 <p>S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesseractproiect@gmail.com</p>	Proiect : <u>BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE D+P+2E+3Er , LOCURI DE PARCARE SUBTERANE SI SUPRATERANE, SPATII VERZI AMENAJATE, IMPREJMUIRE, RACORDURI/BRANSAMENTE</u> STR. NICOLAE TITULESCU F.N. ,MUN. SUCEAVA, JUD. SUCEAVA
faza : PLAN URBANISTIC ZONAL	Beneficiar : RAILEANU MIHAI – SILVIU, RAILEANU ANCUTA – IONELA, SAGHIN CONSTANTIN – DAN, SAGHIN IULIA – MARIA

PLAN URBANISTIC ZONAL

**BENEFICIAR : RAILEANU MIHAI - SILVIU
RAILEANU ANCUTA – IONELA
SAGHIN CONSTANTIN – DAN
SAGHIN IULIA – MARIA**

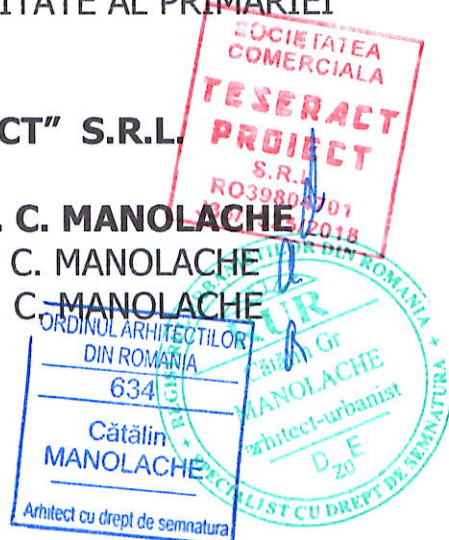
**PROIECT : BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE D+P+2E+3Er
LOCURI DE PARCARE SUBTERANE SI SUPRATERANE,
SPATII VERZI AMENAJATE, IMPREJMUIRE,
RACORDURI SI BRANSAMENTE LA RETELE URBANE
DE UTILITATI**
Str.Nicolae Titulescu f.n., Mun. Suceava, Jud.Suceava

**FAZA : PLAN URBANISTIC ZONAL - DOCUMENTATIE PENTRU
OBTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE AL PRIMARIEI
MUNICIPIULUI SUCEAVA**


PROIECTANT GENERAL : S.C. „TESERACT PROIECT” S.R.L.

SEF PROIECT : ARH. C. MANOLACHE
 PROIECTAT ARHITECTURA : ARH. C. MANOLACHE
 PROIECTAT URBANISM : ARH. C. MANOLACHE

- SUCEAVA, 2026-



Nr. Proiect: 158/2024	Rev.: 3	Data: FEBRUARIE 2026	
------------------------------	----------------	-----------------------------	--

 <p>S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesseractproject@gmail.com</p>	Proiect : <u>BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE D+P+2E+3Er , LOCURI DE PARCARE SUBTERANE SI SUPRATERANE, SPATII VERZI AMENAJATE, IMPREJMUIRE, RACORDURI/BRANSAMENTE</u> STR. NICOLAE TITULESCU F.N. ,MUN. SUCEAVA, JUD. SUCEAVA
faza : PLAN URBANISTIC ZONAL	Beneficiar : RAILEANU MIHAI – SILVIU, RAILEANU ANCUTA – IONELA, SAGHIN CONSTANTIN – DAN, SAGHIN IULIA – MARIA

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

A. PIESE SCRISE :

- PAGINA DE TITLU
- BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE
- CERTIFICAT DE URBANISM
- EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
- EXTRAS PLAN CADASTRAL
- MEMORIU DE PREZENTARE


B. PIESE DESENATE :

- A1 – INCADRARE IN ZONA sc.1:5000
- A2 – SITUATIA EXISTENTA sc.1:500
- A3 – REGLEMENTARI URBANISTICE sc.1:500
- A3.1 – REGLEMENTARI URBANISTICE –
ZONA EXTINSA sc.1:500
- A4 – REGLEMENTARI EDILITARE sc.1:500

SEF PROIECT:
ARH. CATALIN MANOLACHE



Nr. Proiect: 158/2024	Rev.: 3	Data: FEBRUARIE 2026	
------------------------------	----------------	-----------------------------	--

 <p>S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesseractproject@gmail.com</p>	Proiect : <u>BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE D+P+2E+3Er , LOCURI DE PARCARE SUBTERANE SI SUPRATERANE, SPATII VERZI AMENAJATE, IMPREJMUIRE, RACORDURI/BRANSAMENTE STR. NICOLAE TITULESCU F.N. ,MUN. SUCEAVA, JUD. SUCEAVA</u>
faza : PLAN URBANISTIC ZONAL	Beneficiar : RAILEANU MIHAI – SILVIU, RAILEANU ANCUTA – IONELA, SAGHIN CONSTANTIN – DAN, SAGHIN IULIA – MARIA

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei :

- *Denumirea lucrării* : **PLAN URBANISTIC ZONAL BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE D+P+2E+3Er, LOCURI DE PARCARE SUBTERANE SI SUPRATERANE, SPATII VERZI AMENAJATE, IMPREJMUIRE SI RACORDURI/BRANSAMENTE LA RETELELE URBANE DE UTILITATI**
Str.Nicolae Titulescu f.n., Mun. Suceava, Jud.Suceava
- *Beneficiar* : **RAILEANU MIHAI - SILVIU ,
RAILEANU ANCUTA – IONELA,
SAGHIN CONSTANTIN – DAN,
SAGHIN IULIA – MARIA**
- *Proiectant* : **S.C. „TESERACT PROIECT” S.R.L.**
- *Faza* : **PLAN URBANISTIC ZONAL**
- *Data elaborării* : **FEBRUARIE 2026**


1.2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal

1.2.1. Solicitări ale temei-program

P.U.Z. „BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE D+P+2E+3Er, LOCURI DE PARCARE SUBTERANE SI SUPRATERANE, SPATII VERZI AMENAJATE, IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA RETELELE URBANE DE UTILITATI - Str.Nicolae Titulescu f.n., Mun. Suceava, Jud. Suceava” se înscrie în categoria documentațiilor de tip PUZ elaborate în temeiul:

- Prevederilor cuprinse în Planul Urbanistic General (P.U.G.) al Mun. Suceava, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local – Zona functionala : L - Zona rezidentiala L1 – Subzona locuinte individuale si colective mici aflate in afara zonei centrale – L1b locuinte cu regim redus de inaltime (P,P+2) situate in enclave ; L - Zona rezidentiala L1 – Subzona locuinte individuale si colective mici aflate in afara zonei centrale – L1c locuinte cu regim redus de inaltime (P,P+2) situate in noile extinderi.
- Certificatului de urbanism nr.972 /27.08.2024.

Nr. Proiect: 158/2024	Rev.: 3	Data: FEBRUARIE 2026	
------------------------------	----------------	-----------------------------	--

 <p>S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesaractproiect@gmail.com</p>	Proiect : <u>BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE D+P+2E+3Er , LOCURI DE PARCARE SUBTERANE SI SUPRATERANE, SPATII VERZI AMENAJATE, IMPREJMUIRE, RACORDURI/BRANSAMENTE</u> STR. NICOLAE TITULESCU F.N. ,MUN. SUCEAVA, JUD. SUCEAVA
faza : PLAN URBANISTIC ZONAL	Beneficiar : RAILEANU MIHAI – SILVIU, RAILEANU ANCUTA – IONELA, SAGHIN CONSTANTIN – DAN, SAGHIN IULIA – MARIA

Datele obligatorii ale temei-program au fost formulate de către beneficiar și de Primăria Suceava, astfel:

- 1) Limita teritoriului studiat este cea care rezulta din documentele beneficiarului.
- 2) Corelarea cu alte reglementări urbanistice în vigoare:
 - a) Se vor respecta întru totul prevederile Regulamentului general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - b) Se va ține cont de prevederile P.U.G. (Plan urbanistic general) Suceava și se vor corela reglementările pe zonele de interferență cu alte P.U.Z.-uri în vigoare pentru vecinătățile directe.
- 3) Evidențierea corectă a regimului juridic și de circulație a terenurilor;
- 4) Asigurarea calității mediului și a premizelor de dezvoltare durabilă:
 - a) Se va da o atenție deosebită menținerii prin prevederi în cadrul R.L.U. a unei proporții rezonabile între suprafețele construite și cele libere sau plantate din incintă, în scopul creării unui microclimat agreabil prin realizare de plantații de incintă;
 - b) Se va preciza soluția de canalizare/colectare a apelor uzate menajere și meteorice, în conformitate cu avizele obținute;
 - c) În conceperea partiului urbanistic se vor prefera soluțiile ce păstrează o proporție cât mai mare de spații verzi plantate, amenajate sau neamenajate, situate preferabil în continuitate.

1.2.2. Prevederi ale programelor de dezvoltare a localității, pentru zona studiată
 Conform P.U.G. Suceava, terenul precizat în certificatul de urbanism este situat în intravilanul municipiului – Zona funcțională : L - Zona rezidențială L1 – Subzona locuințe individuale și colective mici aflate în afara zonei centrale – L1b locuințe cu regim redus de înălțime (P,P+2) situate în enclave ; L - Zona rezidențială L1 – Subzona locuințe individuale și colective mici aflate în afara zonei centrale – L1c locuințe cu regim redus de înălțime (P,P+2) situate în noile extinderi.


Zona L1 - h. max. 10m ,P.O.T.= 45%(L1b)/35%(L1c),C.U.T.= 1,3(L1b)/1,0 (L1c). În zona L1b se permite un nivel suplimentar (fata de P+2) în cazul obținerii unor perspective directe susținute în intersecții importante.

1.3. Surse documentare

Principalele documente normative care au stat la baza elaborării P.U.Z. sunt următoarele:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 21/N din 10 aprilie 2000;

Nr. Proiect: 158/2024	Rev.: 3	Data: FEBRUARIE 2026	
------------------------------	----------------	-----------------------------	--

 <p>S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesseractproject@gmail.com</p>	<p>Proiect : <u>BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE D+P+2E+3Er , LOCURI DE PARCARE SUBTERANE SI SUPRATERANE, SPATII VERZI AMENAJATE, IMPREJMUIRE, RACORDURI/BRANSAMENTE</u> STR. NICOLAE TITULESCU F.N. ,MUN. SUCEAVA, JUD. SUCEAVA</p>
<p>faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>	<p>Beneficiar : RAILEANU MIHAI – SILVIU, RAILEANU ANCUTA – IONELA, SAGHIN CONSTANTIN – DAN, SAGHIN IULIA – MARIA</p>

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 176/N din 16 august 2000;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată;
- Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2.701/2010;
- Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 536/1997, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 481 din 13 iulie 2009;
- Normativ pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2001, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr. 649 din 25 aprilie 2001;
- Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice – revizia I, aprobată prin Ordinul președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei nr. 4/2007, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- STAS 10144/1-91 Străzi.Profiluri transversale- Prescripții de proiectare;
- STAS 10144/2-91 Străzi. Trotuare, alei de pietoni și piste de cicliști – Prescripții de proiectare;
- STAS 10144/3-91 Străzi.Elemente geometrice-Prescripții de proiectare;
- Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011, cu modificările și completările ulterioare.

Planul urbanistic zonal și regulamentul local aferent acestuia a fost elaborat conform conținutului-cadru prevăzut în Ghidul GM 010-2000 (Capitolul 3).


2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Terenul studiat se afla in intravilanul Municipiului Suceava - Zona functionala : L - Zona rezidentiala L1 – Subzona locuinte individuale si colective mici aflate in afara zonei centrale – L1b locuinte cu regim redus de inaltime (P,P+2) situate in enclave ; L - Zona rezidentiala L1 – Subzona locuinte individuale si colective mici aflate in afara zonei centrale – L1c locuinte cu regim redus de inaltime (P,P+2) situate in noile extinderi.

Totusi in ultimii 15 ani datorita dezvoltarii orasului, zona a devenit zona de locuinte individuale si colective cu regim mic si mediu de inaltime si functiuni complementare. Terenul este invecinat in partea de Est cu o locuinta P+M.

Nr. Proiect: 158/2024	Rev.: 3	Data: FEBRUARIE 2026	
------------------------------	----------------	-----------------------------	--

 <p>S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesaractproiect@gmail.com</p>	<p>Proiect : <u>BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE D+P+2E+3Er , LOCURI DE PARCARE SUBTERANE SI SUPRATERANE, SPATII VERZI AMENAJATE, IMPREJMUIRE, RACORDURI/BRANSAMENTE</u> STR. NICOLAE TITULESCU F.N. ,MUN. SUCEAVA, JUD. SUCEAVA</p>
<p>faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>	<p>Beneficiar : RAILEANU MIHAI – SILVIU, RAILEANU ANCUTA – IONELA, SAGHIN CONSTANTIN – DAN, SAGHIN IULIA – MARIA</p>

Accesul este asigurat de la strada Nicolae Titulescu, strada balastata, Dar si in partea posterioara de la Strada Iuliu Maniu. Practic terenul este bordat pe trei laturi de strazi.

In prezent, terenul ce face obiectul prezentului studiu este situat in intravilan, cu categoria de folosinta arabil, si este liber de sarcini.

Zona studiata nu se afla in zona de protectie a monumentelor istorice si de arhitectura.

De asemenea, mentionam ca pentru rezolvarea retelelor tehnico-edilitare (electrice, apa, canal, gaze), in zona studiata exista posibilitatea de racordare la retelele electrice existente in zona, precum si a celor de alimentare cu apa, canalizare si gaze naturale, acestea aflandu-se in imediata apropiere – Strada Nicolae Titulescu.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare , in baza analizei contextului social, urbanistic si arhitectural:

- reglementari cu privire la regimul de construire;
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului;
- inaltimea maxima admisa;
- coeficientul de utilizare a terenului;
- procentul de ocupare a terenului;
- organizarea circulației și a acceselor carosabile;
- retragerea fata de aliniament si distantele fata de limitele parcelei;
- caracteristicile arhitecturale ale cladirii;
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare;
- locuri de parcare si spatii verzi amenajate.

Din punct de vedere al avizarii Autoritatii Aeronautice Civile Romane privind obiective care pot reprezenta obstacole pentru navigatia aeriana , cota maxima a constructiei propuse va fi de 15,00m fata de terenul sistematizat la Strada Nicolae Titulescu, deci 343m (stereo 70, Marea Neagra), deci cu 69m mai putin decat cota de referinta a Aeroportului Stefan cel mare care este de 412m (stereo 70, Marea Neagra). Constructia propusa fiind sub cota aeroportului, nu va fi necesar avizul Autoritatii Aeronautice Civile Romane.


2.2. Incadrarea in localitate

Terenul studiat, in suprafata totala de 980 mp, identic cu parcela 41364, inscrise in CF cu nr. 41364, este situat in intravilanul municipiului Suceava, cu acces de la Strada Nicolae Titulescu.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul este inclinat pe directia Sud – Nord (dinspre Strada Iuliu Maniu spre Strada Nicolae Titulescu) este situat intr-o zona de de locuinte cu regim mic si mediu de inaltime.

Nr. Proiect: 158/2024	Rev.: 3	Data: FEBRUARIE 2026	
------------------------------	----------------	-----------------------------	--

 <p>S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesaractproiect@gmail.com</p>	Proiect : <u>BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE D+P+2E+3Er , LOCURI DE PARCARE SUBTERANE SI SUPRATERANE, SPATII VERZI AMENAJATE, IMPREJMUIRE, RACORDURI/BRANSAMENTE</u> STR. NICOLAE TITULESCU F.N. ,MUN. SUCEAVA, JUD. SUCEAVA
faza : PLAN URBANISTIC ZONAL	Beneficiar : RAILEANU MIHAI – SILVIU, RAILEANU ANCUTA – IONELA, SAGHIN CONSTANTIN – DAN, SAGHIN IULIA – MARIA

Zona in care este amplasat terenul se afla cuprinsa in aria de influenta a climatului temperat continental moderat, caracterizat prin schimbari lente de temperatura, nuanta care corespunde climatic tipului existent in Podisul Sucevei (districtul climatic nordic al Podisului Moldovei).

La modul general, zona geografica este caracterizata prin urmatoarele variabile climatice distincte, si anume:

- valoarea maxima absoluta = +38,6°C;
- valoarea minima absoluta = -31,7°C;
- amplitudinea maxima absoluta = 71,3°C;
- valoarea medie anuala = 7,6°C;
- precipitatii medii anuale = 570 mm;
- Nivelul hidrostatic se situeaza intre 6,20...10.00 m de la CTN.
- Conf.STAS6054/77, adancimea de inghet in zona este pentru constructii 1,2 m.
- Din punct de vedere seismic, conform normativului P100-2013, valoarea de varf a acceleratiei orizontale a terenului a_g , determinata pentru intervalul mediu de recurenta de referinta (IMR) de 225 de ani, corespunzator starii limita ultime, valoare numita "acceleratia terenului pentru proiectare" este de: $a_g=0,20g$.
- Conform aceluasi cod, perioada de control (colt) T_c a spectrului de raspuns reprezinta granita dintre zona (palierul) de valori maxime in spectrul de acceleratii absolute si zona (palierul) de valori maxime in spectrul de viteze relative. Pentru zona studiata, $T_c=0,7$ secunde.
- Conform vechiului normativ P100-92, amplasamentul se situa in zona E, cu $K_s=0,12$ iar din punct de vedere al perioadei de colt $T_c = 0,7$ sec. Conform normativului modificat P100-2006, valoarea a_g a fost stabilita la 0,20, iar perioada de colt a ramas aceeasi.

2.4. Circulatia

In prezent, circulatia in zona se realizeaza pe drumurile publice existente – Strada Nicolae Titulescu, iar pentru realizarea imobilului este studiata posibilitatea unui acces la parcaje subterane de la aceasta strada.

Strada de la care se face accesul auto si pietonal la imobil nu prezinta, la limita zonei studiate, probleme de circulatie cum ar fi intersectiile, curbe periculoase, fiind o strada nemodernizata cu dublu sens dimensionata pentru traficul existent.


2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

În zona studiată se constată următoarele tipuri de ocupare a terenurilor:

- locuinte individuale cu regim de inaltime maxim P+2
- locuinte colective cu regim de inaltime maxim P+4E-6E si functiuni complemetare la parter;
- zona agement „Tatarasi” aflata in imediata apropiere a amplasamentului, spre Vest, vis-a-vis ,peste Strada Nicolae Titulescu.

Nr. Proiect: 158/2024	Rev.: 3	Data: FEBRUARIE 2026	
------------------------------	----------------	-----------------------------	--

 <p>S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesaractproiect@gmail.com</p>	<p>Proiect : <u>BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE D+P+2E+3Er , LOCURI DE PARCARE SUBTERANE SI SUPRATERANE, SPATII VERZI AMENAJATE, IMPREJMUIRE, RACORDURI/BRANSAMENTE</u> STR. NICOLAE TITULESCU F.N. ,MUN. SUCEAVA, JUD. SUCEAVA</p>
<p>faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>	<p>Beneficiar : RAILEANU MIHAI – SILVIU, RAILEANU ANCUTA – IONELA, SAGHIN CONSTANTIN – DAN, SAGHIN IULIA – MARIA</p>

2.5.2. Relaționări între funcțiuni

Zonă mixta de dezvoltare pentru locuințe, instituții publice, comerț, servicii. Zona este accesibilă din Strada Nicolae Titulescu.

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenurile proprietate privată situate în zona ce face obiectul PUZ sunt ocupate cu construcții de locuințe individuale proprietate privată - cu regim de înălțime max. P+2, și locuințe colective - cu regim de înălțime max. P+4E-6E. În apropiere se află și zona agrement „Tatarasi”, spre Vest, vis-a-vis, peste Strada Nicolae Titulescu.

2.5.4. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Terenul supus studiului este situat într-o zonă în care asigurarea serviciilor pentru populația din locuințe, este asigurată.

2.5.5. Asigurarea cu spații verzi

Amplasamentul va fi împartit în așa fel încât să asigure un spațiu verde amenajat, corespunzător numărului de persoane care vor locui în locuințele colective.

2.5.6. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

În zona studiată prin PUZ sau în zonele vecine nu sunt riscuri naturale.

2.5.7. Principalele disfuncționalități

Nu există disfuncționalități flagrante care să marcheze zona. Totuși principala disfuncționalitate constă în necesitatea modernizării Strazii Nicolae Titulescu.

2.6. Echiparea edilitara

2.6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei

2.6.1.1. Rețele de distribuție apă potabilă și rețele de canalizare

Potrivit Certificatului de urbanism emis de beneficiar, în zona studiată există rețeaua de distribuție a apei potabile și canalizare centralizată.

2.6.1.2. Rețele de transport energie electrică

De asemenea, conform documentelor beneficiarului există posibilitatea racordării la rețeaua electrică a zonei.

2.6.1.3. Rețele de telecomunicație

Există în zona posibilitatea racordării la instalații telefonice.

2.6.1.4. Surse și rețele de alimentare cu căldură

La construcțiile existente în apropierea zonei studiate prin PUZ, energia termică pentru încălzire, preparare apă caldă de consum este asigurată în sistem individual, folosind c.t. cu combustibil gaze naturale.

2.6.1.5. Posibilități de alimentare cu gaze naturale

În zona studiată prin PUZ există rețele de gaze naturale.

2.7. Probleme de mediu

2.7.1. Relația cadru natural – cadru construit


În prezent, în zona studiată, nu există surse de poluare a mediului.

2.7.2. Riscuri naturale și antropice

Nu există riscuri naturale și antropice în zona studiată.

2.7.3. Trasee din echiparea edilitara, ce prezintă riscuri pentru zonă

Nr. Proiect: 158/2024	Rev.: 3	Data: FEBRUARIE 2026	
------------------------------	----------------	-----------------------------	--

 <p>S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesseractproiect@gmail.com</p>	Proiect : <u>BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE D+P+2E+3Er , LOCURI DE PARCARE SUBTERANE SI SUPRATERANE, SPATII VERZI AMENAJATE, IMPREJMUIRE, RACORDURI/BRANSAMENTE</u> STR. NICOLAE TITULESCU F.N. ,MUN. SUCEAVA, JUD. SUCEAVA
faza : PLAN URBANISTIC ZONAL	Beneficiar : RAILEANU MIHAI – SILVIU, RAILEANU ANCUTA – IONELA, SAGHIN CONSTANTIN – DAN, SAGHIN IULIA – MARIA

Zona studiată prin PUZ este traversată de rețele de instalații urbane dar care nu prezintă riscuri pentru zona.

2.7.4. Valori de patrimoniu ce necesită protecție

În Zona studiată prin PUZ. nu sunt prezente valori de patrimoniu ce necesită protecție, conform legii.

2.8. Opțiuni ale populației

Nu există sondaje realizate la nivelul Primăriei Suceava, din care să rezulte opțiunile populației pentru zona ce face obiectul prezentului studiu. Întrucât, fiind o investiție care se amplasează în zona funcțională L1 (conform P.U.G.) și nu modifică funcțiunea zonei, nu poate aduce decât beneficii populației orașului, considerăm oportună studierea zonei în vederea amplasării unui imobil cu spații de locuit.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ A ZONEI

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru zona ce face obiectul prezentului studiu, au fost realizate studii de fundamentare :

a) Studiul topografic - Concluziile studiului arată că terenul pe care va fi amplasat imobilul este înclinat pe direcția Sud – Nord (dinspre Strada Iuliu Maniu spre Strada Nicolae Titulescu).

b) Studiul geotehnic - Zona studiată este actualmente stabilă din punct de vedere geomecanic.

3.2. Prevederi din P.U.G. (P.U.Z.-uri aprobate)


Conform P.U.G. Suceava, terenul precizat în certificatul de urbanism este situat în intravilanul municipiului – Zona funcțională : L - Zona rezidențială L1 – Subzona locuințe individuale și colective mici aflate în afara zonei centrale – L1b locuințe cu regim redus de înălțime (P,P+2) situate în enclave ; L - Zona rezidențială L1 – Subzona locuințe individuale și colective mici aflate în afara zonei centrale – L1c locuințe cu regim redus de înălțime (P,P+2) situate în noile extinderi.

Zona L1 - h. max. 10m ,P.O.T.= 45%(L1b)/35%(L1c),C.U.T.= 1,3(L1b)/1,0 (L1c). În zona L1b se permite un nivel suplimentar (fata de P+2) în cazul obținerii unor perspective directe susținute în intersecții importante.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În acest moment și în viitorul apropiat, crește necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă de zone de investiții publice și funcțiuni complementare. Ținând cont de poziția terenului, se va asigura în consecință, un echilibru optim între suprafața ocupată de construcții și cele rezervate spațiilor verzi și spațiilor pietonale.

Nr. Proiect: 158/2024	Rev.: 3	Data: FEBRUARIE 2026	
------------------------------	----------------	-----------------------------	--

 <p>S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesaractproiect@gmail.com</p>	Proiect : <u>BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE D+P+2E+3Er , LOCURI DE PARCARE SUBTERANE SI SUPRATERANE, SPATII VERZI AMENAJATE, IMPREJMUIRE, RACORDURI/BRANSAMENTE</u> STR. NICOLAE TITULESCU F.N. ,MUN. SUCEAVA, JUD. SUCEAVA
faza : PLAN URBANISTIC ZONAL	Beneficiar : RAILEANU MIHAI – SILVIU, RAILEANU ANCUTA – IONELA, SAGHIN CONSTANTIN – DAN, SAGHIN IULIA – MARIA

3.4. Modernizarea Circulatiei

Accesul auto si pietonal se va face de la Strada Nicolae Titulescu, strada cu dublu sens, nemodernizata. De asemenea se va realiza si un acces pietonal de la Strada Iuliu Maniu aflata in partea posterioara a amplasamentului.

Prin obiectul proiectului propus nu se doreste interventia asupra traseelor de circulatie din zona.

La nivelul Primariei Suceava sunt preconizate modernizari ale Strazii Nicolae Titulescu si a strazii Iuliu Maniu (categoria III).

Deasemenea se propune realizarea unui acces auto in demisol de pe Strada Nicolae Titulescu in partea frontala a amplasamentului.

Au fost propuse un numar de 5 locuri de parcare exterioare cu dimensiunea de 2.5m x5m in curtea imobilului accesibile de la Strada Nicolae Titulescu si un numar de 10 locuri de parcare subterane care acopera numarul de locuri de parcare pentru apartamente (14 apartamente). Se respecta distanta de 5m de la locurile de parcare exterioare la fatada imobilului.

Numarul total de 15 locuri de parcare vor fi distribuite in cadrul functiunii astfel:

- 10 locuri de parcare in demisol si 4 locuri de parcare exterioare pentru cele 14 apartamente situate la etajele P,1E,2E,3Er;
- 1 loc de parcare in parcare laterala pentru vizitatori.

Strazile limitrofe amplasamentului permit accesul masinilor de gunoi si de interventie cu greutate pana la 12,5t.


3.5. Zonificarea functionala; reglementari; bilant teritorial; indici urbanism

Tema de proiectare cu caracter general stabilita de comun acord cu beneficiarul prevede in principal realizarea unui imobil structurat functional astfel :

- Demisol – parcare auto 10 autoturisme + acces apartamente; (340,00mp);
- Parter – 4 unitati locative (2 apartamente de doua camere si 2 apartamente de trei camere); (312,00mp);
- Etaj 1– 4 unitati locative (2 apartamente de doua camere si 2 apartamente de trei camere); (312,00mp);
- Etaj 2 – 4 unitati locative (2 apartamente de doua camere si 2 apartamente de trei camere); (312,00mp);
- Etaj 3R – 2 unitati locative (2 apartamente de trei camere). (220,00mp);

Se va amenaja si o platforma de gunoi pentru locatari cu evacuare zilnica situata la 10,85 m de peretele imobilului intr-o zona a acestuia fara ferestre . La 104,00m de bloc se afla o platforma de gunoi ecologica a municipiului.

Nr. Proiect: 158/2024	Rev.: 3	Data: FEBRUARIE 2026	
------------------------------	----------------	-----------------------------	--

 <p>S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesaractproiect@gmail.com</p>	<p>Proiect : <u>BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE D+P+2E+3Er , LOCURI DE PARCARE SUBTERANE SI SUPRATERANE, SPATII VERZI AMENAJATE, IMPREJMUIRE, RACORDURI/BRANSAMENTE</u> STR. NICOLAE TITULESCU F.N. ,MUN. SUCEAVA, JUD. SUCEAVA</p>
<p>faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>	<p>Beneficiar : RAILEANU MIHAI – SILVIU, RAILEANU ANCUTA – IONELA, SAGHIN CONSTANTIN – DAN, SAGHIN IULIA – MARIA</p>

BILANT TERITORIAL – PROPUȘ :

➤ SUPRAFATA DE TEREN SUPUSA STUDIULUI	- 980,00 mp
- suprafata construita imobil	- 356,00 mp
- suprafata defasurata locuinte colective	- 1496,00 mp
- suprafata trotuare	- 98,00 mp
- suprafata alei carosabile si parcar	- 256,00 mp
- spatii verzi amenajate	- 270,00 mp

Avand in vedere destinatia zonei, regimul de inaltime a constructiilor, raportul dintre suprafata construita si suprafata de teren, se estimeaza :

- **procentul de ocupare a terenului (POT) = 36,32% -max.45%**
- **coeficientul de utilizare a terenului (CUT) = 1,52 - max.1,56**

Imobilul propus, avand regimul de inaltime D+P+2E+3Er, se va amplasa in teren astfel incat sa creeze o volumetrie atractiva, constructiv si arhitectural.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

a) Retele apa

Intrucat in zona exista retea de alimentare cu apa, alimentarea cu apa in zona de locuinte se va face prin extinderea acesteia. Retelele vor fi dimensionate pentru a asigura debitul maxim orar precum si debitul la hidrantii pentru stingerea incendiilor. Alimentarea cu apa se va asigura printr-un bransament din teava de polietilena de inalta densitate PE Ø 90 mm. Conducta se va monta la adancimea de inghet intr-un pat de nisip. In apropierea cladirii cladirii se va monta un robinet de inchidere.

b) Retelele de canalizare

Solutia de racordare la canalizare a blocului de locuinte propus consta in racordarea acestuia la retele existente in zona amplasamentului.

Coloanele de canalizare menajera se conecteaza la colectoare care deverseaza in la caminele propuse prin conducte de polipropilena Dn 110 mm, la o adancime de minim 0,9m, cu o pantă de 2%. Ultimul camin se racordeaza la retea printr-o conducta de polipropilena DN 150 mm, cu o panta de 1,5%.

Adancimea de montare a conductei de racordare va fi de minim 1,2 m, cu respectarea stricta a pantelor indicate documentatie.


Se utilizeaza camine din polietilena de inalta densitate, prefabricate sau camine din tuburi de beton prefabricate, cu diametrul de 400 - 800 mm, din beton prefabricat si rama si capac fonta carosabil.

Apa meteorica este preluata de canalizarea pluviala a zonei.

c) Retele electrice exterioare

In zona de amplasare a constructiei exista retea electrica de distributie joasa tensiune 400/230V, 50Hz, cu posibilitate de racordare a obiectivului conform proiectului de racord elaborat de furnizorul de energie electrica. Se va negocia cu furnizorul de energie electrica nivelul de putere alocat si conditiile de bransare.

Nr. Proiect: 158/2024	Rev.: 3	Data: FEBRUARIE 2026	
------------------------------	----------------	-----------------------------	--

 <p>S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesaractproiect@gmail.com</p>	Proiect : <u>BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE D+P+2E+3Er , LOCURI DE PARCARE SUBTERANE SI SUPRATERANE, SPATII VERZI AMENAJATE, IMPREJMUIRE, RACORDURI/BRANSAMENTE</u> STR. NICOLAE TITULESCU F.N. ,MUN. SUCEAVA, JUD. SUCEAVA
faza : PLAN URBANISTIC ZONAL	Beneficiar : RAILEANU MIHAI – SILVIU, RAILEANU ANCUTA – IONELA, SAGHIN CONSTANTIN – DAN, SAGHIN IULIA – MARIA

d) Retele de gaz natural

In zona studiata exista retea de gaze naturale cu cu posibilitate de racordare a constructiei propuse, conform proiectului de racord elaborat de furnizorul de gaze naturale.

e) Retele de telecomunicatii

Exista retele de telefonie fixa si mobila, retea de internet si de televiziune. Astfel noile obiective propuse se vor racorda la infrastructura existenta.

Deasemeni pentru a.c.m. se vor putea utiliza **energie din surse regenerabile furnizata de panouri solare.**

3.7. Protectia mediului

In cadrul activitatii care se va desfasura , dupa terminarea obiectivului, nu rezulta poluanti evacuati in mediului sau deseuri periculoase. Deseurile menajere rezultate de la locuinte vor fi depuse in locuri special amenajate pe amplasament si vor fi preluate de unitatea de salubritate cu care beneficiarul va incheia un contract.

Solutia folosita pentru apele menajere – retele de canalizare centralizate – este o solutie cu cel mai mare grad de protectie a mediului, fara emisii de poluanti in sol si subsol.

Pentru a implementa în cadrul proiectelor de executie măsuri de îmbunătățire a calității mediului inconjurător si de crestere a eficienței energetice, se vor adopta modalitati de realizarea a lucrarilor ce vor avea beneficii economice si sociale pe termen mediu si lung, în special datorită complementarității cu politicile locale de dezvoltare durabilă.

În acest sens, proiectul propune următoarele soluții:

- Sistem de izolație termică;
- Sisteme de iluminat economice;
- Sistem de management energetic al clădirilor;

Integrarea acestor sisteme în soluția propusă, va duce la scăderea costurilor energetice în condiții ecologice si cresterea rentabilității sistemului, conducând la cresterea eficienței energetice.


3.8. Obiective de utilitate publica

Deoarece intreaga investitie este prevazuta a se executa in interiorul parcelei proprietate privata, toate lucrarile au caracter privat. Fac exceptie lucrarile tehnico-edilitare din zona (retea de alimentare cu apa, retea de canalizare menajera, retea de alimentare cu energie electrica, retea de gaze natuare, linie telefonica).

Urmatoarele categorii de costuri colaterale investitiei de baza ce vor fi suportate de investitor:

- Racord auto si pietonal de la Strada Nicolae Titulescu.
- Acces pietonal de la Strada Iuliu Maniu;

Nr. Proiect: 158/2024	Rev.: 3	Data: FEBRUARIE 2026	
------------------------------	----------------	-----------------------------	--

 <p>S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesaractproiect@gmail.com</p>	Proiect : <u>BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE D+P+2E+3Er , LOCURI DE PARCARE SUBTERANE SI SUPRATERANE, SPATII VERZI AMENAJATE, IMPREJMUIRE, RACORDURI/BRANSAMENTE</u> STR. NICOLAE TITULESCU F.N. ,MUN. SUCEAVA, JUD. SUCEAVA
faza : PLAN URBANISTIC ZONAL	Beneficiar : RAILEANU MIHAI – SILVIU, RAILEANU ANCUTA – IONELA, SAGHIN CONSTANTIN – DAN, SAGHIN IULIA – MARIA

- Amenajarea zonei de la Strada Nicolae Titulescu pe toata lungimea parcelei.
- Realizarea tuturor aleilor carosabile, trotuarelor si locurilor de parcare de pe parcela.
- Amenajarea spatiilor verzi de pe parcela.
- Bransamente si racorduri la retelele urbane din zona si aducerea zonelor afectate la starea initiala.

3.9. Considerente privind apararea impotriva incendiilor si apararea civila

Imobilul propus este accesibil din punct de vedere al unor posibile interventii perimetral de pe Strada Nicolae Titulescu si de pe Strada Iuliu Maniu. Gradul de rezistenta la foc al imobilului va fi max. II. Deasemenea, daca va fi cazul, este posibila realizarea unei retele de hidranti exteriori alimentati de la reseaua de apa a orasului.

4. CONCLUZII

Zona studiata prin Planul Urbanistic Zonal, apare in P.U.G. Municipiul Suceava ca Zona functionala : L - Zona rezidentiala L1 – Subzona locuinte individuale si colective mici aflate in afara zonei centrale – L1b locuinte cu regim redus de inaltime (P,P+2) situate in enclave ; L - Zona rezidentiala L1 – Subzona locuinte individuale si colective mici aflate in afara zonei centrale – L1c locuinte cu regim redus de inaltime (P,P+2) situate in noile extinderi.

S-a studiat zona din punct de vedere al amplasarii unui imobil cu spatii de locuit , cu regim de inaltime D+P+2E+3Er, compatibil cu functiunea si reglementarile urbanistice ale zonei. Amplasarea constructiei si a amenajarilor in cadrul zonei studiate se fundamenteaza pe prescriptiile legale in vigoare.



Nr. Proiect: 158/2024	Rev.: 3	Data: FEBRUARIE 2026	
------------------------------	----------------	-----------------------------	--