 <p>S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesseractproiect@gmail.com</p>	<p>Proiect : ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME D+P+8E, AMENAJARE LOCURI DE PARCARE SUBTERANE SI SUPRATERANE, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI AMENAJATE SI RACORDURI /BRANSAMENTE LA RETELE URBADE UTILITATI Str.Bazelor nr.2., Mun. Suceava, Jud.Suceava</p>
<p>faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>	<p>Beneficiar : S.C. „BAZA DE APROVIZIONARE SI DESFACERE,, S.A. S.C. „ GENERAL GRUP” S.R.L.</p>

PLAN URBANISTIC ZONAL

**BENEFICIAR : S.C. „BAZA DE APROVIZIONARE SI DESFACERE,, S.A.
S.C. „ GENERAL GRUP” S.R.L.**

PROIECT : ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME D+P+8E, AMENAJARE LOCURI DE PARCARE SUBTERANE SI SUPRATERANE, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI AMENAJATE SI RACORDURI /BRANSAMENTE LA RETELE URBADE UTILITATI
Str.Bazelor nr.2., 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: 520/2026	Rev.: 0	Data: APRILIE 2026	
------------------------------	----------------	---------------------------	--

 <p>S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesseractproiect@gmail.com</p>	Proiect : ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME D+P+8E, AMENAJARE LOCURI DE PARCARE SUBTERANE SI SUPRATERANE, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI AMENAJATE SI RACORDURI / BRANSAMENTE LA REELE URBANE DE UTILITATI Str. Bazelor nr.2., Mun. Suceava, Jud. Suceava
faza : PLAN URBANISTIC ZONAL	Beneficiar : S.C. „BAZA DE APROVIZIONARE SI DESFACERE,, S.A. S.C. „ GENERAL GRUP” S.R.L.

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
- PLANURI DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE
- STUDIU TOPOGRAFIC VIZAT OCPI
- AUTORIZATIE DE DESFIINTARE
- 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
- A4 – REGLEMENTARI EDILITARE sc.1:500

SEF PROIECT:
ARH. CATALIN MANOLACHE

 <p>S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesseractproiect@gmail.com</p>	<p>Proiect : ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME D+P+8E, AMENAJARE LOCURI DE PARCARE SUBTERANE SI SUPRATERANE, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI AMENAJATE SI RACORDURI /BRANSAMENTE LA REțele URbane DE UTILITATI Str.Bazelor nr.2., Mun. Suceava, Jud.Suceava</p>
<p>faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>	<p>Beneficiar : S.C. „BAZA DE APROVIZIONARE SI DESFACERE,, S.A. S.C. „ GENERAL GRUP” S.R.L.</p>

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei :

- *Denumirea lucrării* : **PLAN URBANISTIC ZONAL
ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME D+P+8E, AMENAJARE LOCURI DE PARCARE SUBTERANE SI SUPRATERANE, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI AMENAJATE SI RACORDURI /BRANSAMENTE LA REțele URbane DE UTILITATI**
Str.Bazelor nr.2., Mun. Suceava, Jud.Suceava
- *Beneficiar* : **S.C. „BAZA DE APROVIZIONARE SI DESFACERE,, S.A.
S.C. „ GENERAL GRUP” S.R.L.**
- *Proiectant* : **S.C. „TESERACT PROIECT” S.R.L.**
- *Faza* : **PLAN URBANISTIC ZONAL**
- *Data elaborării* : **APRILIE 2026**

1.2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal

1.2.1. Solicitări ale temei-program


P.U.Z. „ ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME D+P+8E, AMENAJARE LOCURI DE PARCARE SUBTERANE SI SUPRATERANE, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI AMENAJATE SI RACORDURI /BRANSAMENTE LA REțele URbane DE UTILITATI - Str.Bazelor nr.2., 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 : T – ZONA CAI DE COMUNICATIE – T1 – Subzona transporturilor rutiere ; C – ZONA DE TIP CENTRAL – C2c – functiuni de interes local, municipal si supramunicipal propuse.
- Certificatului de urbanism nr. 353 /10.03.2026.

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

- 1)Limita teritoriului studiat este cea care rezulta din documentele beneficiarului.
- 2) Corelarea cu alte reglementări urbanistice în vigoare:

Nr. Proiect: 520/2026	Rev.: 0	Data: APRILIE 2026	
------------------------------	----------------	---------------------------	--

 <p>S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesseractproiect@gmail.com</p>	<p>Proiect :</p> <p>ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME D+P+8E, AMENAJARE LOCURI DE PARCARE SUBTERANE SI SUPRATERANE, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI AMENAJATE SI RACORDURI /BRANSAMENTE LA REțele URABNE DE UTILITATI</p> <p>Str.Bazelor nr.2., Mun. Suceava, Jud.Suceava</p>
<p>faza :</p> <p>PLAN URBANISTIC ZONAL</p>	<p>Beneficiar :</p> <p>S.C. „BAZA DE APROVIZIONARE SI DESFACERE,, S.A. S.C. „ GENERAL GRUP” S.R.L.</p>

- 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 functionala : T – ZONA CAI DE COMUNICATIE – T1 – Subzona transporturilor rutiere ; C – ZONA DE TIP CENTRAL – C2c – functiuni de interes local, municipal si supramunicipal propuse.


Zona C2c – regim de inaltime maxim P+10 ,P.O.T.max = 70%,C.U.T.max = 4.

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;
- 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;

Nr. Proiect: 520/2026	Rev.: 0	Data: APRILIE 2026	
------------------------------	----------------	---------------------------	--

 <p>S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesseractproiect@gmail.com</p>	<p>Proiect : ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME D+P+8E, AMENAJARE LOCURI DE PARCARE SUBTERANE SI SUPRATERANE, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI AMENAJATE SI RACORDURI /BRANSAMENTE LA REțele URBAne DE UTILITATI Str.Bazelor nr.2., Mun. Suceava, Jud.Suceava</p>
<p>faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>	<p>Beneficiar : S.C. „BAZA DE APROVIZIONARE SI DESFACERE,, S.A. S.C. „ GENERAL GRUP” S.R.L.</p>

- 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 : T – ZONA CAI DE COMUNICATIE – T1 – Subzona transporturilor rutiere ; C – ZONA DE TIP CENTRAL – C2c – functiuni de interes local, municipal si supramunicipal propuse.


In prezent, terenul ce face obiectul prezentului studiu este situat in intravilan.

Acest teren este compus din doua parcele cu suprafata totala de 9411,00mp.

- Parcela 62709, CF 62709 are o suprafata de 8834,00m si este in prezent ocupata cu constructii cu functiunea principala de depozitare. Constructiile existente pe amplasament sunt : C1 – Ac=Ad=7,00mp ; C2 – Ac= 1679,00mp / Ad= 2123,00mp ; C3 – Ac=Ad=223,00mp ; C4 – Ac=Ad=873,00mp. Corpurile C2, C3, C4 de vor desfiinta, in acest sens obtinandu-se Autorizatia de desfiintare nr. 78/12.03.2026 emisa de Primaria Suceava.

- Parcela 47669, CF 47668 are o suprafata de 577,00m si are categoria de folosinta cai ferate, fiind ocupata de sine de cale ferate nefunctionale si neracordate de

Nr. Proiect: 520/2026	Rev.: 0	Data: APRILIE 2026	
------------------------------	----------------	---------------------------	--

 <p>S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesseractproiect@gmail.com</p>	<p>Proiect : ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME D+P+8E, AMENAJARE LOCURI DE PARCARE SUBTERANE SI SUPRATERANE, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI AMENAJATE SI RACORDURI /BRANSAMENTE LA REțele URBAŢE DE UTILITATI Str.Bazelor nr.2., Mun. Suceava, Jud.Suceava</p>
<p>faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>	<p>Beneficiar : S.C. „BAZA DE APROVIZIONARE SI DESFACERE,, S.A. S.C. „ GENERAL GRUP” S.R.L.</p>

reţeaua naţionala de cai ferate, aceasta cale ferata avand o funcţiune industrială a carei scop a disparut.

In ultimii ani datorita dezvoltării oraşului, zona a devenit zona interesantă pentru locuinţe colective si funcţiuni complementare.

Accesul este asigurat pe două laturi de la strada Bazelor, strada asfaltata. Dar si celelalte două laturi sun accesibile pe drumuri balastate propuse pentru modernizare. Practic terenul este bordat pe trei laturi si o parte din a patra latura de strazi.

In prezent, terenul ce face obiectul prezentului studiu este situat in intravilan, cu categoria de folosinta curti- construcţi si partial cai ferate.

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

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

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 circulaţiei şi a acceselor carosabile;
- retragerea fata de aliniament si distantele fata de limitele parcelei;
- caracteristicile arhitecturale ale cladirii;
- propunerea infrastucturii tehnico – edilitare;
- locuri de parcare si spatii verzi amenajate.


Din punct de vedere al avizării Autoritatii Aeronautice Civile Romane privind obiectice care pot reprezenta obstacole pentru navigatia aeriana , cota maxima a constructiei propuse va fi de 28,00m fata de terenul sistematizat la Bazelor Titulescu, deci 313m (stereo 70, Marea Neagra), deci cu 99m 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 9411 mp, identic cu parcela 62709, inscrise in CF cu nr. 62709 si parcela 47668, inscrise in CF cu nr. 47668, este situat in intravilanul municipiului Suceava, cu acces de la Strada Bazelor.

Terenurile studiate, proprietatea studiata, este inconjurata de terenuri cu destinatia de drum, apartinand Domeniului Public – Municipiul Suceava.

Nr. Proiect: 520/2026	Rev.: 0	Data: APRILIE 2026	
------------------------------	----------------	---------------------------	--

 <p>S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesseractproiect@gmail.com</p>	Proiect : ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME D+P+8E, AMENAJARE LOCURI DE PARCARE SUBTERANE SI SUPRATERANE, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI AMENAJATE SI RACORDURI /BRANSAMENTE LA REțele URBANE DE UTILITATI Str.Bazelor nr.2., Mun. Suceava, Jud.Suceava
faza : PLAN URBANISTIC ZONAL	Beneficiar : S.C. „BAZA DE APROVIZIONARE SI DESFACERE,, S.A. S.C. „ GENERAL GRUP” S.R.L.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul este plat cu o usoara declinitivitate de la nord spre este situat intr-o zona de dezvoltare a municipiului. 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 aceluiasi 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 Bazelor, iar pentru realizarea imobilului este studiata posibilitatea unui acces la parcaje subterane de retea strada propusa in interiorul parcelei.

Terenurile studiate, proprietatea studiata, este inconjurata de terenuri cu destinatia de drum/ strada, apartinand Domeniului Public – Municipiul Suceava.

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

Nr. Proiect: 520/2026	Rev.: 0	Data: APRILIE 2026	
------------------------------	----------------	---------------------------	--

 <p>S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesseractproiect@gmail.com</p>	<p>Proiect : ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME D+P+8E, AMENAJARE LOCURI DE PARCARE SUBTERANE SI SUPRATERANE, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI AMENAJATE SI RACORDURI /BRANSAMENTE LA REțele URBAne DE UTILITATI Str.Bazelor nr.2., Mun. Suceava, Jud.Suceava</p>
<p>faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>	<p>Beneficiar : S.C. „BAZA DE APROVIZIONARE SI DESFACERE,, S.A. S.C. „ GENERAL GRUP” S.R.L.</p>

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:

- spatii de productie si depozitare cu regim mic de inaltime
- locuinte individuale cu regim de inaltime maxim P+2
- locuinte colective cu regim de inaltime maxim P+4E-6E si functiuni complemetare la parter – Cartierul Cuza Voda;

2.5.2. Relaționări între funcțiuni

Zonă mixta de dezvoltare pentru locuinte, institutii publice, comert, servicii. Zona este accesibilă din Calea Unirii prin intermediul Strazii Bazelor.

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenurile proprietate privată situate în zona ce face obiectul PUZ sunt ocupate cu constructii anexe, spatii de productie si depozitare cu regim mic de inaltime

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

Terenul supus studiului este situat intr-o zona in care asigurarea serviciilor pentru populatia din locuinte, este asigurata de cartierul Cuza Voda .

2.5.5. Asigurarea cu spații verzi

Amplasamentul va fi impartit in asa fel incat sa asigure un spațiu verde amenajat, corespunzator numarului de persoane care vor locui in locuintele 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 exista disfunctionalitati flagrante care sa marcheze zona. Totusi principala disfunctionalitate consta in necesitatea modernizarii Strazii Bazelor si a strazilor limitrofe amplasamentului.

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, in zona studiata exista rețea de distribuție a apei potabile si canalizare centralizata .

2.6.1.2. Rețele de transport energie electrică

De asemenea, conform documentelor beneficiarului exista posibilitatea racordarii la rețeaua electrica a zonei.

2.6.1.3. Rețele de telecomunicație

Exista in zona posibilitate racordarii 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

In zona studiată prin PUZ exista rețele de gaze naturale.

Nr. Proiect: 520/2026	Rev.: 0	Data: APRILIE 2026	
------------------------------	----------------	---------------------------	--

 <p>S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesseractproiect@gmail.com</p>	Proiect : ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME D+P+8E, AMENAJARE LOCURI DE PARCARE SUBTERANE SI SUPRATERANE, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI AMENAJATE SI RACORDURI / BRANSAMENTE LA REțele URBAne DE UTILITATI Str. Bazelor nr.2., Mun. Suceava, Jud. Suceava
faza : PLAN URBANISTIC ZONAL	Beneficiar : S.C. „BAZA DE APROVIZIONARE SI DESFACERE,, S.A. S.C. „ GENERAL GRUP” S.R.L.

2.7. Probleme de mediu

2.7.1. Relația cadru natural – cadru construit

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

2.7.2. Riscuri naturale și antropice

Nu exista riscuri naturale si antropice in zona studiata.

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

Zona studiată prin PUZ este traversată de rețele de instalații urbane dar care nu prezinta 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 exista sondaje realizate la nivelul Primariei Suceava, din care sa rezulte opțiunile populației pentru zona ce face obiectul prezentului studiu. Insa, fiind o investitie care se amplaseaza in zona functionala C2c (conform P.U.G.) si nu modifica functiunea propusa a zonei, nu poate aduce decat beneficii populației orasului, consideram oportuna studierea zonei in vederea amplasarii unui ansamblu de locuinte colective.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA 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 arata ca terenul pe care va fi amplasat imobilul este foarte putin inclinat pe directia Nord -Sud (dinspre Bazelor).

b) Studiul geotehnic - Zona studiata este actualmente stabila 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 functionala : T – ZONA CAI DE COMUNICATIE – T1 – Subzona transporturilor rutiere ; C – ZONA DE TIP CENTRAL – C2c – functiuni de interes local, municipal si supramunicipal propuse.

Zona C2c – regim de inaltime maxim P+10 ,P.O.T.max = 70%,C.U.T.max = 4.

Din considerente urbanistice si de vecinatate s-a hotarat realizarea unui ansamblu de 5 blocuri D+P+8E cu inaltimea maxima a unui imobil de 28m.

Nr. Proiect: 520/2026	Rev.: 0	Data: APRILIE 2026	
------------------------------	----------------	---------------------------	--

 <p>S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesseractproiect@gmail.com</p>	<p>Proiect : ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME D+P+8E, AMENAJARE LOCURI DE PARCARE SUBTERANE SI SUPRATERANE, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI AMENAJATE SI RACORDURI /BRANSAMENTE LA REțele URBANE DE UTILITATI Str.Bazelor nr.2., Mun. Suceava, Jud.Suceava</p>
<p>faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>	<p>Beneficiar : S.C. „BAZA DE APROVIZIONARE SI DESFACERE,, S.A. S.C. „ GENERAL GRUP” S.R.L.</p>

3.3. Valorificarea cadrului natural

În acest moment si în viitorul apropiat, creste necesitatea de a se asigura terenuri pregatite pentru o dezvoltare coerenta de zone de investitii publice si functiuni complementare. Tinând cont de pozitia terenului, se va asigura în consecinta, un balans optim între suprafata ocupata de constructii si cele rezervate spatiilor verzi si spatiilor pietonale.

3.4. Modernizarea Circulatiei

Accesul auto si pietonal se va face de la Strada Bazelor, strada cu dublu sens, modernizata.

In interiorul parcelei se va realiza un drum de acces care va permite accesul auto beneficiarilor la parcarile subterane si supraterane. Deasemenea au fost propuse parcare insiruite direct din Strada Bazelor si din celelalte doua strazi nemodernizate care bordeaza ansamblul propus.

Drumurile propuse in incinta sunt strazi de categoria a III-a (colectoare) cu o latime de 7m (doua benzi de 3,5 m) si trotuare de o parte si de alta cu o latime de 1m. Capacitatea de transport pentru strazile propuse este de 500 autoturisme/ora. Capacitatea de transport pentru trotuarele de la strazile propuse este de 700 pietoni/ora. Strazile din incinta permit accesul masinilor de gunoi si de interventie cu greutate pana la 12,5t.

Au fost propuse un numar de 161 locuri de parcare exterioare cu dimensiunea de 2.5m x5m accesibile de la strazile existente si propuse. Sunt propuse un numar de 70 de locuri de parcare in demisolurile blocurilor (cate 14 pe fiecare bloc). Se respecta distanta de 5m de la locurile de parcare exterioare la fatada cu ferestre a imobilelor.

Numarul total de 231 locuri de parcare vor fi distribuite in cadrul functiunii astfel:

- 220 locuri de parcare in demisol si in exterior pentru cele 220 apartamente propuse ;
- 6 locuri de parcare pentru spatiul comercial situat la parterul tronsonului dinspre Calea Unirii (este respectata norma de 1 loc parcare la 60mp);
- 5 locuri de parcare pentru vizitatori.


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 a 5 imobile din care cel aflat la intrare in ansamblu dinspre Calea Unirii sa aiba spatii comerciale la parter iar celelalte 4 sa fie numai cu apartamente.

Primul imobil de la intrarea in ansamblu:

- Demisol – parcare auto 14 autoturisme + acces apartamente (425,00mp);
- Parter – spatii comerciale +acces apartamente (485,00mp);
- Etaj 1– 8 – 40 apartamente - 5 unitati locative/nivel (3 apartamente de doua camere si 2 apartamente de trei camere); (485,00mp);

Nr. Proiect: 520/2026	Rev.: 0	Data: APRILIE 2026	
------------------------------	----------------	---------------------------	--

 <p>S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesseractproiect@gmail.com</p>	Proiect : ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME D+P+8E, AMENAJARE LOCURI DE PARCARE SUBTERANE SI SUPRATERANE, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI AMENAJATE SI RACORDURI / BRANSAMENTE LA REțele URBAne DE UTILITATI Str. Bazelor nr.2., Mun. Suceava, Jud. Suceava
faza : PLAN URBANISTIC ZONAL	Beneficiar : S.C. „BAZA DE APROVIZIONARE SI DESFACERE,, S.A. S.C. „ GENERAL GRUP” S.R.L.

Celelalte 4 imobile identice:

- Demisol – parcare auto 14 autoturisme + acces apartamente (425,00mp);
- Etaj P,1– 8 – 45 apartamente - 5 unitati locative/nivel (3 apartamente de doua camere si 2 apartamente de trei camere); (485,00mp);

In total ansamblul de locuinte colective va avea 220 apartamente.

Se va amenaja si o platforma de gunoi pentru locatari situata la 17,85 m de cel mai apropiat imobil .

Se va realiza un loc de joaca pentru copii complet amenajat care a fost amplasat incat sa respecte Ordinul Ministerului Sanatatii 119/2014 art.4-b.

Este respectat Ordinul Ministerului Sanatatii 119/2014 art.3-1, asigurandu-se însorirea incaperilor de locuit pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă.

BILANT TERITORIAL – PROPUS :

- | | |
|---|----------------------|
| ➤ SUPRAFATA DE TEREN SUPUSA STUDIULUI | - 9411,00 mp |
| - suprafata construita locuinte colective | - 2432,00 mp |
| - suprafata desfasurata locuinte colective | - 23957,00 mp |
| - suprafata trotuare | - 1009,00 mp |
| - suprafata alei carosabile si parcari | - 3895,00 mp |
| - spatii verzi amenajate | - 2075,00 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) = 25,84%-max.30% (70% CONF.P.U.G.)**
- **coeficientul de utilizare a terenului (CUT) = 2,54 - max.2,7 (4% CONF.P.U.G.)**
- **inaltimea maxima a constructiilor propuse este de 28,00m.**

Imobilele propuse, avand regimul de inaltime D+P+8E, se vor amplasa in teren astfel incat sa creeze o volumetrie atractiva urbanistic, 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 hidranti 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.

Nr. Proiect: 520/2026	Rev.: 0	Data: APRILIE 2026	
------------------------------	----------------	---------------------------	--

 <p>S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesseractproiect@gmail.com</p>	<p>Proiect : ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME D+P+8E, AMENAJARE LOCURI DE PARCARE SUBTERANE SI SUPRATERANE, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI AMENAJATE SI RACORDURI / BRANSAMENTE LA REțele URBANE DE UTILITATI Str. Bazelor nr.2., Mun. Suceava, Jud. Suceava</p>
<p>faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>	<p>Beneficiar : S.C. „BAZA DE APROVIZIONARE SI DESFACERE,, S.A. S.C. „ GENERAL GRUP” S.R.L.</p>

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.

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.

d) Retele de gaz natural

In zona studiată exista retea de gaze naturale 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

Nr. Proiect: 520/2026	Rev.: 0	Data: APRILIE 2026	
------------------------------	----------------	---------------------------	--

 <p>S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesseractproiect@gmail.com</p>	<p>Proiect : ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME D+P+8E, AMENAJARE LOCURI DE PARCARE SUBTERANE SI SUPRATERANE, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI AMENAJATE SI RACORDURI /BRANSAMENTE LA REțele URBA NE DE UTILITATI Str.Bazelor nr.2., Mun. Suceava, Jud.Suceava</p>
<p>faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>	<p>Beneficiar : S.C. „BAZA DE APROVIZIONARE SI DESFACERE,, S.A. S.C. „ GENERAL GRUP” S.R.L.</p>

energetice în condiții ecologice și creșterea rentabilității sistemului, conducând la creșterea eficienței energetice.

3.8. Obiective de utilitate publica

Deoarece întreaga investiție este prevăzută să se execute în interiorul parcelei proprietate privată, toate lucrările au caracter privat. Fac excepție lucrările tehnico-edilitare din zonă (rețea de alimentare cu apă, rețea de canalizare menajeră, rețea de alimentare cu energie electrică, rețea de gaze naturale, linie telefonică).

Următoarele categorii de costuri colaterale investiției de bază ce vor fi suportate de investitor:

- Racord auto și pietonal de la Strada Bazelor.
- Amenajarea zonei de la Strada Bazelor pe toată lungimea parcelei.
- Realizarea tuturor aleilor carosabile, trotuarelor și locurilor de parcare de pe parcelă.
- Amenajarea spațiilor verzi de pe parcelă.
- Bransamente și racorduri la rețelele urbane din zonă și aducerea zonelor afectate la starea inițială.

3.9. Considerente privind apărarea împotriva incendiilor și apărarea civilă

Imobilele propuse sunt accesibile din punct de vedere al unor posibile intervenții perimetrale de pe Strada Bazelor, de pe străzile perimetrice și de pe străzile propuse în incintă. Gradul de rezistență la foc al imobilului va fi max. II. De asemenea, dacă va fi cazul, este posibilă realizarea unei rețele de hidranți exteriori alimentați de la rețeaua de apă a orașului.

4. CONCLUZII

Zona studiată prin Planul Urbanistic Zonal, apare în P.U.G. Municipiul Suceava ca Zona funcțională : T – ZONA CAI DE COMUNICATIE – T1 – Subzona transporturilor rutiere ; C – ZONA DE TIP CENTRAL – C2c – funcțiuni de interes local, municipal și supramunicipal propuse.

S-a studiat zona din punct de vedere al amplasării a cinci imobile cu spații de locuit , cu regim de înălțime D+P+8E, compatibile cu funcțiunea și reglementările urbanistice ale zonei. Amplasarea construcțiilor și a amenajărilor în cadrul zonei studiate se fundamentează pe prescripțiile legale în vigoare.

SEF PROIECT :
ARH. CATALIN MANOLACHE

Nr. Proiect: 520/2026	Rev.: 0	Data: APRILIE 2026	
------------------------------	----------------	---------------------------	--