

 S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesaractproiect@gmail.com	Proiect : BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE INALTIME, LOCURI DE PARCARE, AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC, IMPREJMUIRE, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI, ORG. SANTIER, OBTINERE A.C., ACORDURI/BRANSAMENTE LA RETELELE URBANE DE UTILITATI Bd. Sofia Vicoveanca f.n., Mun. Suceava, Jud.Suceava
faza : PLAN URBANISTIC DE DETALIU	Beneficiar : S.C. "WEST IMOBILIARE ROMANIA" S.R.L.

PLAN URBANISTIC DE DETALIU



BENEFICIAR : S.C. " WEST IMOBILIARE ROMANIA" S.R.L.
 Str. Universitatii nr.15 - et.2, Mun. Suceava, Jud. Suceava

**PROIECT : BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MEDIU
DE INALTIME, LOCURI DE PARCARE, AMENAJARE
ACCES LA DRUMUL PUBLIC, IMPREJMUIRE,
SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI,
ORGANIZARE SANTIER, OBTINERE AUTORIZATIE
DE CONSTRUIRE, RACORDURI/BRANSAMENTE LA
RETELELE URBANE DE UTILITATI**
 Bd. Sofia Vicoveanca f.n., Mun. Suceava, Jud.Suceava

FAZA : PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PROIECTANT GENERAL : S.C. TESERACT PROIECT S.R.L.
SEF PROIECT : ARH. C. MANOLACHE
 PROIECTAT ARHITECTURA : ARH. C. MANOLACHE
 PROIECTAT URBANISM : ARH. C. MANOLACHE

Nr. Proiect: 398/2025	Rev.: 1	Data: APRILIE 2026	
------------------------------	----------------	---------------------------	--

 S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesaractproiect@gmail.com	Proiect : BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE INALTIME, LOCURI DE PARCARE, AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC, IMPREJMUIRE, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI, ORG. SANTIER, OBTINERE A.C., ACORDURI/BRANSAMENTE LA RETELELE URBANE DE UTILITATI Bd. Sofia Vicoveanca f.n., Mun. Suceava, Jud.Suceava
faza : PLAN URBANISTIC DE DETALIU	Beneficiar : S.C. "WEST IMOBILIARE ROMANIA" S.R.L.

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

A. PIESE SCRISE :

- PAGINA DE TITLU
- BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE
- CERTIFICAT DE URBANISM
- ACTE CADASTRALE SI DE PROPRIETATE
- STUDIU TOPOGRAFIC
- STUDIU GEOTEHNIC
- AVIZE SI ACORDURI
- MEMORIU DE PREZENTARE
- PLAN IMPLEMENTARE INVESTITII

B. PIESE DESENATE :

- U01 – INCADRARE IN ZONA sc.1:5000
- U02 – SITUATIA EXISTENTA sc.1:500
- U03 – REGLEMENTARI URBANISTICE sc.1:500
- U04 – REGLEMENTARI EDILITARE sc.1:500
- U05 – REGIM DE PROPRIETATE sc.1:500
- PERSPECTIVE SI PLANSE EXPLICATIVE DE ARHITECTURA

SEF PROIECT:
ARH. CATALIN MANOLACHE

Nr. Proiect: 398/2025	Rev.: 1	Data: APRILIE 2026	
------------------------------	----------------	---------------------------	--

 S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesseractproject@gmail.com	Proiect : BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE INALTIME, LOCURI DE PARCARE, AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC, IMPREJMUIRE, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI, ORG. SANTIER, OBTINERE A.C., ACORDURI/BRANSAMENTE LA RETELELE URBANE DE UTILITATI Bd. Sofia Vicoveanca f.n., Mun. Suceava, Jud.Suceava
faza : PLAN URBANISTIC DE DETALIU	Beneficiar : S.C. "WEST IMOBILIARE ROMANIA" S.R.L.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei :

- *Denumirea lucrarii* : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE INALTIME, LOCURI DE PARCARE, AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC, IMPREJMUIRE, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI AMENAJATE, ORGANIZARE SANTIER, OBTINERE AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE, RACORDURI/BRANSAMENTE LA RETELELE URBANE DE UTILITATI** - Bd. Sofia Vicoveanca f.n., Mun. Suceava, Jud.Suceava
- *Beneficiar* : **S.C. " WEST IMOBILIARE ROMANIA" S.R.L.**
Str. Universitatii nr.15 - et.2, Mun. Suceava, Jud. Suceava
- *Proiectant* : **S.C. „TESERACT PROIECT” S.R.L.**
- *Faza* : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**
- *Data elaborarii* : **AUGUST 2025**

1.2. Obiectul Planului Urbanistic de Detaliu

1.2.1. Solicitări ale temei-program

P.U.Z. „LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, BIROURI, SPATII DE ALIMENTATIE PUBLICA, SPATII PRESTARI SERVICII, LOCURI PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, IMPREJMUIRE, SPATII VERZI AMENAJATE, RACORDURI/BRANSAMENTE LA RETELELE URBANE DE UTILITATI - Bd. Sofia Vicoveanca f.n., Mun. Suceava, Jud.Suceava ” se înscrie în categoria documentațiilor de tip PUZ elaborate în temeiul:

- Prevederilor cuprinse în Planul Urbanistic General (P.U.G.) al Mun. Suceava, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local – Zona functionala : M - Zona cu functiuni mixte – subzone mixte aflate in afara zonei centrale – M2 – Subzona mixta aferenta locuintelor individuale sau colective cu inaltime medie.
- Certificatului de urbanism nr.703 /17.06.2025.

Nr. Proiect: 398/2025	Rev.: 1	Data: APRILIE 2026	
------------------------------	----------------	---------------------------	--

 S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesseractproject@gmail.com	Proiect : BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE INALTIME, LOCURI DE PARCARE, AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC, IMPREJMUIRE, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI, ORG. SANTIER, OBTINERE A.C., ACORDURI/BRANSAMENTE LA RETELELE URBANE DE UTILITATI Bd. Sofia Vicoveanca f.n., Mun. Suceava, Jud.Suceava
faza : PLAN URBANISTIC DE DETALIU	Beneficiar : S.C. "WEST IMOBILIARE ROMANIA" S.R.L.

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

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

1.2.2. Prevederi ale programelor de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Conform P.U.G. Suceava, terenul precizat în certificatul de urbanism este situat în intravilanul municipiului – Zona funcțională : M - Zona cu funcțiuni mixte – subzone mixte aflate în afara zonei centrale – M2 – Subzona mixta aferenta locuintelor individuale sau colective cu inaltime medie.

Subzona M2 – regim de inaltime max. P+4 ,P.O.T.max.= 60%, C.U.T.max.= 3.

1.3. Surse documentare

Principalele documente normative care au stat la baza elaborării P.U.D. 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 de detaliu, Indicativ GM 009-2000
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată;

Nr. Proiect: 398/2025	Rev.: 1	Data: APRILIE 2026	
------------------------------	----------------	---------------------------	--

 S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesseractproject@gmail.com	Proiect : BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE INALTIME, LOCURI DE PARCARE, AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC, IMPREJMUIRE, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI, ORG. SANTIER, OBTINERE A.C., ACORDURI/BRANSAMENTE LA RETELELE URBANE DE UTILITATI Bd. Sofia Vicoveanca f.n., Mun. Suceava, Jud.Suceava
faza : PLAN URBANISTIC DE DETALIU	Beneficiar : S.C. "WEST IMOBILIARE ROMANIA" S.R.L.

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

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul studiat se afla în intravilanul Municipiului Suceava - Zona funcțională : M - Zona cu funcțiuni mixte – subzone mixte aflate în afara zonei centrale – M2 – Subzona mixta aferenta locuintelor individuale sau colective cu inaltime medie.

Totusi în ultimii 10 ani datorita dezvoltarii orasului, zona a devenit o zona în care s-au construit locuinte colective, hoteluri si constructii pentru servicii si comerț. Pe aceeasi parte a Bulevardului Sofia vicoveanca se afla doua imobile cu regim de inaltime mai mare de P+4 (blocuri Mandachi Twins D1+D2+P+5+M, Hotel Mandachi D+P+4+M, din acest considerent s-a propus realizarea unui imobil cu regim de inaltime S3+S2/D2+ S1/D1+P+Me+4E.

Accesul este asigurat de la strada Bulevardul Sofia Vicoveanca.

Nr. Proiect: 398/2025	Rev.: 1	Data: APRILIE 2026	
------------------------------	----------------	---------------------------	--

 S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesseractproject@gmail.com	Proiect : BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE INALTIME, LOCURI DE PARCARE, AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC, IMPREJMUIRE, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI, ORG. SANTIER, OBTINERE A.C., ACORDURI/BRANSAMENTE LA RETELELE URBANE DE UTILITATI Bd. Sofia Vicoveanca f.n., Mun. Suceava, Jud.Suceava
faza : PLAN URBANISTIC DE DETALIU	Beneficiar : S.C. "WEST IMOBILIARE ROMANIA" S.R.L.

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

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

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

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 – conform P.U.G.;
- coeficientul de utilizare a terenului – conform P.U.G.;
- procentul de ocupare a terenului – conform P.U.G.;
- organizarea circulației și a acceselor carosabile;
- retragerea fata de aliniament si distantele fata de limitele parcelei – conform P.U.G.;
- caracteristicile arhitecturale ale cladirii;
- propunerea infrastucturii tehnico – edilitare;
- locuri de parcare si spatii verzi amenajate.

2.2. Incadrarea in localitate

Terenul studiat, in suprafata totala de 5000 mp, este situat in intravilanul municipiului Suceava, cu acces de la Bulevardul Sofia Vicoveanca. Terenul este identic cu parcelele:

- pc. 62018 - 5000,00mp (CF 62018) .
- Se propune dezmembrarea unei parcele frontale cu suprafata de 345 propusa a fi cedata in vederea dezvoltarii infrastructurii rutiere a Bd. Sofia Vicoveanca.
- Se propune dezmembrarea unei parcele posterioare cu suprafata de 375 propusa a fi cedata in vederea realizarii unei strazi de acces in cartier – Strada Noua.
- Suprafata studiata rezultata in urma dezmembrarilor pe care va fi amplasat imobilul este de 4280,00mp.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul este inclinat pe directia Sud/Vest – Nord/Est (dinspre Bulevardul Sofia Vicoveanca spre strada propusa in partea posterioara a amplasamentului) .

Deasemenea pe aceeasi parte a Bulevardului Sofia Vicoveanca, in imediata vecinatate a amplasamentului studiat spre Suceava se afla se afla Hotel Imperium (la 16,3m fata de imobilul propus–regim de inaltime P+3+M,Hmax = 19,00m) si

Nr. Proiect: 398/2025	Rev.: 1	Data: APRILIE 2026	
------------------------------	----------------	---------------------------	--

 S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesseractproiect@gmail.com	Proiect : BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE INALTIME, LOCURI DE PARCARE, AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC, IMPREJMUIRE, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI, ORG. SANTIER, OBTINERE A.C., ACORDURI/BRANSAMENTE LA RETELELE URBANE DE UTILITATI Bd. Sofia Vicoveanca f.n., Mun. Suceava, Jud.Suceava
faza : PLAN URBANISTIC DE DETALIU	Beneficiar : S.C. "WEST IMOBILIARE ROMANIA" S.R.L.

blocurile Mandachi Twins (la cca. 180m—regim de inaltime P+5+M,Hmax = 23,40m)

Cotele amplasamentului au valori absolute variind de 394m la 384 m pe o lungime a parcelor de 100m. Caderea terenului (panta 4%) este dinspre Bulevardul Sofia Vicoveanca.

Din punct de vedere al avizarii Autoritatii Aeronautice Civile Romane privind obiectice care pot reprezenta obstacole pentru navigatia aeriana , cota maxima a constructiei propuse va fi de 22,00m fata de terenul sistematizat, deci 416m (stereo 70, Marea Neagra), deci cu 3m mai putin decat cota de referinta a Aeroportului Stefan cel mare care este de 419m (stereo 70, Marea Neagra). Constructia propusa fiind sub cota aeroportului, nu va fi necesar avizul Autoritatii Aeronautice Civile Romane.

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 nu a fost interceptat in urma forajelor.
- 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 aceeaasi.
- Ca sapatura manuala, conform TS 93, terenul se va incadra astfel:
 - Umpluturi la "teren tare"
 - Argila, argila nisipoasa, nisip argilos plastic moi la "teren mijlociu"
 - Argila sarmatiana la "teren tare".

Nr. Proiect: 398/2025	Rev.: 1	Data: APRILIE 2026	
------------------------------	----------------	---------------------------	--

 S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesseractproiect@gmail.com	Proiect : BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE INALTIME, LOCURI DE PARCARE, AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC, IMPREJMUIRE, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI, ORG. SANTIER, OBTINERE A.C., ACORDURI/BRANSAMENTE LA RETELELE URBANE DE UTILITATI Bd. Sofia Vicoveanca f.n., Mun. Suceava, Jud.Suceava
faza : PLAN URBANISTIC DE DETALIU	Beneficiar : S.C. "WEST IMOBILIARE ROMANIA" S.R.L.

2.4. Circulatia

In prezent, circulatia in zona se realizeaza pe drumurile publice existente, iar pentru realizarea locuintelor colective va fi studiat accesul auto si pietonal din Bulevardul Sofia Vicoveanca.

Drumul la care se racordeaza amplasamentul nu prezinta, la limita zonei studiate, probleme de circulatie cum ar fi intersectiile, curbe periculoase, fiind drumuri dimensionate pentru traficul existent.

Terenul studiat va avea posibilitatea de a fi accesibil si din partea posterioara pe un drum stabilit prin P.U.Z.-ul aprobat– Strada Noua -pentru care va fi cedata suprafata de 375mp din suprafata initiala a terenului (5000mp).

Deasemenea terenul studiat va avea accesul in partea frontala de pe parcela frontala propusa a fi cedata, cu suprafata de 345mp in vederea dezvoltarii infrastructurii rutiere a Bd. Sofia Vicoveanca.

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:

- constructii pentru turism, comert si servicii ;
- locuinte individuale si colective cu regim de inaltime maxim P+5E+M si functini complemetare;

2.5.2. Relaționări între funcțiuni

Zona functionala : M - Zona cu functiuni mixte – subzone mixte aflate in afara zonei centrale – M2 – Subzona mixta aferenta locuintelor individuale sau colective cu inaltime medie.

Zona este accesibilă din Bulevardul Sofia Vicoveanca .

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenurile proprietate privată situate în zona ce face obiectul PUZ sunt neocupate sau ocupate cu constructii cu functiuni de turism,comert si servicii P+1E - P+5E+m si de constructii de locuinte individuale si colective proprietate privata, cu regim de inaltime max. P+5E+M.

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 locuintele colective, este asigurata.

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 ansamblul de locuinte colective.

Nr. Proiect: 398/2025	Rev.: 1	Data: APRILIE 2026	
------------------------------	----------------	---------------------------	--

 S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesseractproject@gmail.com	Proiect : BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE INALTIME, LOCURI DE PARCARE, AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC, IMPREJMUIRE, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI, ORG. SANTIER, OBTINERE A.C., ACORDURI/BRANSAMENTE LA RETELELE URBANE DE UTILITATI Bd. Sofia Vicoveanca f.n., Mun. Suceava, Jud.Suceava
faza : PLAN URBANISTIC DE DETALIU	Beneficiar : S.C. "WEST IMOBILIARE ROMANIA" S.R.L.

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

Necesitatea de a se asigura accese la parcelele din zona. Dezvoltarea Municipiului cu o zonă pentru institutii publice, comert, servicii, locuinte individuale si colective – subzona M2.

Deasemenea zona are spatii verzi neamenajate si depreciate, si terenuri virane neproductive si depreciate.

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 există 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 există rețele de gaze naturale.

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 nu este traversată de rețele de instalații urbane..

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.

Nr. Proiect: 398/2025	Rev.: 1	Data: APRILIE 2026	
------------------------------	----------------	---------------------------	--

 S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesaractproiect@gmail.com	Proiect : BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE INALTIME, LOCURI DE PARCARE, AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC, IMPREJMUIRE, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI, ORG. SANTIER, OBTINERE A.C., ACORDURI/BRANSAMENTE LA RETELELE URBANE DE UTILITATI Bd. Sofia Vicoveanca f.n., Mun. Suceava, Jud.Suceava
faza : PLAN URBANISTIC DE DETALIU	Beneficiar : S.C. "WEST IMOBILIARE ROMANIA" S.R.L.

2.8. Optiuni ale populatiei

Nu exista sondaje realizate la nivelul Primariei Suceava, din care sa rezulte optiunile poopulatiei pentru zona ce face obiectul prezentului studiu. Insa, fiind o investitie care nu poate aduce decat beneficii populatiei orasului, consideram necesara si oportuna studierea zonei in vederea amplasarii de locuinte colective si spatii comerciale.

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 inclinat pe directia SV – NE (dinspre Bulevardul Sofia Vicoveanca).

b) Studiul geotehnic - Zona studiata este actualmente stabila din punct de vedere geomecanic.

3.2. Prevederi din P.U.G.

Conform P.U.G. Suceava, terenul precizat în certificatul de urbanism este situat în intravilanul municipiului – Zona functionala : M - Zona cu functiuni mixte – subzone mixte aflate in afara zonei centrale – M2 – Subzona mixta aferenta locuintelor individuale sau colective cu inaltime medie.

Subzona M2 – regim de inaltime max. P+4 ,P.O.T.max.= 60%, C.U.T.max.= 3.

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.

3.4. Modernizarea Circulatiei

Drumul propus in incinta este o strada de categoria a III-a (colectoare) cu o latime de 7m (doua benzi de 3,5 m) si trotuar pe partea stanga (pe partea blocului) cu o latime de 0,7m. Pe aceasta strada se va accede la parcare subterana situata in demisolurile imobilului. Capacitatea de transport pentru strazile propuse este de 200 autoturisme /ora. Capacitatea de transport pentru trotuarele de la strazile propuse este de 300 pietoni/ora.

Nr. Proiect: 398/2025	Rev.: 1	Data: APRILIE 2026	
------------------------------	----------------	---------------------------	--

 S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesseractproiect@gmail.com	Proiect : BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE INALTIME, LOCURI DE PARCARE, AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC, IMPREJMUIRE, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI, ORG. SANTIER, OBTINERE A.C., ACORDURI/BRANSAMENTE LA RETELELE URBANE DE UTILITATI Bd. Sofia Vicoveanca f.n., Mun. Suceava, Jud.Suceava
faza : PLAN URBANISTIC DE DETALIU	Beneficiar : S.C. "WEST IMOBILIARE ROMANIA" S.R.L.

Au fost propuse un numar de 179 locuri de parcare in demisoluri cu dimensiunea de 2.5x5m cu acces de la drumul propus in incinta, strada care leaga Bulevardul Sofia Vicoveanca cu Strada Noua (propusa prin PUZ). Strazile din incinta permit accesul masinilor de gunoi si de interventie cu masa pana la 12,5t.

Pozitionarea strazilor din zona de dezvoltare rutiera a Bulevardului Sofia Vicoveanca – E85 si Strada Noua din partea posterioara a amplasamentului sunt evidentiata in plansa de reglementari A3. In vederea realizarii acestor lucrari de extindere a infrastructurii rutiere beneficiarul va ceda doua parcele:

- Se propune dezmembrarea unei parcele frontale cu suprafata de 345 propusa a fi cedata in vederea dezvoltarii infrastructurii rutiere a Bd. Sofia Vicoveanca.
- Se propune dezmembrarea unei parcele posterioare cu suprafata de 375 propusa a fi cedata in vederea realizarii unei strazi de acces in cartier – Strada Noua.

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

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

- Subsol 3 –parcaje auto (61), adapost de aparare civila, depozitari;
- Subsol 2 –parcaje auto (59), depozitari;
- Demisol 2 – locuinte colective – 6 apartamente;
- Subsol 1 – parcaje auto (59), adapost de aparare civila, depozitari;
- Demisol 1 – locuinte colective – 6 apartamente ;
- Parter – zona birouri /comercial in partea frontala si locuinte colective in partea posterioara – 18 apartamente ;
- Mezanin – gol peste zona birouri /comercial de la parter in partea frontala si locuinte colective in partea posterioara – 19 apartamente
- Etaj 1-4 – zona birouri /comercial in partea frontala si locuinte colective in partea posterioara 19 apartamente/etaj ;

Realizarea subsolurilor si demisolurilor rezulta din conformatia terenului, existand o diferenta de nivel de peste 10m intre partea frontala si partea posterioara a imobilului.

Deasemenea in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, Anexa 2, privind definirea indicatorilor urbanistici, suprafata construita desfasurata (SD), utilizata pentru determinarea CUT, nu include:

- subsolurile sau nivelurile aflate sub cota terenului care sunt utilizate exclusiv pentru parcare a autovehiculelor;
- spatiile tehnice si adăposturile de protecție civilă;
- spațiile de depozitare de tip boxe individuale, destinate uzului personal și fără destinație economică sau locativă.

În consecință, în calculul coeficientului de utilizare a terenului (CUT) pentru acest proiect:

Nr. Proiect: 398/2025	Rev.: 1	Data: APRILIE 2026	
------------------------------	----------------	---------------------------	--

 S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesaractproiect@gmail.com	Proiect : BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE INALTIME, LOCURI DE PARCARE, AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC, IMPREJMUIRE, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI, ORG. SANTIER, OBTINERE A.C., ACORDURI/BRANSAMENTE LA RETELELE URBANE DE UTILITATI Bd. Sofia Vicoveanca f.n., Mun. Suceava, Jud.Suceava
faza : PLAN URBANISTIC DE DETALIU	Beneficiar : S.C. "WEST IMOBILIARE ROMANIA" S.R.L.

– vor fi exceptate suprafețele destinate exclusiv parcurii, spațiile tehnice, adăposturile de protecție civilă, precum și spațiile de depozitare fără funcțiune principală;
 – vor fi incluse în suprafața desfășurată (SD) doar acele spații situate sub cota terenului care au destinație de locuire sau funcțiuni utile (ex. locuințe, spații de producție, birouri etc.).

- Locuințe colective cu un regim de înălțime de S3+S2/D2+ S1/D1+P+Me+4E – Unități locative : 125 apartamente (77 cu o cameră, 40 cu două camere, 8 cu trei camere).

- Suprafața ocupată de birouri/comercial reprezintă 25% din aria desfășurată

- 179 locuri de parcare în demisoluri.

- H max față de cota sistematizată frontală a blocului 22m.

- H max față de cota sistematizată posterioară a blocului 32m.

- Funcțiuni complementare și compatibile cu zona de locuit, cu respectarea condițiilor prevăzute în Regulamentul General de Urbanism referitoare la amplasarea și retragerea construcțiilor, la asigurarea acceselor și parcarilor obligatorii, la echiparea tehnico-edilitară, la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor, la amplasarea spațiilor verzi .

- Amplasare, aliniament: conform piese desenate.

2.Pentru acest număr de unități locative (125) au fost prevăzute un număr de 125 locuri de parcare în demisoluri . Este respectată norma prevăzută în Certificatul de urbanism de 1 loc parcare la o unitate locativă.

3.Pentru birouri / comercial au fost prevăzute un număr de 54 locuri de parcare . Este depășită norma prevăzută de 1 loc parcare la 60mp .

4.Se va amenaja și o platformă de gunoi pentru locatari care respectă Ordinul Ministerului Sănătății 119/2014 art.4-a, fiind amplasată la peste 10.00m față de ferestrele camerelor de locuit .

BILANT TERITORIAL – PROPUȘ :

- SUPRAFAȚA DE TEREN SUPUSA STUDIULUI - **4280,00 mp**
 - suprafața construită imobil - 2020,00 mp (47,19%)
 - suprafața desfășurată imobil - 12830,00 mp
 - suprafața pietonală / trotuare - 580,00 mp(13,56%)
 - suprafața alei carosabile - 605,00 mp(14,14%)
 - spații verzi amenajate - 1075,00 mp(25,11%)

Având în vedere destinația zonei, regimul de înălțime a construcțiilor, raportul dintre suprafața construită și suprafața de teren, se estimează :

- **procentul de ocupare a terenului (POT) = 47,19% -max.60%**

- **coeficientul de utilizare a terenului (CUT) = 2,99 - max.3**

Terenurile aflate pe laterala dreaptă și în spatele amplasamentului nu sunt ocupate de construcții. Pe laterala stângă se afla Hotel Imperium (la 16,3m față de

Nr. Proiect: 398/2025	Rev.: 1	Data: APRILIE 2026	
------------------------------	----------------	---------------------------	--

 S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesseractproject@gmail.com	Proiect : BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE INALTIME, LOCURI DE PARCARE, AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC, IMPREJMUIRE, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI, ORG. SANTIER, OBTINERE A.C., ACORDURI/BRANSAMENTE LA RETELELE URBANE DE UTILITATI Bd. Sofia Vicoveanca f.n., Mun. Suceava, Jud.Suceava
faza : PLAN URBANISTIC DE DETALIU	Beneficiar : S.C. "WEST IMOBILIARE ROMANIA" S.R.L.

imobilul propus—regim de inaltime P+3+M,Hmax = 19,00m). Detalierea functionala se va studia detaliat la fazele urmatoare de proiectare in asa fel incat sa se realizeze o solutie moderna si optima, privind atat amplasarea constructiilor si realizarea utilitatilor cat si amenajarile exterioare.

Constructia cu destinatia de locuinte colective, avand regimul de inaltime S3+S2/D2+ S1/D1+P+Me+4E, se amplaseaza creand astfel volumetrii atractive, constructiv si arhitectural.

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.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

a) Retele apa

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

b) Retelele de canalizare

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

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

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

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

Apa meteorica este preluata de pe acoperisul tip sarpanta printr-un sistem de jgheaburi si burlane si adusa la sol, de unde este dirijata prin rigole si pantele terenului catre spatiul verde.

c) Retele electrice exterioare

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

Nr. Proiect: 398/2025	Rev.: 1	Data: APRILIE 2026	
------------------------------	----------------	---------------------------	--

 S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesseractproject@gmail.com	Proiect : BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE INALTIME, LOCURI DE PARCARE, AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC, IMPREJMUIRE, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI, ORG. SANTIER, OBTINERE A.C., ACORDURI/BRANSAMENTE LA RETELELE URBANE DE UTILITATI Bd. Sofia Vicoveanca f.n., Mun. Suceava, Jud.Suceava
faza : PLAN URBANISTIC DE DETALIU	Beneficiar : S.C. "WEST IMOBILIARE ROMANIA" S.R.L.

d) Retele de gaz naturale

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

e) Retele de telecomunicatii

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

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

3.7. Protectia mediului

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

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

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

În acest sens, proiectul propune următoarele soluții:

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

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

3.8. Obiective de utilitate publica

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

Nr. Proiect: 398/2025	Rev.: 1	Data: APRILIE 2026	
------------------------------	----------------	---------------------------	--

 S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesseractproject@gmail.com	Proiect : BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE INALTIME, LOCURI DE PARCARE, AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC, IMPREJMUIRE, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI, ORG. SANTIER, OBTINERE A.C., ACORDURI/BRANSAMENTE LA RETELELE URBANE DE UTILITATI Bd. Sofia Vicoveanca f.n., Mun. Suceava, Jud.Suceava
faza : PLAN URBANISTIC DE DETALIU	Beneficiar : S.C. "WEST IMOBILIARE ROMANIA" S.R.L.

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

- Racord auto si pietonal de la Bulevardul Sofia Vicoveanca.
- Amenajarea zonei de la Bd. Sofia Vicoveanca pe toata lungimea parcelei, pentru care s-a cedat teren catre Primaria Mun.Suceava.
- Realizarea tuturor strazilor, trotuarelor de pe parcela.
- Amenajarea spatiilor verzi de pe parcela.
- Racord auto si pietonal la strada posterioara amplasamentului propusa prin PUZ, pentru care se va ceda teren catre Primaria Mun.Suceava.
- Bransamente si racorduri la retelele urbane din zona si aducerea zonelor afectate la starea initiala.

3.9. Considerente privind apararea impotriva incendiilor si apararea civila

Imobilele propuse sunt accesibile din punct de vedere al unor posibile interventii perimetral prin accesul de pe Bulevardul Sofia Vicoveanca pe strazile propuse pe amplasament. In momentul realizarii strazii posterioare acest amplasament va fi accesibil de catre mijloacele de interventie din doua directii. **Gradul de rezistenta la foc al imobilului va fi I.** Deasemenea, daca va fi cazul, este posibila realizarea unei retele de hidranti exteriori alimentati de la reteaua de apa a orasului. **Se va realiza un Adapost de Aparare Civila in subsolul 3.**

4. CONCLUZII

Zona studiata prin Planul Urbanistic de Detaliu, apare in unitatea teritoriala de referinta din P.U.G. ca Zona functionala : M - Zona cu functiuni mixte – subzone mixte aflate in afara zonei centrale – M2 – Subzona mixta aferenta locuintelor individuale sau colective cu inaltime medie. S-a studiat zona din punct de vedere al amplasarii unor locuinte colective cu regim de inaltime S3+S2/D2+S1/D1+P+Me+4E si spatii compatibile, fara a modifica functiunea stabilita prin P.U.G.-ul Municipiului Suceava. A fost pastrat P.O.T. maxim aprobat de 60% si C.U.T. maxim aprobat de 3

Amplasarea constructiei si a amenajarilor in cadrul zonei studiate se vor fundamenta pe prescriptiile legale in vigoare pentru unitatea teritoriala de referinta (subzona M2) din P.U.G.-ul Municipiului Suceava.

SEF PROIECT :
ARH. CATALIN MANOLACHE

Nr. Proiect: 398/2025	Rev.: 1	Data: APRILIE 2026	
------------------------------	----------------	---------------------------	--

 S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesseractproiect@gmail.com	Proiect : BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE INALTIME, LOCURI DE PARCARE, AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC, IMPREJMUIRE, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI, ORG. SANTIER, OBTINERE A.C., ACORDURI/BRANSAMENTE LA RETELELE URBANE DE UTILITATI Bd. Sofia Vicoveanca f.n., Mun. Suceava, Jud.Suceava
faza : PLAN URBANISTIC DE DETALIU	Beneficiar : S.C. "WEST IMOBILIARE ROMANIA" S.R.L.

Plan de acțiune pentru implementare investițiilor propuse prin PLANUL URBANISTIC DE DETALIU

A. Date de recunoastere a documentatiei :

- *Denumirea lucrarii* :

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU BLOC DE LOCUINTE
COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE INALTIME, LOCURI DE PARCARE,
AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC, IMPREJMUIRE, SISTEMATIZARE
VERTICALA, SPATII VERZI AMENAJATE, ORGANIZARE SANTIER,
OBTINERE AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE, RACORDURI/BRANSAMENTE
LA RETELELE URBANE DE UTILITATI**

Bd. Sofia Vicoveanca f.n., Mun. Suceava, Jud.Suceava

- *Beneficiar* :

S.C. " WEST IMOBILIARE ROMANIA" S.R.L.

Str. Universitatii nr.15 - et.2, Mun. Suceava, Jud. Suceava

- *Proiectant* :

S.C. „TESERACT PROIECT” S.R.L.

- *Faza*

: PLAN URBANISTIC DE DETALIU

- *Data elaborarii*

: APRILIE 2026

B. Categorii de costuri

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic de Detaliu vor fi suportate integral de către beneficiar/proprietar.

Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de beneficiar/proprietar /investitor.

Nu sunt necesare lucrări care sa fie realizate din fonduri publice.

Nr. Proiect: 398/2025	Rev.: 1	Data: APRILIE 2026	
------------------------------	----------------	---------------------------	--

 S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesseractproject@gmail.com	Proiect : BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE INALTIME, LOCURI DE PARCARE, AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC, IMPREJMUIRE, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI, ORG. SANTIER, OBTINERE A.C., ACORDURI/BRANSAMENTE LA REțeleLE URBANE DE UTILITATI Bd. Sofia Vicoveanca f.n., Mun. Suceava, Jud.Suceava
faza : PLAN URBANISTIC DE DETALIU	Beneficiar : S.C. "WEST IMOBILIARE ROMANIA" S.R.L.

C. Defalcarea costurilor

Categorii de costuri		
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice		Responsabil
a1.	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare • Întocmire PUZ • Studii de teren (topo, geo, hidro etc.) • Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități • Expertize, verificări de proiect	Suportate de către investitori privați
a2.	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică • Cheltuieli pentru consultanță • Cheltuieli pentru asistență tehnică	Suportate de către investitori privați
a3.	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Suportate de către investitori privați
a4.	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	Suportate de către investitori privați
B. Cheltuieli pentru realizarea investiției		Proprietar
b1.	Cheltuieli pentru amenajarea terenului: • Amenajarea terenului • Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă • Drenarea terenului (dacă este necesar) • Amenajări pentru protecția mediului	Suportate de către investitori privați
b2.	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului: • Cheltuieli pentru extinderea rețelei de alimentare cu apă și canalizare (în baza unui proiect de specialitate)	Suportate de către investitori privați

Nr. Proiect: 398/2025	Rev.: 1	Data: APRILIE 2026	
------------------------------	----------------	---------------------------	--

 S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesseractproiect@gmail.com	Proiect : BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE INALTIME, LOCURI DE PARCARE, AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC, IMPREJMUIRE, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI, ORG. SANTIER, OBTINERE A.C., ACORDURI/BRANSAMENTE LA RETELELE URBANE DE UTILITATI Bd. Sofia Vicoveanca f.n., Mun. Suceava, Jud.Suceava
faza : PLAN URBANISTIC DE DETALIU	Beneficiar : S.C. "WEST IMOBILIARE ROMANIA" S.R.L.

	- Cheltuieli pentru rețele electrice (în baza unui proiect de specialitate) – valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele - Cheltuieli pentru rețele gaz (în baza unui proiect de specialitate) – valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele	
b3.	Cheltuieli pentru investiția de bază: construcții și instalații Dotări	Suportate de către investitori privați
b4.	Alte cheltuieli: - Organizare de șantier - Comisioane, taxe - Cheltuieli diverse și neprevăzute	Suportate de către investitori privați

D. Etapizarea realizării investițiilor

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

- întocmirea și aprobarea PUZ
- obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile preconizate
- extinderea rețelelor edilitare în baza unor proiecte de specialitate
- amenajarea acceselor
- realizarea investiției, finalizată prin recepții
- intabularea construcției /construcțiilor

SEF PROIECT:
ARH. CATALIN MANOLACHE

Nr. Proiect: 398/2025	Rev.: 1	Data: APRILIE 2026	
------------------------------	----------------	---------------------------	--