

PROIECT ÎNTOCMIRE PUZ

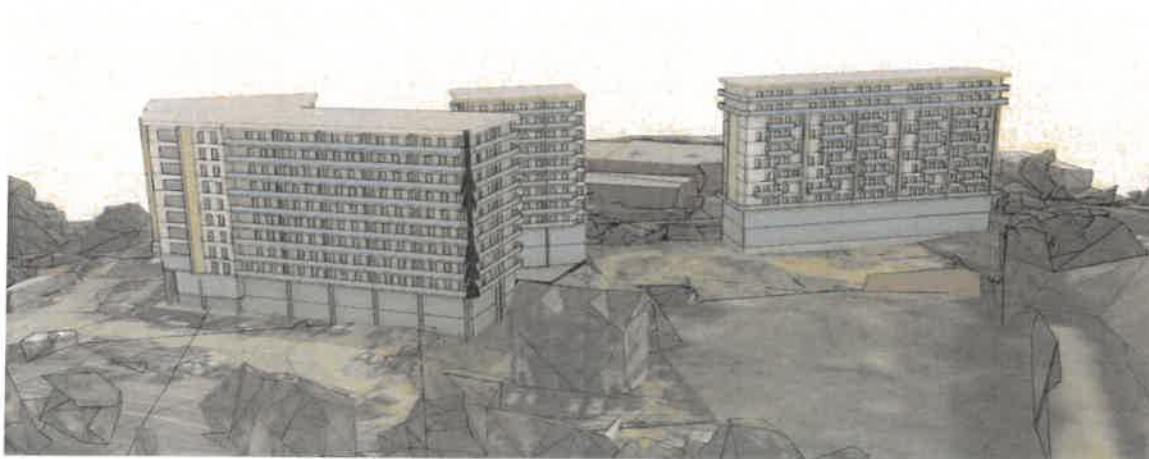
**Elaborare Plan Urbanistic Zonal și Regulament de urbanism
aferent, în baza unui aviz de oportunitate, pentru construire
complex de locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii
(comerț, alimentație publică, prestări servicii), locuri de parcare,
sistemă verticală, spații verzi amenajate,
racorduri/branșamente la rețelele de utilități**

jud. Suceava, mun. Suceava, str. Calea Unirii, nr. cad. 52176, 54659, 55931 și 56701

Beneficiar:

Cornea Ana

Jud. Suceava, mun. Suceava, str. I. G. Sbiera, nr. 45



Fază proiect: **P.U.Z.**

Proiect nr proiectant general: **214/2025**

Data elaborării: **2026**

FOAIE DE CAPAT

Nr. proiectant general: **214/2025**

Denumire proiect: **Elaborare Plan Urbanistic Zonal și Regulament de urbanism aferent, în baza unui aviz de oportunitate, pentru construire complex de locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii (comerț, alimentație publică, prestări servicii), locuri de parcare, sistematizare verticală, spații verzi amenajate, racorduri/branșamente la rețelele de utilități**

Beneficiar: **Cornea Ana**

Amplasament: **jud. Suceava, mun. Suceava, str. Calea Unirii, nr. cad. 52176, 54659, 55931 și 56701**

Proiectant general:



S.C. GLOBAL TOPEXPERT S.R.L.,

Jud. Suceava, com. Scheia, sat Sfântu Ilie Str. Victoriei, nr. 18 C.U.I. :
RO35073137, telefon 0748125930, e-mail topexpert2015@yahoo.com

Manager proiect: **ing. Isepciuc Daniel**

Proiectant urbanism și
arhitectura: **arh. Iacovici Nistor – Vasile**

Proiectant instalații: **ing. Vrabie Anca**

Coordonator urbanism :



S.C. „TESERACT PROIECT” S.R.L.

Dragomirna nr.10, com. Mitocul Dragomirnei, jud. Suceava, cod poștal
727366, cod fiscal 39804701, 0744 626840, e-mail
teseractproiect@gmail.com,

Coordonator urbanism: **arh. Manolache Catalin**

Faza proiect: **P.U.Z.**

Data elaborării: **2026**



1. BORDEROU

Propunere: Elaborare Plan Urbanistic Zonal și Regulament de urbanism aferent, în baza unui aviz de oportunitate, pentru construire complex de locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii (comerț, alimentație publică, prestări servicii), locuri de parcare, sistematizare verticală, spații verzi amenajate, racorduri/branșamente la rețelele de utilități

Beneficiar: Cornea Ana

Amplasament: jud. Suceava, mun. Suceava, str. Calea Unirii, nr. cad. 52176, 54659, 55931 și 56701

Parte scrisă

- Certificat de urbanism nr. 905 din 05 / 08 / 2025
- Dovada titlului asupra terenului
- Extrasele de cartea funciară nr. cad. 52176, 54659, 55931 și 56701
- Studii topografic vizat OCPI

- Memoriu de prezentare:
 1. BORDEROU 3
 2. INTRODUCERE..... 4
 3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE 6
 4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA..... 9
 5. CONCLUZII – masuri in continuare 15

Partea desenată:

- U00 – Plan de încadrare
- U00.1 – Plan de încadrare în PUG Suceava
- U01 – Situație existentă
- U02 – Reglementări urbanistice – zonificare
- U03 – Reglementări – echipare edilitară
- U04 – Proprietatea asupra terenurilor
- U05 – Reglementări urbanistici: Propunere mobilare
- U06 – Profile tip de drum

Proiectant general - S.C. Global Topexpert S.R.L.
Manager proiect
Ing. Isepciuc Daniel

Proiectant urbanism și arhitectură
arh. Iacovici Nistor – Vasile

Coordonator urbanism - S.C. „TESERACT PROIECT” S.R.L.
arh. Manolache Cătălin

Memoriu de prezentare

2. INTRODUCERE

2.1 Date de recunoaștere a documentației:

Elaborare Plan Urbanistic Zonal și Regulament de urbanism aferent, în baza unui aviz de oportunitate, pentru construire complex de locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii (comerț, alimentație publică, prestări servicii), locuri de parcare, sistematizare verticală, spații verzi amenajate, racorduri/branșamente la rețelele de utilități

Amplasament: jud. Suceava, mun. Suceava, str. Calea Unirii, nr. cad. 52176, 54659, 55931 și 56701

Proiectant general:

S.C. GLOBAL TOPEXPERT S.R.L., Suceava
Jud. Suceava, com. Scheia, sat Sfântu Ilie Str. Victoriei, nr. 18 C.U.I. : RO35073137, telefon 0748125930, e-mail topexpert2015@yahoo.com

Manager proiect: ing. Isepciuc Daniel

Proiectant urbanism și arhitectura: arh. Iacovici Nistor – Vasile

Proiectant instalații: ing. Vrabie Anca

Coordonator urbanism :

S.C. „TESERACT PROIECT” S.R.L.
Dragomirna nr.10, com. Mitocul Dragomirnei, jud. Suceava, cod poștal 727366, cod fiscal 39804701,

Coordonator urbanism: Arh. Manolache Cătălin

Beneficiar: Cornea Ana

Data elaborării: 2026

2.2 Obiectivul lucrării:

Beneficiarii prezentei documentații sunt Cornea Ana, fiind proprietar al terenurilor din jud. Suceava, mun. Suceava, str. Calea Unirii, nr. cad. 52176, 54659, 55931 și 56701.

Solicitările temei program:

Prezenta documentație are ca obiect Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism pentru construire complex de locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii (comerț, alimentație publică, prestări servicii), locuri de parcare, sistematizare verticală, spații verzi amenajate, racorduri / branșamente la rețelele de utilități pe o suprafață totală de teren de 12418 mp, în jud. Suceava, mun. Suceava, str. Calea Unirii, nr. cad. 52176, 54659, 55931 și 56701.

Beneficiarul intenționează realizarea pe terenul cu o suprafață de 12418 mp, aflat în intravilanul municipiului Suceava, a unui complex de locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii (comerț, alimentație publică, prestări servicii), locuri de parcare, sistematizare verticală, spații verzi amenajate, racorduri / bransamente la rețelele de utilități. Zona este accesibilă din strada Calea Unirii cu nr. cad. 58838 și strada Promenadei, iar prin această documentație se urmărește schimbarea destinației terenului din Activitățile productive manufacturiere compatibile cu statutul zonei și care pot fi atractive pentru turismul cultural vor fi păstrate în teren pentru construcții compatibile cu funcțiunile propuse, zona rezidențială și funcțiuni complementare locuirii.

Pentru realizarea obiectivelor dorite, este necesară elaborarea Planului Urbanistic Zonal care să reglementeze condițiile de utilizare a terenului, accesul carosabil și pietonal, circulația, parcare și echiparea edilitară, cu respectarea prevederilor din Certificatul de Urbanism nr. 905 din 05/08/2025 emis de Primăria Municipiului Suceava, precum și a reglementărilor din Planul Urbanistic General al localității. Costurile legate de elaborarea documentației și realizarea investiției vor fi suportate integral de către beneficiar.

Obiectul lucrării constă în aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale și tehnice în zonă, cu scopul de a reglementa zonele edificabile, condițiile de ocupare, dimensionare și aspect arhitectural a viitoarelor construcții. De asemenea, se rezolvă accesul pietonal și carosabil, precum și amenajarea spațiilor libere și plantate

Planul Urbanistic Zonal stabilește amplasamentele construcțiilor prevăzute a fi realizate.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată:

Prin prezenta lucrarea se intenționează să:

- Asigurarea accesului carosabil și pietonal la nivelul cerințelor din zona;
- Analizarea compatibilității funcțiunii propuse cu zona funcțională existentă;
- Organizarea urbanistica a zonei prin stabilirea amplasamentului noilor construcții prevăzute a se realiza în zona și încadrarea acestora într-o soluție de ansamblu;

Ca urmare, în această zonă a municipiului Suceava, este necesară elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care să stabilească obiectivele, acțiunile și prioritățile, compatibilitatea cu vecinătățile, reglementările urbanistice necesare pentru utilizarea terenului și realizarea construcțiilor.

La baza întocmirii documentației, stă tema de proiectare în care au fost stabilite spațiile, suprafețele și legăturile funcționale, pornindu-se de la amplasarea în teren a obiectivelor.

În urma analizei Planului Urbanistic General Suceava - documentație de urbanism faza PUG, aprobată de către Consiliul Local Suceava / Guvernul României prin HG 518 din 26/05/2023, proiect prin care s-a stabilit intravilanul localității, zonificarea, funcțiunile și organizarea urbanistica, s-a constatat că zona luată în studiu este situată în intravilanul municipiului unde folosința terenului este funcțiuni de interes local, municipal, activitățile productive manufacturiere compatibile cu statutul zonei și care pot fi atractive pentru turismul cultural vor fi păstrate.

În vederea începerii demersurilor legale pentru realizarea investiției a fost emis de către Primăria Municipiului Suceava a certificatului de urbanism nr 905 din 05 / 08 / 2025.

2.3 Surse documentare:

Cadrul legislativ:

- P.U.G – municipiului Suceava si Regulamentul Local de Urbanism aferent.
- Tema program stabilita cu initiatorul PUZ.
- LEGEA 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, completata si actualizata
 - Ghid privind Metodologia de elaborare a Conținutului - Cadru P.U.Z., G.M. - 010 – 2000 aprobat prin ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
 - CODUL CIVIL;
 - Legea 50/ 91 - privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările ulterioare;
 - Legea 10/1995 referitoare la calitatea în construcții;
 - Legea 18/1991 privind fondul funciar;
 - Legea 137/1995 privind protecția mediului;
 - Ordinul 119/2014 privind probarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

Surse de informatii utilizate:

- Legislatia privind urbanismul si protectia mediului
- Documentare de teren
- Documentatii tehnice puse la dispozitia proiectantului de investitor (documentatie cadastrala si topografica, acte de proprietate, studiu geotehnic).

3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

3.1 Evolutia zonei

Zona studiata este amplasata in intravilanul municipiului Suceava, Jud. Suceava si are suprafata totala de 12418 mp, proprietar Cornea Ana, categoria de folosinta a terenului este de arabil și curți construcții, intravilan.

Zona este accesibila din strada Calea Unirii cu nr. cad. 58838 și strada Promenadei care sunt proprietatea publică de interes local și național, aflate in partea de vest și sud a terenului cu nr. cad. 52176, 54659, 55931 și 56701 din municipiul Suceava.

Zona este potrivita pentru funcțiunile propuse datorita construcțiilor cu aceleași funcțiuni existente în zona precum și a viitoarelor planuri de dezvoltare a zonei.

Nu are in împrejurimi monumente istorice sau de arhitectura.

În zona estinsă se regăsesc următoarele monumente istorice cu zonele de protecție ale acestora fără ca zona studiată să le afecteze: Stația de pompe, Fosta Uzina de Apă și Biserica "Adormirea Maicii Domnului – Ițcanii Vechi. Zona studiată nu se află in zona de protecție.

Amplasamentul studiat este racordat la rețea de utilități urbane – energie electrică.

3.2 Încadrarea în localitate

Terenurile pe care se dorește amplasarea construcțiilor sunt încadrate în categoria de folosință arabil și curți construcții, și se afla in intravilanul municipiului Suceava, jud. Suceava. Zona extinsă este echipata cu rețele de utilități urbane precum energie electrica, apa curentă, canalizare, agent termic, telecomunicații.

Nu vor afecta obiective de interes public, cultural sau istoric.

Vecinătățile zonei studiate sunt:

- **la nord** – strada Promenadei;
- **la est** - strada Promenadei – proprietatea statului de interes local;
- **la sud** – Nr. cad. 48144, 54567, 55555 - proprietatea privată, teren cu construcții – locuințe colective, intravilan;
- **la sud - vest** - Nr. Cad. 59169, 41805, 46447, 45707, 35043 și 38203 – proprietate privată cu construcții, intravilan.
- **La vest** – strada Calea Unirii – proprietatea statului de interes național.

3.3 Elemente ale cadrului natural

Din studiile anterioare existente se poate concluziona ca zona nu prezintă condiții speciale geotehnice și nu este supusă riscurilor naturale. Nu există pericol de inundare a zonei și nici urme de fenomene morfogenetice active.

Relieful

Regiunea care face obiectul prezentului studiu geotehnic este situată morfologic în partea de nord-vest a Podișului Moldovei, subunitatea geomorfologică a Podișului Sucevei.

Morfografic, zona are caracterul unui platou structural înclinat spre nord-est și având ușoare denivelări ale CTN, racordându-se cu versantul și terasele râului Suceava.

Morfologia actuală este rezultatul acțiunii unui complex de factori fizico-geografici care au fragmentat zona sub formă de platouri, coline și dealuri, ale căror interfluvii principale prezintă o orientare generală de la nord-vest spre sud-est, conformă structurii geologice monoclinale. Apariția în zonă a unor tipuri specifice de relief a fost posibilă datorită acțiunii factorilor interni, proprii regiunii geostructurale de platformă (predominarea mișcărilor epirogenetice pozitive) și a factorilor externi, condiționați de variația climatelor de nuanță continentală care s-au succedat din Pliocen și până astăzi. Din această cauză a predominat eroziunea și denudația (în Pleistocen clima era subarctică), relieful evoluând după legile existente în stepele reci.

De asemenea, structura geologică predominant monoclinală (de platformă) se reflectă în relief prin formarea de custe, văi subsecvente și reconvecte, platouri (caracter structural) și coline, însă faciesurile litologice i-au imprimat un aspect specific (forme larg vălurate: predomină argile, marne și nisipuri, în alternanță cu platouri: predomină gresii și calcare oolitice).

Tipul de relief dominant este cel sculptural-fluvial deluvial, apărut în Cuaternar și format sub acțiunea eroziunii fluviale și deluviale. Acest tip este reprezentat prin platouri și coline sculpturale larg vălurate, cu versanți deluviali, a căror pantă înclină spre nord-est și sud-est. Dezvoltarea proceselor geomorfologice menționate este condiționată și de condițiile fizico-geografice: climat temperat continental (precipitații, regim eolian, înghețuri etc.), scurgeri superficiale accentuate (caracter torențial) și stratul acvifer freatic.

Ansamblul aspectelor fizico-geografice caracteristice zonei, conturează și probleme de ordin practic, iar particularitățile acestora impun evaluarea, inventarierea și cunoașterea aspectelor pozitive și negative care vor acționa asupra viitoarelor lucrări.

Menționăm că, zona amplasamentului este stabilă, deoarece acesta nu este afectată de procese geomorfologice actuale sau denudaționale, caracterizate prin: alunecări de teren, prăbușiri, sufoziuni, pseudosolifluxiuni, eroziuni etc.

În concluzie, formațiunile geologice existente în zona de fundare, condițiile fizico-geografice și antropice sunt favorabile realizării în bune condițiuni a obiectivului menționat.

Clima

Zona în va fi amplasată viitoarea construcție este caracterizată printr-un climat temperat-continental (provincia climatică est-europeană), având nuanțe baltice (regim pluviometric moderat, veri moderate de călduroase și ierni reci).

Date geotehnice

SEISMIC, zona este afectată de „cutremurile moldave” al căror focar este situat în regiunea Vrancea, însă propagarea și intensitatea mișcărilor seismice, depinde și de poziția amplasamentului față de focar, magnitudine, energia seismului, constituția litologică etc.

- Conform prevederilor normativului P100-1/2013, amplasamentul se încadrează la următoarele categorii:

-acelerația terenuluiag = 0,20g;
-perioada de colțTc = 0,7 sec;
-regiunea este încadrată în gradul 6 de zonare seismică după scara Msk.

Hidrologic, zona amplasamentului este situată în „Provincia hidrologică moldavă–regiunea hidrologică a Podișului Sucevei”, încadrată în bazinul hidrografic al râului Suceava.

Riscuri naturale

Încadrarea în zonele de risc natural, la nivele de macrozonare, a ariei pe care se găsește zona studiată se face în conformitate cu Monitorul Oficial al României, Legea nr. 575/2001; Legea privind Planul de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a – V – a, zone de risc natural.

Riscul este o estimare matematică a probabilității producerii de pierderi umane și materiale pe o perioadă de referință viitoare și într-o zonă dată pentru un anumit tip de dezastru.

Pentru zona studiată factorii de risc avuți în vedere sunt: cutremurile de pământ.

Configurația și alcatuirea geo-morfologică a zonei studiate nu evidențiază zone cu risc natural, terenul are stabilitate și nu există riscul producerii alunecărilor de teren.

Zona amplasamentului este stabilă, deoarece acesta nu este afectată de procese geomorfologice actuale sau denudaționale, caracterizate prin: alunecări de teren, prăbușiri, sufoziuni, pseudosolifluxiuni, eroziuni etc.

Amplasamentul nu este supus viiturilor de apă sau inundațiilor.

Zona studiată nu este încadrată în zonele cu riscuri naturale sau disfuncționalități privind protecția mediului. Amplasamentul nu este supus pericolului inundațiilor din reversari sau precipitații.

3.4 Circulația

În prezent accesul către zona studiată se realizează din strada Calea Unirii cu nr. cad. 58838 și strada Promenadei care sunt proprietatea publică de interes local și național, aflat în partea de nord, vest și sud-vest a terenului cu nr. cad. 52176, 54659, 55931 și 56701 din municipiul Suceava.

Este necesară modernizarea arterei de circulație existente pentru a asigura accesul corespunzător la parcelele din zona.

3.5 Ocuparea terenului

- Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupa zona studiată:

În prezent principalele funcțiuni ce ocupa zona respectivă - zona specifică activităților productive manufacturiere compatibile cu statutul zonei Funcțiuni de interes local, municipal și supramunicipal propuse și care pot fi atractive pentru turismul cultural vor fi păstrate. Aspecte calitative ale fondului construit:

Există fond construit în zona studiată.

Gradul de ocupare a zonei învecinate, cu fond construit, este mediu.

- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine:

Configurația și alcatuirea geo-morfologică a zonei studiate nu evidențiază zone cu risc natural.

- Principalele disfuncționalități:

Principala problema actuala o reprezinta starea necorespunzătoare a drumurilor existente in zona.

3.6 Echiparea edilitara

In zona studiata există rețele de utilități urbane precum energie electrica, apa curentă, canalizare, agent termic, telecomunicații.

3.7 Probleme de mediu

Zona studiata nu este afectata de poluare, in zona neexistand surse – agenti economici poluatori. Functiunea propusa nu prezinta aspecte deosebite din punct de vedere al protectiei mediului. Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor: nivelul de zgomot se situeaza sub limita maxima admisa.

Gospodarirea deseurilor: deseurile menajere se vor colecta in europubele amplasate pe platforme special amenajate si vor fi ridicate periodic de catre o firma specializata sau se vor transporta de catre beneficiar la rampa de gunoi a localitatii.

Gospodarirea substantelor toxice si periculoase: nu este cazul.

Riscuri naturale

Configuratia si alcatuirea geo-morfologica a zonei studiate nu evidentiaza zone cu risc natural, terenul are stabilitate si nu exista riscul producerii alunecarilor de teren.

Zona amplasamentului este stabilă, deoarece acesta nu este afectată de procese geomorfologice actuale, caracterizate prin: alunecări de teren, prăbușiri, sufoziuni, pseudosolifluxiuni, eroziuni etc.

Amplasamentul nu este supus viiturilor de apa sau inundatiilor.

Zona studiata nu este incadrata in zonele cu riscuri naturale sau disfunctionalitati privind protectia mediului.

3.8 Optiuni ale populatiei

Punctul de vedere al administratiei publice locale a fost expus in avizul de oportunitate. Conditiiile transmise de administratia publica locala au fost respectate in elaborarea prezentei documentatii.

Elaboratorul prezentei documentatii considera ca, atat solicitarile beneficiarului, cat si cele ale administratiei publice locale au fost respectate in cadrul prezentei documentatii.

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

4.1 Concluzii ale studiului de fundamentare

Anterior elaborării PUZ au fost întocmite următoarele studii:

- studii privind ridicarea topografica a zonei;
- studiu geotehnic.

Concluziile acestor studii evidențiază posibilitatea realizării proiectului.

4.2 Prevederi ale PUG :

In cadrul Planului Urbanistic General se stabilesc directiile de dezvoltare ale zonei in conditiile dreptului de proprietate si ale interesului public.

Zona luata in studiu este situata in intravilanul municipiului Suceava, jud. Suceava.

Funcțiunea terenului – teren arabil și curți construcții, situat in intravilan.

4.3 Valorificarea cadrului natural:

Zona studiată este stabilă și nu există pericol de alunecări. Cadrul natural în zona nu prezintă oportunități spectaculoase, caz în care se recomandă dezvoltarea de spații verzi.

În zona studiată nu există riscul inundațiilor.

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistică a zonei au fost în principal următoarele:

- asigurarea amplasamentului și amenajărilor necesare pentru noile obiective stabilite prin temă;
- reorganizarea circulației carosabile la nivelul creșterii traficului în cadrul zonei și legăturilor acestuia cu celelalte zone funcționale ale localităților;
- armonizarea noilor construcții și amenajări astfel încât să constituie un ansamblu unitar;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

Valorificarea cadrului natural, al reliefului și armonizarea acestuia cu amplasamentele propuse, asigurarea unor legături carosabile directe și usoare a zonei cu cele limitrofe, o funcționare optimă a întregului ansamblu și o încadrare organică a acestuia în structura localităților, au fost factorii de bază ce au determinat compoziția de ansamblu.

4.4 Modernizarea circulațiilor:

Se propune amenajarea și modernizarea drumului existent, accesul din Calea Unirii de pe latura de vest a zonei studiate, pentru viitoarele planuri de modernizare a zonei, până la o lățime de 7,00m - carosabil cu posibilitatea realizării de trotuare pietonale de minim 1,50m lățime pe ambele laturi.

Principiul de modernizare a infrastructurii rutiere propus prin prezenta documentație vizează reconfigurarea și integrarea funcțională a arterei de acces din Calea Unirii de pe latura de vest a terenului studiat, se propune lărgirea arterei, în vederea adaptării acestuia la noile cerințe de trafic generate de zona studiată. Obiectivul urmărește realizarea unei platforme carosabile cu o lățime de 7,00 m, dimensionată pentru a susține traficul greu și a asigura gabaritul necesar intervenției autospecialelor de stingere a incendiilor (conform normativului P118), completată de trotuare pietonale bilaterale de minimum 1,50 m lățime și rigole profilate pentru colectarea și evacuarea apelor meteorice.

Din punct de vedere juridic, lărgirea amprizei arterei de acces la profilul propus se va realiza prin procedura de cedare voluntară a suprafețelor de teren necesare din proprietate privată în domeniul public al unității administrativ-teritoriale (UAT), conform prevederilor Legii nr. 350/2001 și ale Codului Administrativ. Transferul dreptului de proprietate se va perfectă prin act autentic notarial (renunțare la drept sau donație), reprezentând o condiție obligatorie pentru declararea utilității publice a investiției și eliberarea autorizațiilor de construire viitoare. Această măsură garantează conectivitatea durabilă a terenului între cele două puncte de acces și integrarea armonioasă în rețeaua stradală a localității.

Parcellele studiate (nr. cad. 52176, 54659, 55931 și 56701) asigură în mod direct un acces carosabil de minim 7,00m lățime, ceea ce permite accesul către amplasamente inclusiv mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

Staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții – reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, unitatea având prevăzut în interiorul parcelei spații de circulație și întoarcere.

Configurarea spațiilor de parcare se va realiza cu respectarea următoarelor norme minime obligatorii:

- **Funcțiunea de Locuințe Colective:**

- Se va asigura **minimum 1 loc de parcare** pentru fiecare apartament sau unitate locativă.
- La numărul total de locuri de parcare rezultat, se va adăuga un **spor de 20%** destinat exclusiv vizitatorilor.

- **Funcțiunea Administrativă (Birouri):**
 - Se va asigura **1 loc de parcare pentru fiecare interval de 10-40 angajați/salariați.**
 - La numărul total rezultat, se va aplica un **spor de 10%**, asigurându-se însă un prag minim de **2 locuri de parcare** per unitate administrativă.
- **Funcțiunile de Comerț și Alimentație Publică:**
 - Se va asigura **minimum 1 loc de parcare pentru fiecare 40-200 mp** de suprafață utilă destinată comerțului sau alimentației publice.

Capacitati de transport admise:

Se vor realiza spații amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor, în aceste spații nu este permisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

Beneficiarul va suporta din buget propriu cheltuielile pentru bransamente la utilitati, realizarea acceselor, aleilor și zonele de parcare.

4.5 Zonificare funcțională – Bilanț teritorial, indici urbanistici:

Repartiția diverselor zone în cadrul bilanțului teritorial s-a modificat prin propunerile făcute în planșele de reglementari urbanistice, obținându-se în acest mod indici urbanistici. Sunt permise console locale de maxim 2,00m.

În prezent, pe amplasamentul studiat format din patru parcele.

Suprafața totală de 12418 mp studiată prin prezentul P.U.Z. va avea următorii indici urbanistici:

SEMNICIFICATIE	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
Nr.cad. 52176 – intravilan – 4830 mp, Nr.cad. 54659 – intravilan – 6225 mp, Nr.cad. 55931 – intravilan – 1192 mp, Nr.cad. 56701 – intravilan – 171 mp, în total 12418 mp				
Suprafață teren studiat în intravilan 12418 mp pentru zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare				
Suprafață construită	585,75	5	6457	52% din supr. Terenului studiat
Suprafață alei, circulații pietonale, parcare și platforme	3314,25	27	4346	35% din supr. Terenului studiat
Suprafață spații verzi	0,00	0	1255	10% din supr. Terenului studiat
Suprafață de teren cedată pentru zona de protecție a drumului comunal	0,00	0	359	3% din supr. totală a terenurilor studiate
Suprafață teren liber	8518,00	69	0,00	0
TOTAL SUPRAFAȚĂ TEREN	12418 mp	100	12418 mp	100%

Situația existentă, indicatorii urbanistici prevăzuți de P.U.G. municipiul Suceava, aprobat prin H.G.R. nr.518/26.05.2023:

P.O.T. maxim existent (Procent de Ocupare a Terenului) pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului. POT maxim = 60%. Pentru celelalte funcțiuni POT maxim = 70%

C.U.T. maxim PROPUS (Coeficient de Utilizare a Terenului) = 4,0

Regim maxim de înălțime suprateran de P+10 niveluri

P.O.T. maxim PROPUS (Procent de Ocupare a Terenului) = 70%

C.U.T. maxim PROPUS (Coeficient de Utilizare a Terenului) = 4,0

Regim maxim de înălțime suprateran de P+10 niveluri

H maxim de la CTS : +37,00 m

Număr unități locative: 235 unități

Locuri de parcare: 502 locuri de parcare în total

(96 locuri de parcare pe teren, 406 locuri de parcare subteran)

ZONA DE PARCURI DE ACTIVITĂȚI, INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE

Zona este destinată în principal activităților economice de tip primar și secundar. Parcelele care o compun sunt, în general, de dimensiuni mari.

Utilizare Funcțională

Funcțiunea dominantă a zonei:

- **sedii de companii și firme în clădiri specializate pentru birouri;**
- **săli de conferințe de diferite capacități cu serviciile anexa;**
- **servicii financiar-bancare și de asigurări;**
- **servicii profesionale, colective și personale;**
- servicii de informare;
- hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție
- **restaurante cofetării, cafenele, baruri;**
- **centre comerciale, galerii comerciale;**
- agenții diverse (imobiliare, de turism etc.);
- recreere (casino, dancing, cinema, centre de recreere, sport) în spații acoperite și descoperite;
- **săli de conferințe, spectacole și sport de diferite capacități cu serviciile anexa;**
- săli de expoziție;
- bibliotecă-mediatecă;
- poștă și telecomunicații (nod de infrastructură);
- centru de formare-informare cuprinzând o grupare de săli de seminarii și conferințe;
- **locuințe colective;**
- activități manufacturiere;
- **spații verzi amenajate;**
- **parcaje multietajate.**

Funcțiuni permise cu condiționari:

Se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu dizabilități.

Se admite comerț cu vânzarea cu amanuntul numai pentru mărfurile prezentate în scop promoțional în perioada expozițiilor.

Se mențin și se pot dezvolta unitățile productive actuale cu condiția să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic sau să fie incomode prin traficul generat și să fie compatibile ca funcționare și aspect cu zona și a obținerii avizului Agenției pentru protecția mediului.

Se admit restaurante de orice tip cu condiția ca unitățile care comercializează băuturi alcoolice pentru consum să fie situate la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice și de lăcașele de cult.

Funcțiuni interzise:

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zone;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;

- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- dispunerea de piloneți zăbreliți pe terase, cu excepția clădirilor tehnice și industriale;

4.6 Dezvoltarea echipării edilitare:

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV. Data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

Alimentarea cu apa

În zona există rețea de alimentare cu apă. Obiectivele se vor racorda la rețeaua proprie de apă. Apa rece necesară va fi filtrată și dedurizată.

Canalizare

În zona există rețea de canalizare, Obiectivele se vor racorda la rețeaua de canalizare.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face de la rețelele publice existente în zona, prin intermediul unui bransament electric, ale cărui caracteristici tehnice se vor stabili de către furnizorul de electricitate pe baza AVIZULUI TEHNIC DE RACORDARE (la solicitarea beneficiarului).

Iluminatul perimetral (pe limita de proprietate) se va realiza cu lampi de iluminat cu un consum redus de energie (halogen eco-lamp) care asigură un flux luminos optim, conform cerințelor vizuale impuse de standardele în vigoare.

Alimentarea cu căldură

Alimentarea cu căldură a spațiilor se va realiza prin intermediul centralelor termice care vor funcționa cu combustibil gazos sau energie electrică.

Alimentarea cu gaze naturale

În zona există rețea de gaze naturale. Obiectivele se vor racorda la rețeaua de distribuție a gazelor naturale.

Gospodăria deșeurilor

Depozitarea, sortarea și colectarea deșeurilor se face în sistem organizat municipal, cu puncte de colectare echipate cu eurocontainere etanșe pentru fracții separate (reziduale, biodeșeuri, reciclabil uscat, hârtie, plastic/metal, sticlă). Acestea sunt preluate periodic (zilnic pentru fracția umedă, bisăptămânal pentru uscată) de firme specializate de salubritate, conform contractelor cu Primăria Suceava și graficelor zonale stabilite.

4.7 Protecția mediului:

Construcțiile propuse nu afectează calitatea mediului înconjurător.

- Protecția apei:

Investiția nu reprezintă o sursă de poluare pentru ape.

Pentru a diminua impactul asupra mediului înconjurător, se va interzice deversarea apelor uzate rezultate pe perioada construcției în spațiile naturale existente în zonă. Se vor folosi WC-uri ecologice iar deșeurile vor fi adunate în containere speciale și transportate în locuri special amenajate.

Apa potabilă care este utilizată de personalul care lucrează pe șantier va fi imbuteliată și transportată la amplasament de către beneficiar.

În perioada de construcție-montaj apa este utilizată atât pentru igienizarea personalului care lucrează la construcție cât și la procesele tehnologice ce pot interveni în construcție.

- Protecția aerului:

Nu există surse de poluare a aerului în timpul lucrărilor de construcție sau în timpul funcționării obiectivului.

La executarea lucrărilor se vor respecta prevederile cuprinse în OUG195/2005, aprobată de Legea 265/2006 – legea protecției mediului.

Materialele se vor transporta în condiții care să asigure poluarea minimă a atmosferei cu praf (stropirea materialului, acoperirea, etc). Manipularea materialelor (ciment, nisip) în organizarea de șantier se va face astfel încât pierderile în atmosferă să fie minime.

Utilajele și mijloacele de transport vor fi verificate să fie în stare tehnică bună și să nu emane noxe peste limitele admise.

- Protecția împotriva zgomotului:

Se va ține seama de prevederile legale în vigoare - Hotărârea nr. 321/14.04.2005 privind evaluarea și gestionarea ambiantului și Directiva 2002/49/EC a Parlamentului European și a Consiliului European din 25.06.2002 referitor la evaluarea și managementul zgomotului ambiant, luând în considerare cerința de limită de 45 dB a nivelului de zgomot.

- Protecția împotriva radiațiilor:

Nu este cazul.

- Protecția solului și a subsolului:

În perioada executării lucrărilor de investiții impactul asupra factorului de mediu-sol va fi nesemnificativ, având în vedere că se vor respecta tehnologia impusă prin proiect și legislația în domeniu.

Se va urmări evitarea prin orice mijloace a posibilităților de umezire prelungită a terenului din apropierea construcției, deoarece acest fapt poate avea consecințe asupra fundației.

- Protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

Locația nu este inclusă în nici o arie protejată, rezervatie naturală sau parc național.

În timpul funcționării, obiectivul nu are impact asupra biodiversității, neexistând emisii de poluanți datorită tehnologiei folosite.

- Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

Având în vedere dorința beneficiarului de amenajare a zonei în scopul construirii de locuințe individuale și funcțiuni complementare, nu este cazul unor măsuri speciale pentru protecția așezărilor umane.

Realizarea de plantații și spații verzi cu valoare estetică și ecologică pe laturile perimetrului obiectivului.

Lucrarile nu produc radiatii, emanatii de gaze. Pentru desfasurarea lucrarilor nu se utilizeaza utilaje care produc zgomot peste limitele acceptate pentru lucrari de constructii-montaj in instalatii electrice. Operatiile nu presupun folosirea de substante toxice.

-Gospodarirea deseurilor:

Deseurile rezultate, indiferent de natura acestora, au prevazut un program de management performant.

Sistemul de colectare a deseurilor in cadrul organizarii de santier de pe durata executarii lucrarilor se va face in spatii special amenajate, iar evacuarea lor va fi asigurata periodic de serviciul de salubritate.

Depozitarea, sortarea si colectarea deseurilor se va face in sistem individual. Se va prevedea o platforma gospodareasca, cu europubele inchise etans ce vor fi preluate periodic de o firma specializata de salubritate, conform contractului individual.

-Gospodarirea substantelor toxice si periculoase:

In timpul lucrarilor de constructie si in timpul functionarii nu se folosesc substante toxice sau periculoase.

4.8 Obiective de utilitate publica:

Terenul este proprietate privata. Amplasarea de obiective de utilitate publica nu face obiectul prezentei documentatii.

5. CONCLUZII – masuri in continuare

În vederea stabilirii categoriilor de intervenții, a reglementarilor și restricțiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la: analiza fondului existent, a reliefului și orientării terenului; circulația și echiparea edilitara; tipul de proprietate a terenurilor.

Având în vedere dimensiunile amplasamentului teritoriului studiat și structura funcțională simplă a obiectivelor propuse apreciem ca nu este necesara aprofundarea studiului în detaliu pentru aceste terenuri, decât în cazul modificării structurii funcționale sau a altor date existente pe teren.

Coordonator urbanism - S.C. „TESERACT PROIECT” S.R.L.
arh. Manolache Cătălin

Proiectant general - S.C. Global Topexpert S.R.L.
Manager Proiect
Ing. Isepiciuc Daniel

Proiectant urbanism și arhitectura:
arh. Iacovici Nistor – Vasile



Plan de acțiune pentru implementare investițiilor propuse prin PLANUL URBANISTIC ZONAL

1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL

Întocmire documentație Elaborare Plan Urbanistic Zonal și Regulament de urbanism aferent, în baza unui aviz de oportunitate, pentru construire complex de locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii (comerț, alimentație publică, prestări servicii), locuri de parcare, sistematizare verticală, spații verzi amenajate, racorduri/branșamente la rețelele de utilități

Amplasament: jud. Suceava, mun. Suceava, str. Calea Unirii, nr. cad. 52176, 54659, 55931 și 56701

Proiectant general și de arhitectura: S.C. GLOBAL TOPEXPERT SRL

Proiectant urbanism: S.C. „TESERACT PROIECT” S.R.L.

Beneficiar: Cornea Ana

B. Categoriile de costuri

1. Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiar/propietar.
2. **Toate costurile legate de realizarea investiției, inclusiv cele privind modernizarea infrastructurii rutiere de acces, vor fi suportate de beneficiar/propietar /investitor.**
3. Nu sunt necesare lucrări care să fie realizate din fonduri publice, respectiv din fondurile primăriei.

C. Defalcarea a costurilor

CATEGORII DE COSTURI		
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico - economice		Responsabil
A1	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare <ul style="list-style-type: none"> • întocmire PUZ • Studii de teren (topo, geo, hidro, etc.) • Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini • Verificări de proiect 	Suportate de către investitorul privat
A2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică <ul style="list-style-type: none"> • Cheltuieli pentru consultanță • Cheltuieli pentru asistența tehnică 	Suportate de către investitorul privat
A3	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Suportate de către investitorul privat
A4	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări a contractelor de servicii de proiectare	Suportate de către investitorul privat
B. Cheltuieli pentru realizarea investiției		Proprietar
B1	Cheltuieli pentru amenajarea terenului: <ul style="list-style-type: none"> • Amenajarea terenului; • Modernizare acces din Calea Unirii de pe latura vestica a terenului studiat: realizare platformă carosabilă (7,00 m lățime), trotuare bilaterale (min 1,50 m) • Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă; 	Suportate de către investitorul privat

	<ul style="list-style-type: none"> • Drenarea terenului (dacă este necesar); • Amenajări pentru protecția mediului. 	
B2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului: <ul style="list-style-type: none"> • Cheltuieli pentru alimentarea cu energie electrica • Cheltuieli pentru alimentare cu apa • Cheltuieli pentru canalizare 	Suportate de către investitorul privat
B3	Cheltuieli pentru investiția de bază: <ul style="list-style-type: none"> • Construcții și instalații • Utilaje cu montaj și montaj utilaje • Utilaje fără montaj • Dotări 	Suportate de către investitorul privat
B4	Alte cheltuieli: - Organizare de șantier - Comisioane, taxe - Cheltuieli diverse și neprevăzute	Suportate de către investitorul privat

D. Etapizarea realizării investițiilor

În funcție de interesele beneficiarului se pot realiza una sau mai multe construcții, în etape diferite.

- Întocmirea și aprobarea PUZ
- Reglementare juridică a infrastructurii rutiere: Realizarea procedurii de cedare voluntară/donație către domeniul public al UAT Șcheia a suprafețelor necesare pentru lărgirea drumului de acces (conform profilului propus de 10 m: 7 m carosabil + trotuare).

Notă / condiție limitativă: Nu se va elibera Autorizația de Construire (A.C.) pentru investiția de bază până când nu se va finaliza din punct de vedere juridic lățirea platformei carosabile propusă (trecerea terenului necesar în proprietatea publică).

- Obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile preconizate
- Extinderea rețelelor edilitare în baza unor proiecte de specialitate
- Amenajarea acceselor
- Realizarea investiției, finalizată prin recepții
- Intabularea construcției /construcțiilor

Întocmit

S.C. Global Topexpert S.R.L.

arh. Iacovici Nistor – Vasile



Regulament local de urbanism - RLU

**Elaborare Plan Urbanistic Zonal și Regulament de urbanism
afereant, în baza unui aviz de oportunitate, pentru construire
complex de locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii
(comerț, alimentație publică, prestări servicii), locuri de parcare,
sistemalizare verticală, spații verzi amenajate,
racorduri/branșamente la rețelele de utilități**

jud. Suceava, mun. Suceava, str. Calea Unirii, nr. cad. 52176, 54659, 55931 și 56701

Beneficiar:

Cornea Ana

Jud. Suceava, mun. Suceava, str. I. G. Sbiera, nr. 45,

Proiectant general, urbanism, arhitectură și instalații:



S.C. GLOBAL TOPEXPERT S.R.L.,

Jud. Suceava, com. Scheia, sat Sfântu Ilie Str. Victoriei, nr. 18 C.U.I. :
RO35073137, telefon 0748125930, e-mail topexpert2015@yahoo.com

Coordonator urbanism:

S.C. „TESERACT PROIECT” S.R.L.

Dragomirna nr.10, com. Mitocul Dragomirnei, jud. Suceava, cod poștal
727366, cod fiscal 39804701, 0744 626840, e-mail
teseractproiect@gmail.com



Fază proiect: **P.U.Z.**

Proiect nr proiectant general: **214/2025**

Data elaborării: **2026**

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Prezentul Regulament constituie instrumentul operațional al documentației PUZ Elaborare Plan Urbanistic Zonal și Regulament de urbanism aferent, în baza unui aviz de oportunitate, pentru construire complex de locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii (comerț, alimentație publică, prestări servicii), locuri de parcare, sistematizare verticală, spații verzi amenajate, racorduri/bransamente la rețelele de utilități, detaliind sub formă de prescripții –permisiuni și restricții – reglementările ce privesc organizarea urbanistică a zonei.

După aprobarea PUZ, aceste prescripții devin obligatorii.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului aferent PUZ se află:

- P.U.G – municipiul Suceava si Regulamentul Local de Urbanism aferent.
- Tema program stabilita cu initiatorul PUZ.
- LEGEA 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, completata si actualizata
- Ghid privind Metodologia de elaborare a Conținutului - Cadru P.U.Z., G.M. - 010 – 2000 aprobat prin ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- CODUL CIVIL;
- Legea 50/ 91 - privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea 10/1995 referitoare la calitatea în construcții;
- Legea 18/1991 privind fondul funciar;
- Legea 137/1995 privind protecția mediului;
- Ordinul 119/2014 privind probarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

3. Domeniul de aplicare

Elementele de regulament ale PLANULUI URBANISTIC ZONAL, se refera exclusiv la terenurile situate în municipiul Suceava, Jud. Suceava, ce se constituie ca PUZ –Elaborare Plan Urbanistic Zonal și Regulament de urbanism aferent, în baza unui aviz de oportunitate, pentru construire complex de locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii (comerț, alimentație publică, prestări servicii), locuri de parcare, sistematizare verticală, spații verzi amenajate, racorduri/bransamente la rețelele de utilități, si se aplica unitatilor teritoriale de referinta delimitate pe planul de reglementari ceface parte integranta din prezentul regulament si care are urmatoarele limite si vecini:

- **la nord** – strada Promenadei;
- **la est** - strada Promenadei – proprietatea statului de interes local;
- **la sud** – Nr. cad. 48144, 54567, 55555 - proprietatea privată, teren cu construcții – locuințe colective, intravilan;
- **la sud - vest** - Nr. Cad. 59169, 41805, 46447, 45707, 35043 și 38203 – proprietate privată cu construcții, intravilan.
- **La vest** – strada Calea Unirii – proprietatea statului de interes național.

După aprobarea PUZ, prezentul *Regulament* devine baza legală și actul de autoritate al *Administrației publice locale*.

Baza legală și actul de autoritate privesc atât regimul tehnic și recomandările speciale din viitoarele certificate de urbanism cât și eliberarea viitoarelor autorizații de construcție în cadrul zonei, în condițiile precizate la art. 4. din prezentul *Regulament*.

Reglementări speciale

În cazul în care prevederile unor reglementări ulterioare vor face necesare unele adaptări ale prezentului *Regulament urbanistic*, este obligatoriu ca modificările să urmeze procedura de aprobare legală a PUZ.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Este necesară respectarea amplasamentelor propuse în planul urbanistic zonal pentru principalele construcții și amenajări aferente.

Principalele obiective trebuie să dispună de accese carosabile lesnicioase, platforme și spații de degajare corespunzătoare pentru desfasurarea investiției.

Se vor respecta, de asemenea, condițiile puse în avizul Agenției Naționale pentru Protecția Mediului.

Se interzice amplasarea în zona a oricărui alte funcțiuni, pre colectare a deșeurilor, construcții provizorii de orice natură și realizarea oricărui lucrări de terasamente, care să afecteze amenajările din spațiile publice și eventualele construcții de pe parcelele adiacente sau care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine și împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Reguli pentru asigurarea protecției sanitare a zonei

Colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului:

- Îndepărtarea apelor uzate – menajere se va face prin rețeaua de canalizare a apelor uzate.
- Este interzisă răspândirea neorganizată direct pe sol (curți, grădini, strazi, locuri riverane, etc...) sau în bazinele naturale de apă a apelor uzate menajere.
- Precolectarea reziduurilor menajere, stradale se face în recipiente acoperite și menținute în bună stare, amplasate în condiții salubre, în special amenajate. Administrarea locală va asigura pre-colectarea și evacuarea reziduurilor stradale.
- Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor și să nu impurifice sursele locale de apă.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

5.1. Este obligatoriu să se respecte condiționările din studiul geotehnic pentru orice lucrări de construcție, reconstruire, extindere, modernizare sau re-lotizare, deoarece o intervenție incompatibilă într-un anumit punct prezintă riscul de a antrena destabilizarea unui întreg sector de versant cu grupuri de alte clădiri precum și cu străzi și rețele edilitare publice, provocând importante pagube și punând în pericol siguranța locuitorilor.

5.2. Se vor respecta cu strictețe toate măsurile obligatorii specificate în studiile geotehnice privind eliminarea posibilităților de infiltrare în teren a apelor de orice fel.

5.3. Se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu spații verzi de minim 35% (procent de acoperire cu clădiri și cu suprafețe impermeabile - alei, parcare- de maxim 65%).

5.4. Scurgerea apelor pluviale se va face, prin sistematizare vertical și canalizare, numai către stradă.

5.5. Lucrările de terasamente legate de sistematizarea verticală și de ridicarea cotelor clădirilor vor respecta prevederile *Codului Civil* de a nu permite evacuarea apelor pluviale pe terenurile altor proprietăți.

5.6. Supraînălțarea terenului în interiorul lotului poate fi de maxim 90 cm la limita dinspre stradă față de cota finită a drumului.

5.7. Poluanții eliminați în atmosferă nu vor depăși concentrațiile maxime admise de standardele românești în vigoare.

5.8. Se interzice deversarea apelor uzate rezultate în rigola drumului.

5.9. Deșeurile se vor depozita în puștele perfect închise. Pentru evacuarea gunoierului este obligatorie încheierea de contracte individuale cu serviciile specializate autorizate.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile urbanistice și stabilit prin Certificatul de Urbanism și conform legislației în vigoare.

Se vor respecta distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Aliniament - linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc.);

- Regim de aliniere – linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate sau aliniate în următoarele situații:

- Pe aliniament;

- Retras de la aliniament, în următoarele cazuri:

o înscriere în regimul de aliniere existent;

o lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă (spre interiorul parcelei);

o obținerea unor distanțe de protecție;

o facilitarea creării unor pietoni, degajamente, alveole, în preajma unor construcții cu circulație pietonală intensă;

o obținerea lățimii minime a frontului la stradă în cazul parcelelor de formă geometrică neregulată.

Pentru fiecare situație în parte se va asigura coerența fronturilor stradale în funcție de situația vecinătăților și a caracterului general al străzii.

Distanțe minime, obligatorii, față de limitele laterale și față de limita posterioară a parcelei;

Distanțele minime, propuse, față de limita de proprietate a terenului sunt:

- 5,00m – față de limitele laterale și posterioare;

- 15,00m – față de axul drumul Calea Unirii;

- 5,00m – drumul de acces;

Construcțiile propuse vor umări un aliniament uniform.

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișe a celei mai înalte. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 5.0 metri.

Pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o strada principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe străzile secundare care debușează în aceasta pe o lungime de 50.0 metri pe străzile de 4 fire de circulație și pe o lungime de 25 metri pe străzile cu doua fire de circulație sau mai puțin; în acest spațiu se recomandă racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe stradă considerată principală cu înălțimea clădirilor de pe strada secundară dacă diferența dintre acestea este mai mare de doua niveluri.

Se admite ca la intersecții înălțimea maximă să fie depășită cu cel mult două niveluri, retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 6 metri pe o distanță de maxim 15.0 metri de la intersecția aliniamentelor.

7. Reguli cu privire la dimensionarea circulațiilor auto și pietonale precum și la asigurarea acceselor obligatorii

Se propune amenajarea și modernizarea drumului existent, pentru viitoarele planuri de modernizare a zonei, pana la o lățime de 7,00m - carosabil cu posibilitatea realizării de trotuare pietonale de minim 1,50m lățime pe ambele laturi, precum și rigole (șanțuri) pentru scurgerea apei pluviale.

Parcelele studiate (Nr. Cad. 33411 și nr. cad 33412) a asigurat în mod direct un acces carosabil de minim 7,00m lățime, ceea ce permite accesul către amplasamente inclusiv mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

Zona de parcare va avea o latime minima de 5,00m,

Se vor asigura nu număr de minim 1 locuri de parcare pentru fiecare 100 mp pentru funcțiunea de parcuri de activități, industriei și depozitare dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare, pentru funcțiunea de birouri câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați plus un spor de 30% dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1. Alimentarea cu apă a obiectivelor se va face prin racord la rețeaua de alimentare cu apă din zona. Bransamentul se va realiza cu respectarea legislației în vigoare și a proiectului realizat de o firmă agreata de furnizorul de apă.

8.2. Apa uzată menajeră de la obiective va fi dirijată prin intermediul conductelor către rețeaua de canalizare din zona. Bransamentul se va realiza cu respectarea legislației în vigoare și a proiectului realizat de o firmă agreata de furnizorul de apă.

Apele pluviale vor fi colectate și apoi evacuate în rigolele marginale.

8.3. Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face de la rețelele publice existente în zona, prin intermediul unui bransament electric, ale cărui caracteristici tehnice se vor stabili de către furnizorul de electricitate pe baza AVIZULUI TEHNIC DE RACORDARE (la solicitarea beneficiarului).

8.4. Alimentare cu gaze naturale a obiectivului se va face de la rețelele publice din zona, prin intermediul unui bransament, ale cărui caracteristici tehnice se vor stabili de către furnizorul de gaze naturale pe baza AVIZULUI TEHNIC DE RACORDARE (la solicitarea beneficiarului), atunci când este posibil.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor

Conform planșelor de reglementari:

În prezent, pe amplasamentul studiat beneficiarul dorește reglementarea unei suprafețe de 12318 mp din terenurile cu nr. cad. 52176, 54659, 55931 și 56701.

Zona studiată este amplasată în intravilanul municipiului Suceava, Jud. Suceava și are suprafață totală de 12318 mp, formată din:

Nr. crt.	Numar cadastral/C.F.	Suprafata /mp	Proprietar	Categoria de folosinta a terenului
1	52176	4830 mp	Cornea Ana	Arabil Intravilan
2	54659	6225 mp	Cornea Ana	Arabil și Curți construcții Intravilan
3	55931	1192 mp	Cornea Ana	Arabil Intravilan
4	56701	171 mp	Cornea Ana	Curți construcții Intravilan
Total suprafață		12418 mp		

Zona este accesibilă din strada Calea Unirii cu nr. cad. 58838 și strada Promenadei care sunt proprietate publică de interes local și național, aflate în partea de vest și sud a terenului cu nr. cad. 52176, 54659, 55931 și 56701 din municipiul Suceava.

Se propune amenajarea și modernizarea drumului existent, accesul din Calea Unirii de pe latura de vest a zonei studiate, pentru viitoarele planuri de modernizare a zonei, până la o lățime de 7,00m - carosabil cu posibilitatea realizării de trotuare pietonale de minim 1,50m lățime pe ambele laturi.

Principiul de modernizare a infrastructurii rutiere propus prin prezenta documentație vizează reconfigurarea și integrarea funcțională a arterei de acces din Calea Unirii de pe latura de vest a terenului studiat, se propune lărgirea arterei, în vederea adaptării acestuia la noile cerințe de trafic generate de zona studiată. Obiectivul urmărește realizarea unei platforme carosabile cu o lățime de 7,00 m, dimensionată pentru a susține traficul greu și a asigura gabaritul necesar intervenției autospecialelor de stingere a incendiilor (conform normativului P118), completată de trotuare pietonale bilaterale de minimum 1,50 m lățime și rigole profilate pentru colectarea și evacuarea apelor meteorice.

Din punct de vedere juridic, lărgirea amprizei arterei de acces la profilul propus se va realiza prin procedura de cedare voluntară a suprafețelor de teren necesare din proprietate privată în domeniul public al unității administrativ-teritoriale (UAT), conform prevederilor Legii nr. 350/2001 și ale Codului Administrativ. Transferul dreptului de proprietate se va perfectă prin act autentic notarial (renunțare la drept sau donație), reprezentând o condiție obligatorie pentru declararea utilității publice a investiției și eliberarea autorizațiilor de construire viitoare. Această măsură garantează conectivitatea durabilă a terenului între cele două puncte de acces și integrarea armonioasă în rețeaua stradală a localității.

Parcelele studiate (nr. cad. 52176, 54659, 55931 și 56701) a asigurat în mod direct un acces carosabil de minim 7,00m lățime, ceea ce permite accesul către amplasamente inclusiv mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

Staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții – reparatii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, unitatea avand prevazut in interiorul parcelei spatii de circulatie si intoarcere.

Configurarea spațiilor de parcare se va realiza cu respectarea următoarelor norme minime obligatorii:

- **Funcțiunea de Locuințe Colective:**
 - Se va asigura **minimum 1 loc de parcare** pentru fiecare apartament sau unitate locativă.
 - La numărul total de locuri de parcare rezultat, se va adăuga un **spor de 20%** destinat exclusiv vizitatorilor.
- **Funcțiunea Administrativă (Birouri):**
 - Se va asigura **1 loc de parcare pentru fiecare interval de 10-40 angajați/salariați.**
 - La numărul total rezultat, se va aplica un **spor de 10%**, asigurându-se însă un prag minim de **2 locuri de parcare** per unitate administrativă.
- **Funcțiunile de Comerț și Alimentație Publică:**
 - Se va asigura **minimum 1 loc de parcare pentru fiecare 40-200 mp** de suprafață utilă destinată comerțului sau alimentației publice.

Zona este potrivita pentru funcțiunile propuse datorita construcțiilor cu aceleași funcțiuni existente în zona precum și a viitoarelor planuri de dezvoltare a zonei.

Nu are în împrejurimi monumente istorice sau de arhitectura.

În zona estinsă se regăsesc următoarele monumente istorice cu zonele de protecție ale acestora fără ca zona studiată să le afecteze: Stația de pompe, Fosta Uzină de Apă și Biserica "Adormirea Maicii Domnului – Ițcanii Vechi. Zona studiată nu se află în zona de protecție.

Amplasamentul studiat este racordat la rețea de utilități urbane – energie electrică.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi si imprejuriri

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

În zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare, iar în zonele de versanți ale cornişelor cursurilor de apă se recomandă speciile care prin tipul de rădăcini contribuie la stabilizarea pantelor.

Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea maxima de 1.80 metri, vor avea un soclu opac de maxim 0.40 m., partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu;

Spre trotuare și circulații pietonale, nu sunt obligatorii garduri dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

III. PREVEDERI PRIVIND REALIZAREA CONSTRUCȚIILOR

11. Conformarea construcțiilor

Construcțiile vor avea o forma regulata in plan si se va urmari obtinerea unei imagini reprezentative.

Construcțiile se vor încadra în stilul arhitectural din zona, vor folosi materiale și finisaje moderne, nu se vor folosi culori stridente.

IV. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

P.O.T. maxim PROPUS (Procent de Ocupare a Terenului) = 70%

C.U.T. maxim PROPUS (Coeficient de Utilizare a Terenului) = 4,0

Regim maxim de înălțime supradetern de P+10 niveluri

H maxim de la CTS : +37,00 m

ZONA DE PARCURI DE ACTIVITĂȚI, INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE

Zona este destinată în principal activităților economice de tip primar și secundar. Parcelele care o compun sunt, în general, de dimensiuni mari.

Utilizare Funcțională

Funcțiunea dominantă a zonei:

- sedii de companii și firme în clădiri specializate pentru birouri;
- săli de conferințe de diferite capacități cu serviciile anexa;
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- servicii profesionale, colective și personale;
- servicii de informare;
- hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție
- restaurante cofetării, cafenele, baruri;
- centre comerciale, galerii comerciale;
- agenții diverse (imobiliare, de turism etc.);
- recreere (casino, dancing, cinema, centre de recreere, sport) în spații acoperite și descoperite;
- săli de conferințe, spectacole și sport de diferite capacități cu serviciile anexa;
- săli de expoziție;
- bibliotecă-mediatecă;
- poștă și telecomunicații (nod de infostructură);
- centru de formare-informare cuprinzând o grupare de săli de seminarii și conferințe;
- locuințe colective;
- activități manufacturiere;
- spații verzi amenajate;
- parcaje multietajate.

Funcțiuni permise cu conditionari:

Se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu dizabilități.

Se admite comerț cu vânzarea cu amanuntul numai pentru mărfurile prezentate în scop promoțional în perioada expozițiilor.

Se mențin și se pot dezvolta unitățile productive actuale cu condiția să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic sau să fie incomode prin traficul generat și să fie compatibile ca funcționare și aspect cu zona și a obținerii avizului Agenției pentru protecția mediului.

Se admit restaurante de orice tip cu condiția ca unitățile care comercializează băuturi alcoolice pentru consum să fie situate la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice și de lăcașele de cult.

Funcțiuni interzise:

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonei;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- dispunerea de piloneți zăbrelți pe terase, cu excepția clădirilor tehnice și industriale;

V. PREVEDERI FINALE

Solicitantul autorizatiei de constructie este avertizat ca societatile de asigurare nu accepta despagubiri in cazul incalcarii prevederilor Regulamentului local de Urbanism si a conditiilor impuse prin autorizatia de construire.

Pentru modificarea, completarea sau actualizarea prevederilor prezentului *Regulament urbanistic* precum și în cazul extinderii zonei cuprinse în documentația de față cu terenuri ce vor constitui obiectul unor alte documentații urbanistice – PUD sau PUZ - se va solicita avizul scris al *proiectantului general* – S.C. Global Topexpert S.R.L. Suceava.

Proiectant general:

S.C. GLOBAL TOPEXPERT S.R.L., Suceava

Jud. Suceava, com. Scheia, sat Sfântu Ilie Str. Victoriei, nr. 18 C.U.I.: RO35073137, telefon 0748125930, e-mail topexpert2015@yahoo.com

Manager proiect:

ing. Isepciuc Daniel

Proiectant urbanism și arhitectura:

arh. Iacovici Nistor – Vasile

Coordonator urbanism :

S.C. „TESERACT PROIECT” S.R.L.

Dragomirna nr.10, com. Mitocul Dragomirnei, jud. Suceava, cod postal 727366, cod fiscal 39804701,

Coordonator urbanism:

Arh. Manolache Cătălin