

STUDIU DE OPORTUNITATE

**„Obtinerea autorizatiei de desfiintare pentru cconstructiile existente identificate cadastral cu nr.38848-CI (sediu administrativ), 38848-CZ (camin nefamilisti), 38848-C3 (atelier auto), 38848-C4 (atelier utilaje), 38848-CS (depozit central) precum si constructiile fara acte, cu nr.cadastrale numerotate de la 38848-C6 pana la 38848-C28;
Elaborare Plan Urbanistic Zonal cu regulament de urbanism aferent in baza unui aviz de oportunitate, pentru construire ansamblu de locuinte colective cu regim mediu si mare de inaltime cu spatii comerciale, prestari servicii si de alimentatie publica la demisol si parter si spatii de locuit la etaje, construire parking etajat, amenjare locuri de parcare supraterane, loc joaca copii, imprejmuire, sistematizare verticala, racorduri/bransamente”**

BENEFICIAR: S.C. AGROPRESTSERVICE S.R.L.

PROIECTANT GENERAL: S.C. "CONTURUM SERVICES" S.R.L. IASI

NOIEMBRIE 2024

TEMA DE PROIECTARE

DENUMIREA LUCRĂRII:

„Obținerea autorizației de desființare pentru construcțiile existente identificate cadastral cu nr.38848-CI (sediu administrativ), 38848-CZ (camin nefamilisti), 38848-C3 (atelier auto), 38848-C4 (atelier utilaje), 38848-CS (depozit central) precum și construcțiile fără acte, cu nr.cadastrale numerotate de la 38848-C6 până la 38848-C28; Elaborare Plan Urbanistic Zonal cu regulament de urbanism aferent în baza unui aviz de oportunitate, pentru construire ansamblu de locuințe colective cu regim mediu și mare de înălțime cu spații comerciale, prestări servicii și de alimentație publică la demisol și parter și spații de locuit la etaje, construire parking etajat, amenajare locuri de parcare supraterane, loc joacă copii, împrejurimi, sistematizare verticală, racorduri/bransamente”

BENEFICIARI:

**Lionte Gheorghe pentru
S.C. AGROPRESTSERVICE S.R.L.**

PROIECTANT GENERAL: S.C. “CONTURUM SERVICES” S.R.L. SUCEAVA

AMPLASAMENT:

**Jud. Suceava, Mun. Suceava, str. Traian Vuia, nr. 2Bis,
CF/NC 38848**

DATA ELABORĂRII: NOIEMBRIE 2024

NECESITATEA ȘI SCOPUL LUCRĂRII

În cazul de față, beneficiarul dorește realizarea unui **PUZ** în vederea demolării construcțiilor existente pe amplasament și elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru construire ansamblu de locuințe colective cu regim mediu și mare. Elaborarea documentației are ca scop schimbarea UTR-ului, stabilirea regimului de constructibilitate și relația cu contextul urban în concordanță cu recomandările regulamentului local de urbanism, precum și cu legislația în vigoare.

ELEMENTE DE TEMA

Tema de proiectare pentru elaborarea documentației **Obținerea autorizației de desființare pentru construcțiile existente identificate cadastral cu nr.38848-CI (sediu administrativ), 38848-CZ (camin nefamilisti), 38848-C3 (atelier auto), 38848-C4 (atelier utilaje), 38848-CS (depozit central) precum și construcțiile fără acte, cu nr.cadastrale numerotate de la 38848-C6 până la 38848-C28; Elaborare Plan Urbanistic Zonal cu regulament de urbanism aferent în baza unui aviz de oportunitate, pentru construire ansamblu de locuințe colective cu regim mediu și mare de înălțime cu spații comerciale, prestări servicii și de alimentație publică la demisol și parter și spații de locuit la etaje, construire parking etajat, amenajare locuri de parcare supraterane, loc**

joaca copii, imprejmuire, sistematizare verticala, racorduri/bransamente”a fost elaborata de catre proiectant, în baza datelor furnizate de catre beneficiar, punând în valoare potențialul zonei prin valorificarea acestuia printr-un cadru construit de calitate. Pentru stabilirea variantei de organizare a terenului s-a ținut cont de cadrul construit existent, precum și de specificul și de traditia zonei. Principalul obiectiv vizează **studierea terenurilor**, in vederea stabilirii condițiilor de amplasare, regimul de înălțime, indicii urbanistici și conformarea funcțiunilor propuse.

SITUATIA EXISTENTA

Amplasamentul studiat este localizat in **intravilanul Municipiului Suceava**, cu numarul cadastral: **38848**, având o cu o **suprafata totala de 43 524.00 mp**, fiind proprietatea beneficiarului **S.C. AGROPRESTSERVICE S.R.L.** Pe amplasamentul studiat se afla constructii in stare degradata sau abandonate ce sunt propuse pentru demolare.

Conform certificatului de urbanism folosința actuală a terenului este construit, categoria de folosinta: terenuri curti-constructii.

Destinatia stabilita prin PUG aprobat (UTR 16) terenul se afla partial in:

- zona cai de comunicatie rutiera si constructii aferente acestora;
- zona de dezvoltare spatii verzi
- zona de parcuri, paduri, teren sport, recreere, unde nu exista conditii de amplasare si conformare a constructiilor in parcela

Amplasamentul studiat nu este inclus in lista monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zona de protectie a acestora.

Din punct de vedere juridic, terenul este proprietatea:

- NC/CF 38848: S.C. AGROPRESTSERVICE S.R.L.

Terenul studiat se învecineaza cu :

- **La nord** - teren neconstruit, domeniu public, proprietatea Municipiului Suceava, Raul Suceava;

La est - teren construit, proprietatea Municipiului Suceava-statie de productie scoasa din functiune;

La sud - terenuri construite, proprietatea Municipiului Suceava. si proprietate particulara-ITP, Autogara Tasa Suceava, service auto;

La vest – terenuri construite, proprietate particulara- locuinte colective.

In zona exista rețele de apă, canalizare, gaze naturale, telefonizare, alimentare cu energie elctrica, salubritate, alimentare cu energie termica.

Fondul construit existent aferent zonei celei mai apropiate este alcatuit din constructii cu functiunea de locuinte colective, locuinte individuale, comert, servicii, transporturi, sanatate, spatii de cult, sp. administrative, zone cu destinatie speciala (Jandarmerie), unitati de productie si depozitare, anexe cu regim de înălțime P, P+M, P+1E, P+1E+M, P+2E, P+3E, P+2E+M, P+6E, P+8E, retrase de la aliniamente, cu regim de construire discontinuu.

PROPUNERI URBANISTICE

Pe terenul proprietate se propune construirea unor imobile cu functiuni mixte (locuinte colective si spatii comerciale la parter). Se propune un numar total de 17 locuinte colective.

Distanta relativ scurta fata de centrele de interes din zona si prezenta cailor de transport public in imediata apropiere, ofera terenului studiat o accesibilitate crescuta pentru beneficiari. Se propune, regimul de inaltime S+P+8E, H max +30.00m pentru 10 corpuri si regimul de inaltime S+P+9E, H max +35.00m pentru 7 corpuri, schimbarea indicilor urbanistici, stabilirea aliniamentelor, stabilirea tramei stradale si a retragerilor conform plansei de reglementari urbanistice atasate.

La nivelul subsolului se vor proiecta spatii pentru parcare autotorismelor conform normelor in vigoare.

Construcțiile propuse prin **UTR LC** vor avea funcțiunea de: locuințe colective și spații comerciale la parter cu regimul maxim de înălțime S+P+9E, cu înălțimea la atic de +35.00 m măsurată în punctul cel mai înalt al terenului natural în zona edificabilă.

Zona pietonală va fi alcătuită din trotuare ce vor distribui circulația pietonală în interiorul incintei. Din această zonă pietonală se va realiza accesul în spațiile de locuit și accesul în spațiile comerciale.

Circulația auto, parcaje

Se propune amenajarea și racordarea căii de acces la strada Traian Vuia. Aceasta va deservi parcajele de la nivelul parterului și la nivelul subsolului ce vor fi detaliate în fazele ulterioare ale proiectului. Se vor asigura locurile de parcare calculate conform normelor în vigoare fiind asigurare locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități, parcare electrice și parcare standard.

ALINIAMENTE ȘI RETRAGERI

- Conform planșei U 02 PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE atasate:
UTR LC : zonă locuire colectivă și funcțiuni mixte

RETRAGERI FAȚA DE ALINIAMENTE (LIMITELE ZONEI EDIFICABILE)

RETRAGERE NORD

10.47 m – față de limita proprietății
(6.97 m – față de axul străzii)

RETRAGERI SUD

4.00 m – față de limita proprietății

RETRAGERI EST

7.05 m – față de limita proprietății
(3.55 m – față de axul străzii)

RETRAGERE VEST

3.00 m – față de limitele proprietății

BILANȚ TERITORIAL CONF. P.U.G.	
SUPRAFAȚA SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	25 %
P.O.T.	50 %
C.U.T.	2.5 mp/ADC
REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM pt. UTR M4	P+4E
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN PROPRIETATE	43 524.00 mp

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT PE TERENUL STUDIAT	MP	%
SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ	11 530.00	26.50 %
SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ	13 314.00	0.305 mp/ADC
SUPRAFAȚA SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	6 528.60	15 %
SUPRAFAȚA CIRCULAȚII AUTO (CAROSABIL ÎNCINTĂ)/ PLATFORME BETONATE	23 655.40	53.50 %
SUPRAFAȚA PARCARI	1 310.00	3 %
TEREN OCUPAT CU ALEI, TROTUARE	500.00	2 %
P.O.T.	26.50 %	
C.U.T.	0.305 mp/ADC	
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN	43 524.00	100.00

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ PENTRU PARCARI	
Numar total locuri de parcare	1 252 locuri
Numar total locuri parcare pentru apartamente	1 127 locuri
Locuri parcare pentru spațiile comerciale	77 mp/ADC
Numar locuri parcare pentru persoane cu dizabilitati (4% din nr. total)	48 mp/ADC
Numar locuri parcare amplasate suprateran (la nivelul solului)	400 locuri
Numar locuri parcare amplasate in subteran	852 locuri
Numar biciclete	40 locuri

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ PE TERENUL STUDIAT	MP	%
SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ (fara proiectie console etaj)	8 793.35	25 %
SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ (cu proiectia consolelor de la etaj)	14 320.60	35 %
Suprafata construita spatii comerciale (cuprinsa in S.C. totala calculata)	8 793.35	25 %
SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ	93 371.90	2.2 mp/ADC
SUPRAFAȚA SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	14 780.45	30 %
SUPRAFAȚA CIRCULAȚII AUTO (CAROSABIL ÎNCINTĂ)/ PLATFORME BETONATE	8 745.00	20 %
SUPRAFAȚA PARCARI	5 000.00	11 %
TEREN OCUPAT CU ALEI, TROTUARE	6 205.20	14 %
P.O.T.	35 %	
C.U.T.	2.2 mp/ADC	
Regim maxim de înălțime propus	D+P+9E	
H max. propusa- masurata de la cota terenului sistematizat	+35.00 m	
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN	43 524.00	100.00

UTR propus:	
UTR- LC	
Regim maxim de înălțime propus	H max. propusa- masurata de la cota terenului sistematizat
D+P+9E	+35.00m
P.O.T maxim propus	C.U.T. maxim propus
45 %	2.2

ASIGURAREA UTILITATILOR

Alimentarea cu apă și canalizare

Alimentarea cu apă potabilă poate fi realizată prin racord la rețeaua existentă în zonă. Deversarea apelor uzate menajere se va realiza prin racordarea la rețeaua de canalizare existentă în zonă, conform soluției furnizate de distribuitorul autorizat din zonă.

Apele pluviale de pe acoperișuri se consideră convențional curate și vor fi dirijate pe spațiile verzi de pe amplasament.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racord la rețeaua existentă în conformitate cu soluțiile furnizate de distribuitorii de energie electrică autorizați în zonă.

Alimentarea cu energie termică

Energia termică este necesară pentru încălzirea tuturor încăperilor și prepararea apei calde menajere. Energia termică necesară va fi obținută prin centrale termice proprii, amplasate în locuințe.

Telefonizare/ Telecomunicații

În zona există rețele de telefonizare prin cablu. Se va realiza racordul la distribuitori autorizați din zonă pentru obiectivul propus.

Gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racord la rețeaua de distribuție a gazului existentă în zonă în conformitate cu soluțiile oferite de distribuitorii de gaze autorizați.

Salubritate

Deseurile- deseurile menajere și reciclabile vor fi colectate selectiv, în conformitate cu OMS 119/2014, de unde vor fi preluate de Serviciul de Salubritate ce le va transporta către cea mai apropiată stație de transfer.

Colectarea deșeurilor se va face în recipiente închise amplasate pe proprietate, pe o platformă betonată. Preluarea se va face prin contract cu firma specializată.

În funcție de condițiile stabilite prin avizele emise de deținătorii de rețelele din zonă se va asigura devierea, extinderea sau protecția acestora (dacă este cazul) astfel încât amplasamentul să fie liber de orice sarcină în momentul declanșării lucrărilor.

CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI:

Investitorii privați vor suporta următoarele categorii de costuri:

Costuri pentru autorizarea investiției la nivel de Plan Urbanistic Zonal;

Costuri pentru autorizarea investiției la nivel de Documentații Tehnice pentru Executarea Lucrărilor de Construire;

Costuri pentru sistematizarea terenului din incintă;

Costuri pentru extinderea utilităților;

Costuri pentru bransarea construcțiilor propuse la utilități

Costuri pentru executarea lucrărilor de construire;

Costuri privind taxele și impozitele locale aferente realizării investiției;

CATEGORIILE DE COSTURI SUPTATE DE AUTORITATEA PUBLICĂ LOCALĂ

Nu este cazul.

Intocmit,
Arh. Murariu Ilinca



Sef proiect,
Arh. Ladislau LACATUSU

