneficiarilor precum și ale comunității.

Reglementările în ceea ce privește modul de ocupare al terenului, înălțimea clădirilor, retragerile, aliniamentele, arhitectura și indicii urbanistici se încadrează în contextul zonei, respectiv în condițiile regulamentului local de urbanism.

Realizarea investitiei propuse va avea un impact socio-economic pozitiv asupra zonei prin urbanizarea acesteia. Beneficiile funcțiilor mixte propuse (comerț + sanatate) includ:

- modificarea aspectului dezolant, industrial al zonei intr-unul modern care sporeste sentimentul de siguranta al populatiei
- noile dotări funcționale publice si amenajarea de spatii verzi vor duce la o creștere calitativă a vieții dar și la dezvoltarea zonelor învecinate
- dezvoltarea infrastructurii si crearea unei coerente urbane

Totalitatea categoriilor de costuri ce implica realizarea obiectivelor amplasate in incinta zonei reglementate sunt suportate de catre investitor.

V. ANEXE

Anexa – analiza situatiei existente contine lista tuturor parcelelor studiate prin prezenta documentatie, numerele extraselor CF, numerele cadastrale, constructii amplasate pe terenuri, suprafete terenuri, suprafete constructii, proprietari terenuri conform CF, folosinta constructiilor existente, regim de inaltime si starea lor.

Intocmit,
arh. Adelina Bolot



Sef de proiect,
arh. Claudiu Botea

