



PLAN URBANISTIC ZONAL-P.U.Z.-

„ CONSTRUIRE LOCUINTA COLECTIVA D+P+3E+R, IMPREJMUIRE, LOCURI DE PARCARE, SPATII VERZI AMENAJATE, SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI ”

Beneficiar : SC NORD PRESTIGE SRL

Adresa : str. EMIL CIORAN, loc. SUCEAVA, jud. SUCEAVA

Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL

Proiect nr. : 22/2025

Proiectant : S.C. ARHI-URB S.R.L



BORDEROU

Foaia de capăt
Borderou

CONTINUTUL P.U.Z.

a) Piese scrise

VOLUM I – MEMORIU DE PREZENTARE

Introducere

Stadiul actual al dezvoltării

Propuneri de dezvoltare urbanistică

Concluzii, măsuri în continuare

Certificat de urbanism nr. 1290 din 27.10.2025

Copie Certificat fiscal

Copie extras C.F.nr. 61236

Extras documentație topo

c) Piese desenate

Plan de încadrare în zona

sc.1:5000

Plan de încadrare în ortofotoplan

sc.1:5000

Plan de situație existent

sc.1:250

Plan de reglementări urbanistice

sc.1:250

Profile

sc.1:500

Plan circulația terenurilor

sc.1:250

Plan rețele edilitare

sc.1:250



MEMORIU AVIZ OPORTUNITATE PUZ

„ CONSTRUIRE LOCUINTA COLECTIVA D+P+3E+R, IMPREJMUIRE, LOCURI DE PARCARE, SPATII VERZI AMENAJATE, SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI ”

1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:

„CONSTRUIRE LOCUINTA COLECTIVA D+P+3E+R, IMPREJMUIRE,
LOCURI DE PARCARE, SPATII VERZI AMENAJATE, SISTEMATIZARE
VERTICALA, AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC, RACORDURI SI
BRANSAMENTE LA UTILITATI ”

Beneficiar: SC NORD PRESTIGE SRL

Proiectantul general: S.C. ARHI-URB S.R.L.

Proiectanți, colaboratori:

arh.MUNTEANU DOINA

arh.ATODIRESEI BENIAMIN

arh. FAUR ADRIAN

Data elaborării: 2025



2. Obiectul P.U.Z.

Obiectul lucrării îl constituie determinarea condițiilor urbanistice de construire locuințe colective, soluționarea acceselor, a circulației carosabile și pietonale, a echipării cu utilități edilitare.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- reglementarea / schimbarea funcțiunii terenului;
- utilizarea funcțională a terenului;
- modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- realizarea lucrărilor tehnico edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate;
- înălțimea maximă admisă;
- procentul de ocupare al terenului POT;
- coeficientul de utilizare al terenului CUT;
- retragerea clădirilor față de aliniament;
- organizarea circulației și a acceselor;
- asigurarea cu utilități a zonei (extinderi de rețele, bransamente);
- locuri de parcare;
- spații verzi amenajate;

Suprafața studiată prin PUZ este de 9300.00 mp și include alături de terenul de 1500.00 mp aparținând SC NORD PRESTIGE SRL, cu următoarea situație juridică: nr. CF 61236 Nr. cad. 61236 și suprafețe ale vecinătăților publice și private.

Obiectivele propuse a fi construite – imobil locuințe colective, D+P+3E+R - se încadrează în destinația zonei prevăzută în R.L.U.- mun. SUCEAVA, stabilită prin H.G.R. nr. 518/26.05.2023, respectiv :
L- Zona rezidențială -L1- Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri aflate în afara zonei centrale - L1b- Locuințe cu regim redus de înălțime (P- P+2) situate în enclavă;

Amenajarea acestor circulații și spații pietonale, a sistemului de spații verzi și eventual a unor oglinzi de apă, precum și a mobilierului urban aferent, se va face într-o viziune de ansamblu, unitară, fiind analizată într-un proiect peisagistic de detaliu;

Propunerea vizează studierea relațiilor și implicațiile asupra dezvoltării zonei generate de realizarea unui imobil care să grupeze următoarele configurații și zonificări funcționale pe totalul de 1500.00 mp :

- un imobil D+P+3E+R, suprafața construită 406.60 mp , suprafața construită desfășurată 23384 mp, suprafața platforme, circulații auto/pietonale 639.35 mp, suprafața spații verzi 375.65 mp (include suprafața spațiu de joacă 154.00 mp), P.O.T.=27.10% și C.U.T.=1,558 .

3. Descrierea tehnico-edilitară a lucrărilor propuse

a.Functional:

-Partea Zonei la sud de str. Emil Cioran, are o configurare neuniformă urbanistică care are de suferit din punctul de vedere al mixării funcționale în ce privește disproporția dintre zonele preponderent rezidențiale și cele de dotări;

-la nivelul întregului cartier se resimte o lipsă a dotărilor de servicii de interes general;

Documentația este proprietatea firmei S.C. ARHI-URB S.R.L. și nu poate fi folosită, transmisă sau reprodusă, total sau parțial, fără autorizarea expresă și scrisă. Documentația este valabilă numai cu semnăturile și stampila în original

**b.Volumetric:**

- Volumetric, proiectul propune realizarea unei volumetrii care sa suplineasca si sa medieze intre pozitia si caracteristicile sitului, vecinatile construite, nevoile functionale, de accesibilitate, orientare vizuala, iluminat natural si ventilatie, precum si incadrarea prin prelurarea limbajului, elementelor si materialelor caracteristice morfologiei arhitecturii zonei .-zona nu se constituie ca o configurare a tesutului urban, care sa genereze identitate.

c.Circulatii:

-zona studiata beneficiaza de o buna plasare din punct de vedere al circulatiei, avand frontul sudic adiacent la strada Emil Cioran. Zona studiata, la nivel volumetric cat si la nivelul circulatiei, se remarca prin discontinuitatea tesutului urban.

- Imobil locuinte = 26 apartamente;
- 2 Spatii birouri la nivel demisol ;
- Strada interioara (alee carosabila), parcare;
- locul de joacă și spațiile verzi;
- rețele utilitare;

Prin investiția propusă pe terenul studiat, se propune realizarea un imobil, cu regimul de înălțime S+P+3E+R, avand un numar de 26 apartamente.

Imobilul propus se va amplasa la distanța de minim 17.10 m/17.70 m fata de imobilele adiacente, situat la nord si est, astfel încât să se asigure o însorire și iluminare optimă a tuturor camerelor la solstițiul de iarnă, precum și respectarea condițiilor de vizibilitate (percepția unei porțiuni din bolta cerească din interiorul încăperilor de locuit).

Tipul de proprietate al terenurilor si circulația terenurilor

Analiza tipului de proprietate al terenului, pe categorii de folosință se prezintă astfel:

- total suprafața teren efectiv sistematizată: 1500.00 mp;
- suprafața teren trecut în domeniul public al Primăriei Suceava: 33.15 mp.

4. Dezvoltarea echipării edilitare

Terenul este racordat și are acces la rețelele edilitare existente. Dezvoltarea propusă se va realiza în conformitate cu avizele de specialitate și normativele în vigoare.

Având în vedere normele de mediu și necesitatea ridicării gradului de confort al locuitorilor și utilizatorilor, se impune dimensionarea rețelei de alimentare cu apă și a rețelei de canalizare a apelor menajere și pluviale în acord cu estimarea numărului de utilizatori permanenți și de vizitatori. Pentru o dimensionare corectă a necesarului de apă în scopul potabil și menajer se vor lua în calcul potențialii consumatori.

Debitele de apă, precum și sistemul de canalizare trebuie calculate luând în considerare consumurile specifice pentru asigurarea nevoilor igienico-sanitare, pentru nevoile proprii sistemului și pentru acoperirea pierderilor tehnice admisibile din sistemul de alimentare cu apă.

Rețeaua de electricitate trebuie să fie realizată astfel încât să fie luată în considerare posibilitatea de intervenție rapidă a unităților specializate în caz de avarie.



Amplasamentul studiat, limitrof strazii Emil Cioran face parte dintr-o zona echipata din punct de vedere edilitar, astfel ca pentru o buna functionare a imobilului propus, nu va necesita extinderi ale retelor existente, ci doar bransamente și racorduri.

Realizarea lucrarilor de alimentare cu apa potabila, canalizare menajera si pluviala si energie electrica propuse in prezentul plan urbanistic zonal se va face in conformitate cu proiecte de specialitate incepind cu faza PUZ pina la faza finala a proiectelor de executie, intocmite in baza studiilor topografice, hidrologice si hidrogeologice care stabilesc conditiile de realizare a acestor lucrari la fiecare faza de proiectare.

Se va intocmi un releveu exact al retelor si instalatiilor existente care sa precizeze traseul, diametrul, cotele de amplasare, materialul si gradul de uzura pentru fiecare conducta si canal, precum si caracteristicile si gradul de uzura al instalatiilor.

Evidentierea retelor existente in zona, s-a facut pe plansa nr. 5 -"PLAN DE SITUATIE RETELE EDILITARE"

Analiza critica a situatiei existente și de prevederile din PUG trateaza următoarele categorii de probleme:

Alimentarea cu apă:

Alimentarea cu apa se va realiza prin bransament la rețeaua de apa existenta in zona.

Pe teritoriul parcelei de teren se vor realiza rețele interioare incintei care se vor racorda, prin vane și cămine de vizitare, la rețeaua exterioară. Dimensionarea, caracteristicile materialelor și traseele rețelilor din incintă se vor stabili prin proiecte tehnice.

Canalizare:

Se propune racordul la rețeaua existenta.

Alimentare cu energie electrică:

Se propune bransament la rețeaua existenta. Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la postul de transformare situat în vecinătatea terenului de amplasament care face obiectul prezentei documentații. În zona studiată se va asigura alimentarea cu energie electrică a obiectivelor propuse: imobil locuire si spații comerciale si servicii, iluminatul exterior stradal, etc. .

Telecomunicații:

Se propune bransament la rețeaua existenta.

Alimentare cu energie termica:

Nu este cazul.

Alimentare cu gaze naturale

In zona exista retea de gaze naturale. Se propune bransament la rețeaua existenta.

Gospodărie comunală:

Deșeurile menajere se vor colecta selectiv în europubele care se vor amplasa pe platforma gospodărească amenajată, în zona funcțională gospodărie comunală. Gunoiul menajer va fi colectat de o firmă specializată, care va depozita la o stație de sortare.

Zona studiata este integrata in sistemul de gestionare la nivel municipal. Se va incheia un contract cu o firma specializata de salubritate.



5. Impactul asupra mediului

Impactul produs prin realizarea investițiilor viitoare prevăzute în cadrul planului urbanistic zonal asupra arealului studiat este nesemnificativ, fiind unul direct, respectiv local, asupra suprafețelor destinate obiectivelor propuse, și unul indirect asupra zonelor învecinate. Impactul produs asupra amplasamentelor și zonelor învecinate se poate urmări atât în faza de construcție, cât și în faza de exploatare. Se consideră că impactul pe termen scurt va apărea în fazele de construcție (impact negativ tranzitoriu), iar impactul pe termen lung este cel generat în perioada de operare.

Având în vedere structura vegetației (fără valoare conservativă), precum și componenta faunistică din perimetrele și vecinătatea amplasamentelor obiectivelor de investiție, considerăm că impactul asupra biodiversității va fi nesemnificativ.

În zona studiată nu există valori de patrimoniu istoric sau ambiental care necesită protecție. Investiția propusă nu produce un impact perturbator mediului, întrucât volumetria urmărește plierea pe panta terenului iar terenul rămas liber se va amenaja peisaj.

Obiectivele prevăzute nu influențează fondul construit existent în zonă, ca atare nu se impun măsuri speciale pentru evitarea pagubelor sau măsuri de refacere a lucrărilor afectate.

Prevenirea riscurilor naturale

Surse de poluanți pentru apele subterane în perioada de execuție, respectiv exploatare, nu există. Riscurile care pot apărea pentru sănătatea umană sau pentru mediu sunt cele din perioada de execuție a lucrărilor.

Poluanții pentru aer în timpul execuției sunt: praful, zgomotul, gaze de eșapament. Praful rezultă de la execuția săpăturilor, împrăștierea nisipului, a pământului, din compactare, etc.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc.

În prezent, terenul nu este degradat. Se va asigura o suprafață de 25.04% din teren pentru spații verzi amenajate și 154.00 mp spațiu de joacă.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate.

Nu este cazul. În zona studiată și în vecinătate nu există bunuri de patrimoniu.

Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Lucrările de amenajare a spațiilor verzi și a strazii interioare propuse, vor contribui substanțial la refacerea peisagistică și reabilitarea urbană.

6. Vecinatati:

Vecinatati imediate sunt date de:

- la nord – str. Emil Cioran ;
- la est – Calin Petre Bogdan și Calin Iuliana ;
- la sud – UAT Suceava- teren liber de construcții ;
- la vest – Lazareanu Cristian Ioan și Lazareanu Alina Elena- teren liber de construcții ;

7. Capacitati de transport admise:

În incinta vor fi admise autoturismele proprietarilor și vizitatorilor și autoutilitare ocazionale, cu capacitate de maxim 3,5 tone. Totodată vor avea acces autospecialele ISU, în caz de necesitate.

Documentația este proprietatea firmei S.C. ARHI-URB S.R.L. și nu poate fi folosită, transmisă sau reprodusă, total sau parțial, fără autorizarea expresă și scrisă. Documentația este valabilă numai cu semnăturile și stampila în original



8. Locuri de parcare:

- zona este marcată de existența căii de acces, respectiv circulației auto și pietonale: str. Emil Cioran.

Astfel, în interiorul parcelei de teren aferentă PUZ, pentru circulația rutieră se propun:

- O alee carosabilă cu 2 benzi de circulație cu lățimea de 6,00m;
- o parcare pentru 14 autovehicule, amplasată adiacent aleii de 6,00m;
- o parcare pentru 4 autovehicule, amplasată independent, adiacent acces în demisol ;
- Parcarile necesare vor fi asigurate și subteran , numărul acestora fiind 10 locuri, cumulând 28 locuri de parcare în total ;

Aleea interioară cu 2 benzi propusă va avea lățimea de 6m. Aceasta va avea două sensuri de circulație și se asigură astfel accesul rapid și lesnicios al mijloacelor de intervenție (pompieri, salvare, etc.).

În partea nordică a terenului studiat, se propune cedarea unei suprafețe de teren de 33.15 mp, către Primăria Suceava, pentru regularizarea străzii Emil Cioran. Pe parcela de teren se vor amenaja circulații pietonale, străzi, alei carosabile și parcuri în număr cel puțin egal cu cel al apartamentelor, precum și un număr de parcuri pentru cele două spații birouri, conform cu HG 525/1996.

9. Reglementări urbanistice:

Ca urmare a elementelor analizate și expuse în cadrul prezentului studiu, putem extrage următoarele concluzii:

-terenul analizat se află într-o zonă urbană cu un ridicat potențial de construire, principalele puncte tari fiind:

- infrastructură edilitară existentă în aria studiată
- disponibilitatea terenului

Intervențiile urbanistice propuse au ca scop:

- crearea unui imobil cu funcțiuni mixte, omogen din punct de vedere funcțional și volumetric care să integrească configurația urbanistică a străzii Emil Cioran;

Propunerea vizează studiul relațiilor și implicațiile asupra dezvoltării zonei generate de realizarea unui imobil care să grupeze următoarele configurații și zonificări funcționale pe totalul de 1500.00 mp :

- Imobil locuințe = 26 apartamente;
- 2 Spații birouri la nivel demisol ;
- Strada interioară (alee carosabilă), parcuri;
- locul de joacă și spațiile verzi;
- rețele utilitare;

Prin investiția propusă pe terenul studiat, se propune realizarea unui imobil, cu regimul de înălțime S+P+3E+R, având un număr de 26 apartamente.

Imobilul propus se va amplasa la distanța de minim 17.10 m/17.70 m față de imobilele adiacente, situat la nord și est, astfel încât să se asigure o însorire și iluminare optimă a tuturor camerelor la solstițiul de iarnă, precum și respectarea condițiilor de vizibilitate (percepția unei porțiuni din bolta cerească din interiorul încăperilor de locuit).



Pentru petrecerea timpului liber și recreere, pe teren se vor amenaja spații verzi plantate, amenajarea unui loc joacă pentru copii.

- un imobil D+P+3E+R, suprafața construită 406.60 mp, suprafața construită desfășurată 23384 mp, suprafața platforme, circulații auto/pietonale 639.35 mp, suprafața spații verzi 375.65 mp (include suprafața spațiu de joacă 154.00 mp), P.O.T.=27.10% și C.U.T.=1,558.

Bilanțul teritorial de zonă, existent-propus:

NR.	DENUMIRE SUBZONA	EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
1	Zona construită	-	-	406.60	27.10
2	Spații verzi	-	-	375.65	25.04
4	Suprafețe circulații auto, pietonale	-	-	639.35	47.86
TOTAL ZONA STUDIATA		1500.00	-	1500.00	100

Regimul de înălțime:

Pentru construcțiile supraterane se instituie:

- regimul de înălțime: D+P+3E+R;
- înălțimea clădirii: maxim +15,50m (de la cota ± 0,00)/ 18.50m

Indici caracteristici maximi:

Edificabilul propus va respecta o retragere de minim 3m față de limitele de proprietate.

- procentul de ocupare propusă terenului: POT = 27.10%
- coeficientul de utilizare propusă terenului: CUT = 1.558

- procentul maxim de ocupare propusă terenului

Documentațiile de urbanism elaborate în baza unui aviz de oportunitate vor putea majora indicatorii urbanistici cu maxim 20%. POTmax = 54%

- coeficientul maxim de utilizare propusă terenului:

Documentațiile de urbanism elaborate în baza unui aviz de oportunitate vor putea majora indicatorii urbanistici cu maxim 20%. CUTmax = 1.56

10. Concluzii

Planul urbanistic zonal – P.U.Z., prezentat urmărește dezvoltarea coerentă, armonioasă și durabilă a zonei, integrarea sa cu zonele învecinate și rezolvarea disfuncționalităților posibile.

Funcționarea optimă a zonei în contextul construirii de locuințe colective, două spații birouri D+P+3E+R, propus prin P.U.Z.- ul actual este condiționată și de următoarele:

- executarea racordurilor și bransamentelor infrastructurii edilitare;

După obținerea avizelor solicitate prin certificatul de urbanism, a acordului de mediu, prezenta documentație se va supune aprobării Consiliului Local al municipiului Suceava.

Prezentul PUZ are caracter de reglementare ce explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor în zona studiată.

Prevederile prezentului P.U.Z. vor fi preluate în noul P.U.G. al municipiului Suceava.

Documentația este proprietatea firmei S.C. ARHI-URB S.R.L. și nu poate fi folosită, transmisă sau reprodusă, total sau parțial, fără autorizarea expresă și scrisă. Documentația este valabilă numai cu semnăturile și stampila în original



VALORI ESTIMATIVE ALE INVESTITIEI: 3,507,600.00 ron

Toate costurile aferente lucrării „ CONSTRUIRE LOCUINTA COLECTIVA D+P+3E+R, IMPREJMUIRE, LOCURI DE PARCARE, SPATII VERZI AMENAJATE, SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI ” vor fi suportate de investitor.



arh. FAUR ADRIAN