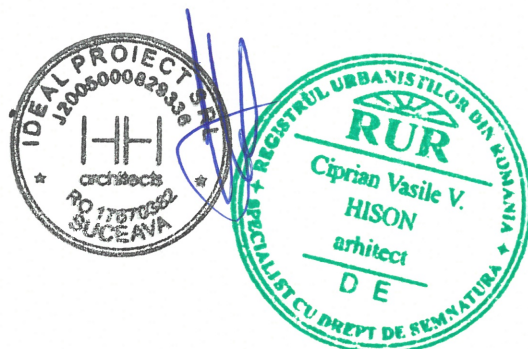




S.C. IDEAL PROIECT S.R.L., J33/829/2005, CUI: RO17670382,
str. Ciprian Porumbescu, nr.2, mun. Suceava, jud. Suceava,
Tel: 0723 136 123, e-mail: idealproiect@gmail.com

architects Project nr. **428 / 2025**

MEMORIU JUSTIFICATIV



CUPRINS

1. INTRODUCERE	3
1.1. Date de recunoaștere a documentației	4
a) Denumirea proiectului:	4
b) Inițiator:	4
c) Elaborator:	4
d) Număr proiect: 428 / 2025	4
e) Data elaborării: Mai 2025	4
1.2. Scopul PUZ-ului și justificarea extinderii utilizărilor	4
1.3. Contextul urbanistic al zonei și nevoia de diversificare a funcțiunilor	6
1.4. Conformitatea cu strategiile locale de dezvoltare	6
1.5. AMPLASAMENTUL INVESTIȚIEI	7
Situarea obiectivului în cadrul localității	7
1.6. Surse documentare și analitice	8
2. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE	8
2.1. Concluzii din documentații de urbanism în vigoare	8
2.2. Regimul juridic	11
2.3. Regimul economic	12
2.4. Caracteristicile amplasamentului, vecinătăți	12
2.5. Situația existentă a utilităților	12
2.6. DATE GEOTEHNICE	13
2.7. CLIMA	13
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	15
4. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA A INVESTIȚIEI	19
5. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ	19
6. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE	20
7. CONCLUZII	20

1. INTRODUCERE

Unul dintre principalele obiective ale documentației PUZ este corelarea programelor de dezvoltare urbană cu Planul Urbanistic General (PUG), asigurând astfel o planificare coerentă și sustenabilă a spațiului urban. De asemenea, PUZ-ul permite adaptarea reglementărilor urbanistice la nevoile actuale ale comunității, facilitând integrarea unor funcțiuni diverse, precum locuire, servicii, producție, transport și spații verzi.

Elaborarea unui PUZ este obligatorie în anumite situații, cum ar fi introducerea unei parcele în intravilan, justificarea unor intervenții care depășesc prevederile PUG sau reglementarea unor zone centrale, protejate sau destinate turismului și agrementului. Prin aceste documentații, autoritățile locale și investitorii pot asigura o dezvoltare urbană echilibrată, respectând principiile de sustenabilitate și eficiență în utilizarea terenurilor

Extras din Legea 350/2001 privind „Amenajarea teritoriului și urbanismului”

(1) Teritoriul României este parte a avuției naționale de care beneficiază toți cetățenii țării, inclusiv prin gestionarea proceselor de dezvoltare prin activitățile de amenajare a teritoriului, urbanism sau de dezvoltare urbană durabilă ale autorităților publice centrale și locale.

(2) Autoritățile administrației publice sunt gestionarul și garantul acestei avuții, în limitele competențelor legale.

(3) În vederea asigurării dezvoltării echilibrate, coerente și durabile a teritoriului național, autoritățile administrației publice locale își armonizează deciziile de utilizare a teritoriului, în temeiul principiilor descentralizării, autonomiei locale și deconcentrării serviciilor publice.

(4) Statul, prin intermediul autorităților publice, are dreptul și datoria de a asigura, prin activitatea de urbanism și de amenajare a teritoriului, condițiile de dezvoltare durabilă și respectarea interesului general, potrivit legii.

Actualizarea și revizuirea zonei funcționale aferente terenului identificat cu CF 38588, situat în Municipiul Suceava, pe strada Gării nr. 11, reprezintă o oportunitate importantă pentru extinderea domeniului utilizărilor admise în această zonă. În prezent, terenul se află în zona funcțională C2b, destinată funcțiunilor de interes local, municipal și supramunicipal dispersate la nivelul orașului. Prin acest demers, se urmărește diversificarea activităților permise, incluzând servicii în domeniul sănătății, educației și transporturilor, alături de alte funcțiuni compatibile cu caracterul urbanistic al zonei.

Această inițiativă are drept scop adaptarea reglementărilor urbanistice la nevoile actuale ale comunității, promovând dezvoltarea echilibrată și sustenabilă a municipiului. Prin extinderea domeniului utilizărilor admise, se va facilita creșterea accesului la servicii esențiale pentru locuitorii orașului și se va contribui la optimizarea infrastructurii urbane. Studiul de oportunitate va analiza în detaliu impactul acestor modificări, identificând soluții viabile pentru integrarea noilor funcțiuni în contextul urbanistic existent.

Planul Urbanistic Zonal (PUZ) reprezintă un instrument esențial de reglementare urbanistică, utilizat pentru coordonarea dezvoltării integrate a unor zone cu un grad ridicat de complexitate sau cu o dinamică urbană accentuată. Prin intermediul PUZ-ului, se stabilesc

reglementări specifice privind utilizarea terenurilor, organizarea rețelei stradale, dezvoltarea infrastructurii edilitare și protejarea patrimoniului construit.

Documentația este elaborată conform Legii nr. 350/2001 privind „Amenajarea teritoriului și urbanismului” cu modificările și completările ulterioare, corelată cu HGR 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism, cu cadrul conținut elaborat de MLPAT- Indicativ GM 010-2000 „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, cât și cu alte reglementări în materie de urbanism și amenajare a teritoriului.

1.1. Date de recunoaștere a documentației

a) Denumirea proiectului:

Plan Urbanistic Zonal cu Regulament de urbanism aferent, pentru actualizare / revizuire a zonei funcționale aferente terenului înscris în C.F. 38588, care se află în zona funcțională C2b (Funcțiuni de interes local, municipal și supramunicipal dispersate la nivelul orașului), conform P.U.G. aprobat prin H.G. nr. 518/26.05.2023, actualizarea / revizuirea constând în extinderea domeniului utilizărilor admise în această zonă cu: servicii în domeniul sănătății, învățământ, servicii pentru transporturi, dar și alte activități care să corespundă caracterului zonei

Amplasament: Jud. Suceava, mun. Suceava, str. Dimitrie Cantemir, nr. 12A

b) Inițiator:

HISON ELENA, CUI 18274947, J33/25/2006

Adresa: Jud. Suceava, mun. Suceava, str. Ciprian Porumbescu, nr. 2

c) Elaborator:

S.C. IDEAL PROIECT S.R.L. Suceava, CUI 17670382, J2005000829336

Adresa: Jud. Suceava, mun. Suceava, str. Ciprian Porumbescu, nr.2, bl. 2, sc. B

Cod CAEN: 7111 - Activități de arhitectură

d) Număr proiect: 428 / 2025

e) Data elaborării: Mai 2025

1.2. Scopul PUZ-ului și justificarea extinderii utilizărilor

Prin documentația **Plan Urbanistic Zonal cu Regulament de urbanism aferent, pentru actualizare / revizuire a zonei funcționale aferente terenului înscris în C.F. 38588, care se află în zona funcțională C2b (Funcțiuni de interes local, municipal și supramunicipal dispersate la nivelul orașului), conform P.U.G. aprobat prin H.G. nr. 518/26.05.2023, actualizarea / revizuirea constând în extinderea domeniului utilizărilor admise în această**

zonă cu: servicii în domeniul sănătății, învățământ, servicii pentru transporturi, dar și alte activități care să corespundă caracterului zonei se propune, așa cum o spune și titlul, actualizarea / revizuirea zonei funcționale aferente terenului studiat în vederea extinderii domeniului utilizărilor admise în această zonă cu: servicii în domeniul sănătății, învățământ, servicii pentru transporturi, dar și alte activități care să corespundă caracterului zonei.

Prin prezenta documentație nu se propune schimbarea indicatorilor urbanistici reglementați prin P.U.G. precum indicele de ocupare a terenului, coeficientul de ocupare a terenului sau regimul de înălțime.

Pentru începerea demersurilor în acest sens, s-a obținut Certificatul de Urbanism nr. 362 din 26.03.2025, emis de Primăria Municipiului Suceava, prin care se solicită întocmirea și aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal.

Scopul Planului Urbanistic Zonal (PUZ)

Planul Urbanistic Zonal (PUZ) are ca scop extinderea domeniului utilizărilor admise pentru terenul situat în zona de protecție a monumentului istoric Gara Suceava Nord-Îțcani. Prin acest demers, se urmărește integrarea unor funcțiuni complementare care să contribuie la dezvoltarea durabilă a zonei, respectând în același timp caracterul urbanistic și valoarea arhitecturală a clădirii existente.

Prin elaborarea PUZ-ului, se urmărește:

- Diversificarea utilizărilor prin introducerea unor funcțiuni de servicii în domeniul sănătății, educației, transporturilor și alte activități compatibile cu specificul zonei.
- Revitalizarea urbană prin integrarea unor servicii care să sprijine comunitatea și să crească atractivitatea zonei.
- Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului prin soluții de regenerare urbană care să păstreze identitatea istorică a zonei.

Pe terenul studiat se află o clădire cu valoare arhitectural-ambientală, care contribuie la identitatea urbanistică a zonei.

Pentru a păstra și valorifica această clădire, PUZ-ul propune soluții de integrare funcțională, astfel încât să fie respectată atât valoarea sa arhitecturală, cât și necesitățile actuale ale comunității.

Justificarea extinderii utilizărilor

Extinderea domeniului utilizărilor admise trebuie să țină cont de caracterul istoric al zonei și de prezența clădirii existente. Astfel, noile funcțiuni propuse (servicii în domeniul sănătății, educației, transporturilor etc.) vor fi adaptate astfel încât:

- Să respecte caracteristicile arhitecturale ale clădirii și să contribuie la păstrarea identității urbanistice.
- Să permită restaurarea și reutilizarea clădirii într-un mod care să sprijine dezvoltarea zonei, fără afectarea patrimoniului.
- Să asigure compatibilitatea cu reglementările privind protecția monumentelor istorice și intervențiile în zonele de protecție.

Prin aceste măsuri, PUZ-ul va contribui la revitalizarea urbană, păstrând în același timp valoarea arhitecturală a clădirii și integrând-o într-un cadru funcțional modern.

1.3. Contextul urbanistic al zonei și nevoia de diversificare a funcțiunilor

Context urbanistic

Zona în care se află terenul studiat este parte din ansamblul urban al municipiului Suceava, având o importanță istorică și funcțională semnificativă. Gara Suceava Nord-Ițcani, construită în 1871, reprezintă un reper arhitectural și istoric, fiind inclusă în lista monumentelor istorice.

Din punct de vedere urbanistic, zona este caracterizată prin:

- Funcțiuni mixte – prezența infrastructurii feroviare, a unor clădiri cu valoare arhitecturală și a unor spații cu potențial de dezvoltare.
- Accesibilitate ridicată – conexiuni bune cu rețeaua de transport public și infrastructura rutieră.
- Necesitatea revitalizării – unele clădiri și spații din proximitatea gării necesită reabilitare și integrare în dezvoltarea urbană modernă.

Nevoia de diversificare a funcțiunilor

Pentru a sprijini dezvoltarea sustenabilă a zonei, este necesară extinderea utilizărilor admise, astfel încât să se creeze un echilibru între protecția patrimoniului și nevoile actuale ale comunității. Diversificarea funcțiunilor propuse prin PUZ răspunde mai multor necesități:

- Servicii în domeniul sănătății – crearea unor unități medicale accesibile locuitorilor și vizitatorilor.
- Învățământ și formare profesională – integrarea unor spații educaționale care să contribuie la dezvoltarea comunității.
- Servicii pentru transporturi – facilități moderne pentru călători și optimizarea conexiunilor de transport.
- Activități compatibile cu caracterul zonei – soluții care să respecte identitatea istorică și să contribuie la revitalizarea urbană.

Prin aceste măsuri, PUZ-ul va contribui la creșterea atractivității zonei, stimularea investițiilor și îmbunătățirea calității vieții în municipiul Suceava.

1.4. Conformitatea cu strategiile locale de dezvoltare

1. Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Municipiului Suceava

Municipiul Suceava beneficiază de o strategie integrată de dezvoltare urbană, care vizează modernizarea infrastructurii, protecția patrimoniului și creșterea calității vieții. PUZ-ul propus se aliniază obiectivelor acestei strategii prin:

- Revitalizarea urbană – integrarea unor funcțiuni moderne care să sprijine dezvoltarea economică și socială.

- Protecția patrimoniului – păstrarea și valorificarea clădirii existente cu valoare arhitecturală.
- Mobilitate urbană durabilă – îmbunătățirea accesibilității și conexiunilor de transport.

2. Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Zonei Urbane Funcționale Suceava

Zona Urbană Funcțională Suceava include municipiul și localitățile învecinate, având ca obiective principale dezvoltarea sustenabilă și creșterea competitivității economice. PUZ-ul contribuie la aceste obiective prin:

- Diversificarea funcțiilor – introducerea serviciilor de sănătate, educație și transport, în conformitate cu nevoile comunității.
- Creșterea atractivității zonei – stimularea investițiilor și dezvoltarea infrastructurii.
- Oraș verde și rezilient – soluții care respectă principiile dezvoltării durabile și protecției mediului.

3. Compatibilitatea cu proiectele strategice ale municipiului

Strategia de dezvoltare a Sucevei include proiecte majore, precum modernizarea transportului public, reabilitarea Curții Domnești și dezvoltarea unor zone de agrement. PUZ-ul propus se integrează în aceste inițiative prin:

- Adaptarea funcțiilor la nevoile urbane – servicii care completează infrastructura existentă.
- Respectarea reglementărilor urbanistice – soluții compatibile cu planurile de dezvoltare ale municipiului.
- Sustenabilitate pe termen lung – măsuri care asigură echilibrul între dezvoltare și protecția patrimoniului.

1.5. AMPLASAMENTUL INVESTIȚIEI

Situarea obiectivului în cadrul localității

Zona studiată se află în intravilanul Municipiului Suceava, în apropiere de gara Suceava Nord, la aproximativ 300 m de aceasta, pe strada Gării.

Conform P.U.G. mun. Suceava aprobat prin H.C.L. / H.G.R. nr. 518/26.05.2023 precum și a Certificatului de Urbanism nr. 362 din 26.03.2025, amplasamentul are zonificarea funcțională curți construcții, cu destinația: C - zonă de tip central, C2b – Funcțiuni de interes local, municipal și supramunicipal dispersate la nivelul orașului cu PUD/PUZ aprobat.

Imobilul se află în zona de protecție a monumentului istoric de categorie valorică B – Gara Suceava

Vecinătățile imediate ale parcelei de teren sunt următoarele:

- la **nord** – strada Gării;
- la **est** – alee pietonală;
- la **sud** – strada Liliacului;
- la **vest** - biserica Sf. Elisabeta;

1.6. Surse documentare și analitice

Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele informații cu caracter analitic:

- Certificat de urbanism 362 din 26.03.2025, eliberat de Primăria Municipiului Suceava, județul Suceava;
- P.U.G. Municipiul Suceava și Regulament Local de urbanism aferent PUG;
- Extras CF nr. 38588 / 18.03.2025;
- Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Municipiului Suceava;
- Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Zonei Urbane Funcționale Suceava 2021-2030;
- Baza topografică și identificare cadastrală;
- Studiu geotehnic;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al P.U.Z - indicativ GM-010-2000;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Ghid privind elaborare și aprobarea regulamentelor locale de urbanism - Indicativ G.M.-007 - 2000;
- Legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată;

2. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

2.1. Concluzii din documentații de urbanism în vigoare

Conform P.U.G. mun. Suceava aprobat prin H.C.L. / H.G.R. nr. 518/26.05.2023 precum și a Certificatului de Urbanism nr. 362 din 26.03.2025, amplasamentul are zonificarea funcțională curți construcții, cu destinația: C - zonă de tip central, C2b – Funcțiuni de interes local, municipal și supramunicipal dispersate la nivelul orașului cu PUD/PUZ aprobat.

Subzona C2 conține unele dintre cele mai importante nuclee strategice de dezvoltare a municipiului situate în afara zonei centrale, care vor putea conferi localității un nou prestigiu, o echilibrare funcțională și noi calități estetic - configurative, în condițiile unei oferte diversificate și parțial imediat accesibile investitorilor.

Posibilitățile maxime de utilizare și ocupare a terenului pentru imobilul studiat sunt:

- **POT maxim = 70%;**
- **CUT maxim = 3,5 mp Ad / mp teren**

Regimul de înălțime pentru această zonă se recomandă a nu depăși P+10 niveluri.

Pentru această zonă este reglementată următoarea utilizare funcțională:

Utilizări admise:

- sedii de companii și firme în clădiri specializate pentru birouri;
- săli de conferințe de diferite capacități cu serviciile anexă;
- 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 anexă;
- 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.

Utilizări admise cu condiționări:

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.

Utilizări interzise:

Se interzic:

- 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 împiedică 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;

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Serviciile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 5 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20.0 metri (aliniament posterior).

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

Clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat.

Clădirile care vor alcătui fronturi continue se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim 20,0m la aliniament.

În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage cu minim 3,0 metri. Pentru construcțiile cu un regim de înălțime mai mare de P+2E se va întocmi studiu de însorire.

În cazul amplasării clădirilor în regim izolat retragerile față de limitele laterale vor fi de minim 3,0 metri.

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe, dar nu mai puțin de 5,0 metri.

Se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat sau față de o clădire de cult; în acest caz se admite o retragere față de limitele parcelei de minim 4,00 m.

Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.

Fac excepție și clădirile anexe, care se vor amplasa față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

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 numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente ce necesita lumină naturală.

Aspectul exterior al clădirilor:

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate

Condiții de echipare edilitară:

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.

Spații plantate:

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 cornișelor cursurilor de apă se recomandă speciile care prin tipul de rădăcini contribuie la stabilizarea pantelor.

Împrejmuiri:

Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea maximă 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.

2.2. Regimul juridic

Imobilul constând în terenul cu suprafața din acte de 1409 mp (1455 mp – suprafața măsurată), identic cu nr. cad. 38588, împreună cu clădirea identificată cadastral cu nr. 38588-C1, situat în intravilanul municipiului Suceava pe strada Gării, nr. 11, este proprietatea soților Hison Ciprian-Vasile și Hison Elena, conform extras CF pt. informare nr. 38588/18.03.2025.

Imobilul se află în zona de protecție a monumentului istoric de categorie valorică B – Gara Suceava Nord-Ițcani, iar construcția existentă pe amplasament, identificată cu C1 este o clădire cu valoare arhitectural-ambientală.

2.3. Regimul economic

Folosința actuală a terenului – curți construcții.

Destinația terenului conform P.U.G. aprobat prin H.G.R. nr. 518 din 26.05.2023: C – Zonă de tip central – C2b – Funcțiuni de interes local, municipal și supramunicipal dispersate la nivelul orașului cu PUD/PUZ aprobat.

2.4. Caracteristicile amplasamentului, vecinătăți

Parcela de teren, cu suprafața de 1455 mp, are o formă dreptunghiulară, cu laturile de 43,20 x 33,80 m.

Terenul are orientarea pe direcția NE - SV, este aproximativ orizontal și află la altitudinea medie de 284,50m.

Terenului studiat are următoarele vecinătăți:

- la vest – biserica Sfânta Elisabeta, cu regimul de înălțime parter înalt;
- la est – alee pietonală;
- la sud – strada Liliacului;

În dreptul terenului studiat, profilul transversal al străzii are următoarele elemente: trotuar din beton asfaltic de 1,50 m lățime - spațiu verde de 1,70m lățime - 2 benzi carosabile de 4,50m fiecare - spațiu verde de 1,70m - trotuar din beton asfaltic de 2,20m lățime.

În situația actuală există un acces carosabil la parcela de teren din str. Gării, accesul are lățimea de 7,00 m și are îmbrăcăminte din balast.

Pe parcela de teren există o construcție cu suprafața de 323 mp, identificată cu nr. cad. 38588-C1, care în momentul de față nu are nici o destinație, ultima destinație a clădirii a fost de spațiu administrativ precum și o anexă cu suprafața de 32 mp, identificată cu C2.

Construcția și anexa au fost edificate înainte de anul 1965 iar clădirea principală este încadrată în categoria clădirilor cu valoare ambiental-arhitecturală conform P.U.G: Municipiul Suceava.

Până în anul 1966, clădirea a găzduit școala gimnazială Ițcani după care s-a transformat în internatul Liceului nr. 3 Ițcani și a Liceului Sanitar.

Ulterior, aici a fost înființată o secție de service și automatizări pentru IAMSAT București.

2.5. Situația existentă a utilităților

Parcela de teren studiată are acces la toate rețelele urbane de utilități respectiv alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, gaze naturale, rețea de termoficare și telecomunicații.

Alimentarea cu apă și canalizare

În apropierea zonei în care este propusă amplasarea obiectivului proiectat există rețele de alimentare cu apă și canalizare, care se constituie ca parte a sistemului centralizat de alimentare cu apă și canalizare a municipiului Suceava.

Alimentarea cu energie electrică

Obiectivul se va racorda la rețeaua de alimentare cu energie electrică a municipiului Suceava. Soluția de bransament va fi stabilită de furnizorul de energie electrică în avizul tehnic de racordare

Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată există rețele de distribuție a gazelor naturale.

Telecomunicații

Noul imobil poate fi racordat la o rețea de voce/date, a unuia din operatorii din zonă.

2.6. DATE GEOTEHNICE

Terenul de amplasament are stabilitatea asigurată, acesta se încadrează în categoria geotehnică 1, cu un punctaj total de 9 puncte conform investigațiilor realizate.

Au fost realizate 2 dezveliri ale fundațiilor și un foraj geotehnic, care au pus în evidență, în sinteză, următoarea stratificație:

- 0,00 ÷ 0,90 m – sol vegetal și umpluturi;
- 0,9 ÷ 2,3 m – argilă galbenă plastic-vârtoasă cu plasticitate foarte mare și compresibilitate medie;
- 2,3 ÷ 3,5 m – argilă nisipoasă cu procent crescut de nisip în bază cafenie, plastic vârtoasă;
- 3,5 ÷ 7,5 m – nisip cu pietriș mare-mic cafeniu, mediu îndesat;

Presiunea convențională de bază pentru stratul de argilă galbenă plastic-vârtoasă cu plasticitate foarte mare are valoarea $p_{conv}=300$ kPa pentru o fundație cu lățimea de 1 m și adâncimea de fundare de 2 m. Pentru lățimi diferite ale tălpii fundației și alte 25 adâncimi de fundare, valoarea p_{conv} va fi corectată conform punctului D2 din anexa D a Normativului NP 112-2014.

2.7. CLIMA

Din punct de vedere climatic, amplasamentul studiat este situat în zona climatului temperat continental cu influențe baltice, cu caracter mai răcoros și umed, datorat în mare măsură anticlonilor atlantic și continental. Acest climat este evidențiat atât de valorile medii și extreme ale elementelor meteorologice cât și de regimul acestora (diurn și anual).

Temperatura medie anuală este de 8,2 grade C. Aerul de origine nordică aduce ninsori iarna și ploi reci primăvara și toamna. Din est apar influențe climatice continentale cu secetă vara, cu cer senin, ger și viscole iarna.

Precipitațiile căzute sub forma de ploaie reprezintă 70-80% din totalul acestora. Cele mai mici cantități de precipitații se înregistrează în luna februarie, iar cantitățile cele mai abundente sunt de obicei în lunile mai și iunie.

Vânturile dominante sunt cele dinspre NV (peste 30% din zile), pe direcția văii râului Suceava.

În conformitate cu CR 1-1-4/2012 "COD DE PROIECTARE. EVALUAREA ACȚIUNII VÂNTULUI ASUPRA CONSTRUCȚIILOR", tabelul A.1 valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului q_b (mediată pe 10 minute și având IMR = 50 ani) în Suceava este de 0,7 kPa.

Valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol s_k (definită cu 2% probabilitate de depășire într-un an - interval mediu de recurență IMR = 50 ani) este în localitate de 2,5 kN/m², în conformitate cu prescripțiile CR 1-1-3/2012 "COD DE PROIECTARE. EVALUAREA ACȚIUNII ZĂPEZII ASUPRA CONSTRUCȚIILOR".

Adâncimea maximă de îngheț în zona studiată, stabilită conform STAS 6054-77 este de 100-110 cm.

Parametrii seismici ai zonei stabiliți conform "Codului de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri" - indicativ P100-1/2013 au următoarele valori:

- accelerația maximă a terenului pentru proiectare $a_g = 0,20 \text{ g}$;
- perioada de control (de colț) a spectrului de răspuns $T_c = 0,7 \text{ s}$.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Justificarea extinderii utilizărilor

Extinderea domeniului utilizărilor admise este necesară pentru a răspunde cerințelor actuale ale comunității și pentru a valorifica potențialul economic și urbanistic al terenului. Prin PUZ, se propune diversificarea funcțiunilor astfel încât să fie compatibile cu regimul de protecție al monumentului istoric Gara Suceava Nord-Ițcani și să contribuie la revitalizarea zonei.

Prin acest P.U.Z. nu se propune modificarea posibilităților maxime de utilizare și ocupare a terenului pentru imobilul studiat, acestea vor fi cele reglementate prin P.U.G. respectiv:

- **POT maxim = 70%;**
- **CUT maxim = 3,5 mp Ad / mp teren**

Regimul de înălțime pentru această zonă se recomandă a nu depăși P+10 niveluri conform P.U.G. aprobat.

De asemenea, prin prezentul studiu, nu se formulează propuneri de mobilare urbanistică, scopul studiului fiind extinderea / revizuirea utilizărilor admise.

Utilizări admise:

- instituții sanitare;
- centre de îngrijire a bătrânilor, servicii de îngrijire paliativă;
- centre de educare și îngrijire a copiilor preșcolari și antepreșcolari (creșe, after-school, grădinițe);
- învățământ, învățământ superior și de formare continuă;
- spații pentru cazarea elevilor și studenților (cămine);
- activități industriale și productive nepoluante, depozitare mic-gros;
- servicii pentru transporturi, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- parcaje la nivelul solului;
- comerț cu amănuntul, supermarketuri, piețe agro-alimentare și de suveniruri;
- sedii de companii și firme în clădiri specializate pentru birouri;
- săli de conferințe de diferite capacități cu serviciile anexă;
- 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 anexă;
- 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.

Utilizări admise cu condiționări:

Se păstrează condiționările din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. aprobat, respectiv:

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.

Utilizări interzise:

Conform P.U.G. aprobat, respectiv se interzic:

- 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;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- 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 împiedică 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;

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

(limita dintre domeniul public și domeniul privat – limita spre str. Gării)

Clădirile se vor amplasa la aliniament.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

Clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat.

În cazul amplasării clădirilor în regim izolat retragerile față de limitele laterale și posterioară vor fi de minim 3,0 metri.

În cazul în care parcela se învecinează pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage cu minim 3,0 metri.

Pentru construcțiile cu un regim de înălțime mai mare de P+2E se va întocmi studiu de însorire.

Fac excepție clădirile anexe, care se vor amplasa față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

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 numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente ce necesita lumină naturală.

Aspectul exterior al clădirilor:

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de arhitectura clădirii existente, clădire cu valoare arhitectural-ambientală, care contribuie la identitatea urbanistică a zonei iar ansamblurile propuse să păstreze și să valorifice această clădire, prin soluții de integrare funcțională, astfel încât să fie respectată atât valoarea sa arhitecturală, cât și necesitățile actuale ale comunității.

Condiții de echipare edilitară:

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

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

Împrejmuiri:

Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea maximă de 1,80 metri, vor avea un soclu opac de maxim 0.40 m., partea superioară fiind realizată din fier forjat, plasă metalică sau tablă perforată, etc. 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.

● Amplasarea față de drumurile publice

Zona de implementare a construcțiilor va respecta distanța de minim **17,30m** față axul drumului (str. Gării).

● Regimul de înălțime

Prin acest studiu nu se propune modificarea regimului maxim de înălțime, acesta va fi cel reglementat prin P.U.G.

Regimul de înălțime pentru această zonă se recomandă a nu depăși P+10 niveluri conform P.U.G. aprobat.

● Indicatori urbanistici maximali și minimali

(la nivelul întregului teren studiat):

Prin acest P.U.Z. nu se propune modificarea posibilităților maxime de utilizare și ocupare a terenului pentru imobilul studiat, acestea vor fi cele reglementate prin P.U.G. respectiv:

Indicatori maximali:

- procentul de ocupare a terenului - **POT maxim = 70%**;
- coeficientul de utilizare a terenului - **CUT maxim = 3,5 mp Ad / mp teren**

● Asigurarea utilităților

- alimentarea cu apă, cu energie electrică și cu gaze naturale, precum și canalizarea apelor uzate se vor asigura prin racordarea construcțiilor la rețelele existente în zonă, respectiv în subteranul străzii Gării sau str. Liliacului;

● Asigurarea căilor de circulație, parcări

Accesul pietonal și carosabil în incinta obiectivului se va putea realiza atât din strada Gării, situată la nord de amplasament printr-o cale de acces cu lățimea de 7,00 m cât și din strada Liliacului de la sud, în funcție de propunerile de mobilare urbanistică și de rezolvarea circulațiilor carosabile din incintă.

În interiorul parcelei se vor asigura locuri de parcare în conformitate cu Anexa 5 din HG 525-1996, în funcție de categoriile de construcții realizate.

De asemenea, se vor asigura locuri de parcare adaptate pentru persoanele cu dizabilități conform NP051/2012 în număr de 4% din numărul locurilor de parcare dar minim 2 locuri.

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție în conformitate cu NP118-2025 în funcție de destinația construcțiilor realizate.

Capacități de transport admise

Capacitățile de transport admise vor fi cele de tip ambulanță, de intervenție pentru stingerea incendiilor, de poliție și servicii de salubritate, precum și cele pentru aprovizionare - autovehicule cu capacitatea maximă 3,5 tone.

● Spații verzi amenajate

Terenul rămas liber, după realizarea clădirilor și a căilor de circulație pietonale și auto, se va amenaja în suprafețe înierbate și plantații de arbori și arbuști.

Se vor asigura spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor, conform Anexei nr. 6, din R.G.U.

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

4. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA A INVESTIȚIEI

Actualizarea și revizuirea zonei funcționale aferente terenului situat în Municipiul Suceava, str. Gării nr. 11, se aliniază tendințelor de dezvoltare urbană ale municipiului și contribuie la optimizarea utilizării terenului în conformitate cu nevoile comunității. Prin extinderea domeniului utilizărilor admise, proiectul va facilita integrarea unor funcțiuni esențiale, precum servicii medicale, educaționale și de transport, consolidând astfel caracterul urbanistic al zonei.

Integrarea urbanistică

Corelarea cu reglementările urbanistice – Investiția respectă prevederile Planului Urbanistic General (PUG) și se va integra armonios în structura urbană existentă, contribuind la dezvoltarea echilibrată a municipiului.

Compatibilitatea cu funcțiunile existente – Noile activități propuse vor fi complementare celor deja existente în zonă, asigurând o tranziție funcțională și estetică între diferitele tipuri de utilizări ale terenului.

Integrarea socială și economică

Creșterea accesibilității la servicii – Prin diversificarea funcțiunilor, locuitorii vor beneficia de o gamă extinsă de servicii, reducând necesitatea deplasărilor către alte zone ale orașului.

Stimularea dezvoltării economice – Investiția va atrage noi afaceri și va genera locuri de muncă, contribuind la dinamizarea economiei locale și la creșterea veniturilor municipale.

Impact pozitiv asupra comunității – Prin integrarea unor funcțiuni sociale și educaționale, proiectul va sprijini coeziunea comunitară și va îmbunătăți calitatea vieții locuitorilor.

Această abordare integrată va asigura o dezvoltare urbană sustenabilă, în concordanță cu obiectivele strategice ale municipiului Suceava.

5. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Revizuirea și actualizarea zonei funcționale aferente terenului ce a generat P.U.Z., va avea un impact semnificativ asupra dezvoltării economice și sociale a unității teritoriale de referință. Prin extinderea domeniului utilizărilor admise, se vor crea premise favorabile pentru creșterea investițiilor, dezvoltarea infrastructurii și îmbunătățirea calității vieții locuitorilor.

Impact economic

Creșterea atractivității investiționale – Diversificarea funcțiunilor urbanistice va atrage noi investitori din domeniul sănătății, educației și transporturilor, contribuind la dinamizarea economiei locale.

Generarea de locuri de muncă – Dezvoltarea unor servicii noi va facilita crearea de locuri de muncă, atât în sectorul privat, cât și în cel public, reducând rata șomajului și stimulând economia locală.

Optimizarea utilizării terenului – Prin integrarea unor funcțiuni complementare, se va asigura o valorificare eficientă a spațiului urban, evitând supraîncărcarea anumitor zone și promovând o dezvoltare echilibrată.

Creșterea veniturilor locale – Noile activități economice vor contribui la creșterea veniturilor din taxe și impozite, sprijinind bugetul local și facilitând investițiile în infrastructură și servicii publice.

6. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE

Întrucât prezentul studiu are ca obiect un teren proprietate privată, costurile obiectivelor ce se vor realiza vor fi suportate de investitorul privat.

7. CONCLUZII

Revizuirea și actualizarea zonei funcționale aferente terenului situat în Municipiul Suceava, str. Gării nr. 11, reprezintă o oportunitate importantă pentru diversificarea și optimizarea utilizărilor admise în această zonă.

Extinderea funcțiunilor către servicii în domeniul sănătății, educației și transporturilor, alături de alte activități compatibile, va contribui la creșterea accesibilității și la dezvoltarea urbanistică echilibrată a municipiului.

Prin adaptarea reglementărilor urbanistice la necesitățile actuale ale comunității, acest demers susține un model de dezvoltare sustenabilă, optimizând utilizarea terenului și facilitând integrarea unor funcțiuni cu impact pozitiv asupra calității vieții locuitorilor.

Studiul a evidențiat necesitatea implementării unor măsuri care să asigure conformitatea cu legislația urbanistică în vigoare, precum și corelarea acestui proiect cu obiectivele strategice de dezvoltare ale orașului.

Întocmit,
arh. Ciprian Hison

