

 S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesaractproiect@gmail.com	Proiect : <u>LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, BIROURI, SPATII DE ALIMENTATIE PUBLICA, SPATII PRESTARI SERVICII, LOCURI PARCARE, SIST. VERTICAL, IMPREJMUIRE, SPATII VERZI AMENAJATE, RACORDURI/BRANSAMENTE LA RETELELEURBANE DE UTILITATI</u> BD. SOFIA VICOVEANCA F.N., MUN. SUCEAVA, JUD. SUCEAVA
faza : PLAN URBANISTIC ZONAL	Beneficiar : S.C. "OPERATIONAL AUTOLEASING" S.R.L.

PLAN URBANISTIC ZONAL

BENEFICIAR : S.C. " OPERATIONAL AUTOLEASING" S.R.L.
Str. Oborului nr.390, Com. Scheia, Jud. Suceava

**PROIECT : 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

**FAZA : PLAN URBANISTIC ZONAL - DOCUMENTATIE
PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE AL
PRIMARIEI MUNICIPIULUI SUCEAVA**

PROIECTANT GENERAL : S.C. TESERACT PROIECT S.R.L.

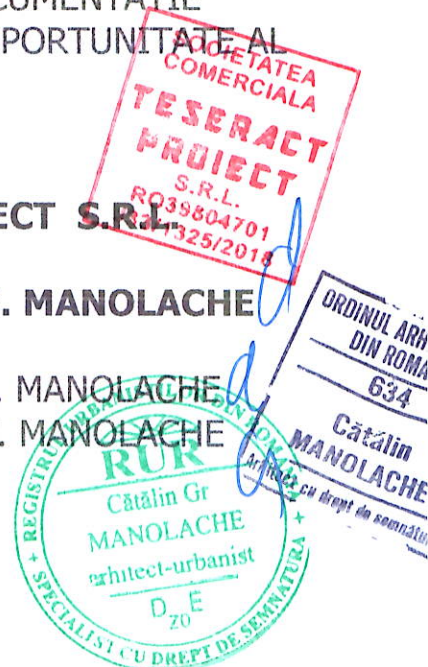
SEF PROIECT. : ARH. C. MANOLACHE

PROIECTAT ARHITECTURA : ARH. C. MANOLACHE

PROIECTAT URBANISM : ARH. C. MANOLACHE

- SUCEAVA, 2024-

Nr. Proiect: 330/2024	Rev.: 0	Data: NOIEMBRIE 2024	
------------------------------	----------------	-----------------------------	--



 S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesaractproiect@gmail.com	Proiect : <u>LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, BIROURI, SPATII DE ALIMENTATIE PUBLICA, SPATII PRESTARI SERVICII, LOCURI PARCARE, SIST. VERTICAL, IMPREJMUIRE, SPATII VERZI AMENAJATE, RACORDURI/BRANSAMENTE LA RETELELEURBANE DE UTILITATI</u> BD. SOFIA VICOVEANCA F.N.,MUN. SUCEAVA,JUD. SUCEAVA
faza : PLAN URBANISTIC ZONAL	Beneficiar : S.C. "OPERATIONAL AUTOLEASING" S.R.L.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei :

- *Denumirea lucrarii* : **PLAN URBANISTIC ZONAL
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
- *Beneficiar* : **S.C. " OPERATIONAL AUTOLEASING" S.R.L.**
Str. Oborului nr.390, Com. Scheia, Jud. Suceava
- *Proiectant* : **S.C. „TESERACT PROIECT” S.R.L.**
- *Faza* : **PLAN URBANISTIC ZONAL**
- *Data elaborarii* : **NOIEMBRIE 2024**

1.2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal

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

Nr. Proiect: 330/2024	Rev.: 0	Data: NOIEMBRIE 2024	
------------------------------	----------------	-----------------------------	--



 S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesaractproiect@gmail.com	Proiect : <u>LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, BIROURI, SPATII DE ALIMENTATIE PUBLICA, SPATII PRESTARI SERVICII, LOCURI PARCARE, SIST. VERTICAL, IMPREJMUIRE, SPATII VERZI AMENAJATE, RACORDURI/BRANSAMENTE LA RETELELEURBANE DE UTILITATI</u> BD. SOFIA VICOVEANCA F.N.,MUN. SUCEAVA,JUD. SUCEAVA
faza : PLAN URBANISTIC ZONAL	Beneficiar : S.C. "OPERATIONAL AUTOLEASING" S.R.L.

functională : M - Zona cu funcțiuni mixte – subzone mixte aflate în afara zonei centrale – M2 – Subzona mixtă aferentă locuințelor individuale sau colective cu înălțime medie.

- Certificatului de urbanism nr.1250 /23.10.2024.

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

1) Limita teritoriului studiat este cea care rezultă 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 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 mixtă aferentă locuințelor individuale sau colective cu înălțime medie.

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

Nr. Proiect: 330/2024	Rev.: 0	Data: NOIEMBRIE 2024	
------------------------------	----------------	-----------------------------	--

 S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626040 / tesseractproject@gmail.com	Proiect : <u>LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, BIROURI, SPATII DE ALIMENTATIE PUBLICA, SPATII PRESTARI SERVICII, LOCURI PARCARE, SIST. VERTICAL, IMPREJMUIRE, SPATII VERZI AMENAJATE, RACORDURI/BRANSAMENTE LA RETELELEURBANE DE UTILITATI</u> BD. SOFIA VICOVEANCA F.N., MUN. SUCEAVA, JUD. SUCEAVA
faza : PLAN URBANISTIC ZONAL	Beneficiar : S.C. "OPERATIONAL AUTOLEASING" S.R.L.

1.3. Surse documentare

Principalele documente normative care au stat la baza elaborării P.U.Z. sunt următoarele:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 21/N din 10 aprilie 2000;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 176/N din 16 august 2000;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată;
- Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2.701/2010;
- 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;

Nr. Proiect: 330/2024	Rev.: 0	Data: NOIEMBRIE 2024	
------------------------------	----------------	-----------------------------	--

 S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesaractproiect@gmail.com	Proiect : <u>LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, BIROURI, SPATII DE ALIMENTATIE PUBLICA, SPATII PRESTARI SERVICII, LOCURI PARCARE, SIST. VERTICAL, IMPREJMUIRE, SPATII VERZI AMENAJATE, RACORDURI/BRANSAMENTE LA RETELELEURBANE DE UTILITATI</u> BD. SOFIA VICOVEANCA F.N., MUN. SUCEAVA, JUD. SUCEAVA
faza : PLAN URBANISTIC ZONAL	Beneficiar : S.C. "OPERATIONAL AUTOLEASING" S.R.L.

- 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 ciclști – 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. Evolutia zonei

Terenul studiat se afla în intravilanul Municipiului Suceava - Zona functionala : M - Zona cu functiuni mixte – subzone mixte aflate în afara zonei centrale – M2 – Subzona mixta aferenta locuintelor individuale sau colective cu înaltime 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 aceeași parte a Bulevardului Sofia vicoveanca se afla doua imobile cu regim de înaltime 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 înaltime D+P+4E+5Er. Nu exista constructii pe proprietatile învecinate.

Accesul este asigurat de la strada Bulevardul Sofia Vicoveanca.

În prezent, terenul ce face obiectul prezentului studiu este situat în intravilan, cu categoria de folosință arabil, și este liber de sarcini.

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

De asemenea, mentionam ca pentru rezolvarea retelelor tehnico-edilitare (electrice, apa, canal, gaze), în zona studiata exista posibilitatea de racordare la retelele electrice existente în zona, precum și a celor de

Nr. Proiect: 330/2024	Rev.: 0	Data: NOIEMBRIE 2024	
------------------------------	----------------	-----------------------------	--

 S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesaractproject@gmail.com	Proiect : <u>LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, BIROURI, SPATII DE ALIMENTATIE PUBLICA, SPATII PRESTARI SERVICII, LOCURI PARCARE, SIST. VERTICAL, IMPREJMUIRE, SPATII VERZI AMENAJATE, RACORDURI/BRANSAMENTE LA RETELELEURBANE DE UTILITATI</u> BD. SOFIA VICOVEANCA F.N.,MUN. SUCEAVA,JUD. SUCEAVA
faza : PLAN URBANISTIC ZONAL	Beneficiar : S.C. "OPERATIONAL AUTOLEASING" S.R.L.

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

2.2. Incadrarea in localitate

Terenul studiat, in suprafata totala de 2500 mp, este situat in intravilanul municipiului Suceava, cu acces de la Bulevardul Sofia Vicoveanca. Terenul este identic cu parcelele:

- pc. 40341 - 334,00mp (CF 40341) -parcela frontala propusa a fi cedata in vederea dezvoltarii infrastructurii rutiere a Bd. Sofia Vicoveanca;
- pc. 40342 - 1976,00mp (CF 40342) -parcela pe care se propune realizarea blocului D+P+4E+5Er;
- pc. 40343 - 190,00mp (CF 40343) -parcela posterioara propusa a fi cedata in vederea realizarii unei strazi de acces in cartier – Strada Noua.

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 cu amplasamentul studiat spre Falticeni se afla Hotel Mandachi (la .cca 770m–regim de inaltime P+4+M,Hmax = 25,00m) iar spre Suceava se afla Hotel Imperium (la cca. 360m–regim de inaltime P+4,Hmax =

Nr. Proiect: 330/2024	Rev.: 0	Data: NOIEMBRIE 2024	
------------------------------	----------------	-----------------------------	--

 S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesseractproject@gmail.com	Proiect : <u>LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, BIROURI, SPATII DE ALIMENTATIE PUBLICA, SPATII PRESTARI SERVICII, LOCURI PARCARE, SIST. VERTICAL, IMPREJMUIRE, SPATII VERZI AMENAJATE, RACORDURI/BRANSAMENTE LA RETELELEURBANE DE UTILITATI</u> BD. SOFIA VICOVEANCA F.N.,MUN. SUCEAVA,JUD. SUCEAVA
faza : PLAN URBANISTIC ZONAL	Beneficiar : S.C. "OPERATIONAL AUTOLEASING" S.R.L.

19,05m) si blocurile Mandachi Twins (la cca. 540m–regim de inaltime P+5+M,Hmax = 23,40m) .

Cotele amplasamentului au valori absolute variind de 388m la 384 m pe o lungime a parcelor de 100m. Caderea terenului (panta 4%) este dinspre Bulevardul Sofia Vicoveanca.

Zona in care este amplasat terenul se afla cuprinsa in aria de influenta a climatului temperat continental moderat, caracterizat prin schimbari lente de temperatura, nuanta care corespunde climatic tipului existent in Podisul Sucevei (districtul climatic nordic al Podisului Moldovei).

La modul general, zona geografica este caracterizata prin urmatoarele variabile climatice distincte, si anume:

- valoarea maxima absoluta = +38,6°C;
- valoarea minima absoluta = -31,7°C;
- amplitudinea maxima absoluta = 71,3°C;
- valoarea medie anuala = 7,6°C;
- precipitatii medii anuale = 570 mm;
- Nivelul hidrostatic se situeaza intre 6,20...10.00 m de la CTN.
- Conf.STAS6054/77, adancimea de inghet in zona este pentru constructii 1,2 m.
- Din punct de vedere seismic, conform normativului P100-2013, valoarea de varf a acceleratiei orizontale a terenului *ag*, 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: *ag*=0,20*g*.
- Conform aceluiasi cod, perioada de control (colt) *Tc* 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, *Tc*=0,7secunde.
- Conform vechiului normativ P100-92, amplasamentul se situa in zona E, cu *Ks*=0,12 iar din punct de vedere al perioadei de colt *Tc* = 0,7 sec. Conform normativului modificat P100-2006, valoarea *ag* 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: 330/2024	Rev.: 0	Data: NOIEMBRIE 2024	
------------------------------	----------------	-----------------------------	--

 S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesseractproiect@gmail.com	Proiect : <u>LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, BIROURI, SPATII DE ALIMENTATIE PUBLICA, SPATII PRESTARI SERVICII, LOCURI PARCARE, SIST. VERTICAL, IMPREJMUIRE, SPATII VERZI AMENAJATE, RACORDURI/BRANSAMENTE LA RETELELEURBANE DE UTILITATI</u> BD. SOFIA VICOVEANCA F.N.,MUN. SUCEAVA,JUD. SUCEAVA
faza : PLAN URBANISTIC ZONAL	Beneficiar : S.C. "OPERATIONAL AUTOLEASING" S.R.L.

2.4. Circulatia

In prezent, circulatia in zona se realizeaza pe drumurile publice existente, iar pentru realizarea locuintelor colective si spatiilor comerciale 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 - pc. 40342 - 1976,00mp (CF 40342) - 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 a fost cedata suprafata de 190mp (pc.40343) din suprafata initiala a terenurilor (2500mp).

Deasemenea terenul studiat - pc. 40342 - 1976,00mp (CF 40342) - va avea accesul in partea frontala de pe pc. 40341 - 334,00mp (CF 40341) - parcela frontala propusa a fi cedata 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.

Nr. Proiect: 330/2024	Rev.: 0	Data: NOIEMBRIE 2024	
------------------------------	----------------	-----------------------------	--

 S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesseractproject@gmail.com	Proiect : <u>LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, BIROURI, SPATII DE ALIMENTATIE PUBLICA, SPATII PRESTARI SERVICII, LOCURI PARCARE, SIST. VERTICAL, IMPREJMUIRE, SPATII VERZI AMENAJATE, RACORDURI/BRANSAMENTE LA RETELELEURBANE DE UTILITATI</u> BD. SOFIA VICOVEANCA F.N.,MUN. SUCEAVA,JUD. SUCEAVA
faza : PLAN URBANISTIC ZONAL	Beneficiar : S.C. "OPERATIONAL AUTOLEASING" S.R.L.

2.5.4. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine
Terenul supus studiului este situat într-o zonă în care asigurarea serviciilor pentru populația din locuințele colective, este asigurată.

2.5.5. Asigurarea cu spații verzi
Amplasamentul va fi împărțit în așa fel încât să asigure un spațiu verde amenajat, corespunzător numărului de persoane care vor locui în ansamblul de locuințe colective.

2.5.6. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine
În zona studiată prin PUZ. sau în zonele vecine nu sunt riscuri naturale.

2.5.7. Principalele disfuncționalități
Necesitatea de a se asigura accese la parcelele din zonă. Dezvoltarea Municipiului cu o zonă pentru instituții publice, comerț, servicii, locuințe individuale și colective – subzonă M2. De asemenea zona are spații verzi neamenajate și depreciate, și terenuri virane neproductive și depreciate.

2.6. Echiparea edilitară

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, în zona studiată există rețea de distribuție a apei potabile și canalizare centralizată.

2.6.1.2. Rețele de transport energie electrică
De asemenea, conform documentelor beneficiarului există posibilitatea racordării la rețeaua electrică a zonei.

2.6.1.3. Rețele de telecomunicație
Există în zonă posibilitatea racordării 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
În zona studiată prin PUZ există rețele de gaze naturale.

Nr. Proiect: 330/2024	Rev.: 0	Data: NOIEMBRIE 2024	
------------------------------	----------------	-----------------------------	--

 S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesaractproiect@gmail.com	Proiect : <u>LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, BIROURI, SPATII DE ALIMENTATIE PUBLICA, SPATII PRESTARI SERVICII, LOCURI PARCARE, SIST. VERTICAL, IMPREJMUIRE, SPATII VERZI AMENAJATE, RACORDURI/BRANSAMENTE LA RETELELEURBANE DE UTILITATI</u> BD. SOFIA VICOVEANCA F.N.,MUN. SUCEAVA,JUD. SUCEAVA
faza : PLAN URBANISTIC ZONAL	Beneficiar : S.C. "OPERATIONAL AUTOLEASING" S.R.L.

2.7. Probleme de mediu

2.7.1. Relația cadru natural – cadru construit

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

2.7.2. Riscuri naturale și antropice

Nu exista riscuri naturale si antropice in zona studiata.

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

Zona studiată prin PUZ 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.

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.

Nr. Proiect: 330/2024	Rev.: 0	Data: NOIEMBRIE 2024	
------------------------------	----------------	-----------------------------	--

 S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesseractproject@gmail.com	Proiect : <u>LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, BIROURI, SPATII DE ALIMENTATIE PUBLICA, SPATII PRESTARI SERVICII, LOCURI PARCARE, SIST. VERTICAL, IMPREJMUIRE, SPATII VERZI AMENAJATE, RACORDURI/BRANSAMENTE LA RETELELEURBANE DE UTILITATI</u> BD. SOFIA VICOVEANCA F.N.,MUN. SUCEAVA,JUD. SUCEAVA
faza : PLAN URBANISTIC ZONAL	Beneficiar : S.C. "OPERATIONAL AUTOLEASING" S.R.L.

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 6m (doua benzi de 3 m) si trotuare de o parte si de alta cu o latime de 1m. Pe aceasta strada se va accede la parcare situata in partea posterioara a apartamentului. Capacitatea de transport pentru strazile propuse este de 200 autoturisme/ora. Capacitatea de transport pentru trotuarele de la strazile propuse este de 500pietoni/ora. Au fost propuse un numar de 22 locuri de parcare exterioare cu dimensiunea de 2.3x5m in partea posterioara a amplasamentului si 5 de locuri de parcare cu dimensiunea de 2.3x5m in zona frontala a amplasamentului cu acces direct de la drumul colector propus pe zona de dezvoltare a Bulevardului Sofia Vicoveanca. Rezulta un numar de 27 locuri de parcare, care acopera numarul de locuri de parcare pentru apartamente (20 apartamente) si spatiu comercial. Strazile din incinta permit accesul masinilor de gunoi si de interventie cu greutate pana la 12,5t.

Pozitionarea strazilor din zona de dezvoltare rutiera a Bulevardului Sofia Vicoveanca – E85 si Strada Noua din partea posterioara a

Nr. Proiect: 330/2024	Rev.: 0	Data: NOIEMBRIE 2024	
------------------------------	----------------	-----------------------------	--

 S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesseractproject@gmail.com	Proiect : <u>LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, BIROURI, SPATII DE ALIMENTATIE PUBLICA, SPATII PRESTARI SERVICII, LOCURI PARCARE, SIST. VERTICAL, IMPREJMUIRE, SPATII VERZI AMENAJATE, RACORDURI/BRANSAMENTE LA RETELELEURBANE DE UTILITATI</u> BD. SOFIA VICOVEANCA F.N.,MUN. SUCEAVA,JUD. SUCEAVA
faza : PLAN URBANISTIC ZONAL	Beneficiar : S.C. "OPERATIONAL AUTOLEASING" S.R.L.

amplasamentului sunt evidentiata in plansa de reglementari A3. In vederea realizarii acestor lucrari de extindere a infrastructurii rutiere beneficiarul va ceda doua parcele:

- pc. 40341 - 334,00mp (CF 40341) -parcela frontala propusa a fi cedata in vederea dezvoltarii infrastructurii rutiere a Bd. Sofia Vicoveanca;
- pc. 40343 - 190,00mp (CF 40343) -parcela posterioara 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 :

- Demisol – spatii anexe si eventual spatii servicii in partea posterioara; (396,00mp);
- Parter – spatiu comercial in partea frontala + 2 unitati locative (2 apartamente de doua camere); (396,00mp);
- Etaj 1–4 - 4 unitati locative (2 apartamente de doua camere si 2 apartamente de trei camere); (396,00mp);
- Etaj 5R – 2 unitati locative (2 apartamente de trei camere). (264,00mp);
- Locuinte colective cu un regim de inaltime de D+P+4E+5Er.
- H max fata de cota sistematizata frontala a blocului 21m.
- H max fata de cota +/-0,00 a blocului 20m.
- Functiuni complementare si compatibile cu zona de locuit, cu respectarea conditiilor prevazute in Regulamentul General de Urbanism referitoare la amplasarea si retragerea constructiilor, la asigurarea acceselor si parcarilor obligatorii, la echiparea tehnico-edilitara, la forma si dimensiunile terenului si constructiilor, la amplasarea spatiilor verzi .
- Amplasare, aliniament: conform piese desenate.

2.Pentru acest numar de unitati locative (20) au fost prevazute un numar de 20 locuri de parcare exterioare . Este respectata norma prevazuta in Certificatul de urbanism de 1 loc parcare la o unitate locativa. A fost respectat Ordinul Ministerului Sanatatii 119/2014 art.4-c

Nr. Proiect: 330/2024	Rev.: 0	Data: NOIEMBRIE 2024	
------------------------------	----------------	-----------------------------	--

 S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesaractproiect@gmail.com	Proiect : <u>LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, BIROURI, SPATII DE ALIMENTATIE PUBLICA, SPATII PRESTARI SERVICII, LOCURI PARCARE, SIST. VERTICAL, IMPREJMUIRE, SPATII VERZI AMENAJATE, RACORDURI/BRANSAMENTE LA RETELELEURBANE DE UTILITATI</u> BD. SOFIA VICOVEANCA F.N.,MUN. SUCEAVA,JUD. SUCEAVA
faza : PLAN URBANISTIC ZONAL	Beneficiar : S.C. "OPERATIONAL AUTOLEASING" S.R.L.

privind amplasarea parcajelor fata de ferestrele camerelor de locuit, asigurandu-se o distanta de 5m fata de acestea.

3.Pentru spatiul comercial au fost prevazute un numar de 7 locuri de parcare . Este respectata norma prevazuta de 1 loc parcare la 60mp .

4.Se va amenaja si o platforma de gunoi pentru locatari care respecta Ordinul Ministerului Sanatatii 119/2014 art.4-a, fiind amplasata la 15.75m fata de ferestrele camerelor de locuit .

BILANT TERITORIAL – PROPUȘ :

- SUPRAFATA DE TEREN SUPUSA STUDIULUI - **980,00 mp**
 - suprafata construita imobil - 396,00 mp (20,04%)
 - suprafata desfasurata locuinte colective - 2640,00 mp
 - suprafata trotuare - 191,00 mp(9,66%)
 - suprafata alei carosabile si parcare - 894,00 mp(45,24%)
 - spatii verzi , loc joaca copii - 495,00 mp(25,06%)

Avand in vedere destinatia zonei, regimul de inaltime a constructiilor, raportul dintre suprafata construita si suprafata de teren, se estimeaza :

- **procentul de ocupare a terenului (POT) = 20,04% -max.60%**
- **coeficientul de utilizare a terenului (CUT) = 1,33 - max.3**

Terenurile aflate pe laterale si in spatele amplasamentului nu sunt ocupate de constructii. Zonificarea 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 D+P+4E+5Er, se va amplasa creand astfel volumetriei 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.

Nr. Proiect: 330/2024	Rev.: 0	Data: NOIEMBRIE 2024	
------------------------------	----------------	-----------------------------	--

 S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesseractproject@gmail.com	Proiect : <u>LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, BIROURI, SPATII DE ALIMENTATIE PUBLICA, SPATII PRESTARI SERVICII, LOCURI PARCARE, SIST. VERTICAL, IMPREJMUIRE, SPATII VERZI AMENAJATE, RACORDURI/BRANSAMENTE LA RETELELEURBANE DE UTILITATI</u> BD. SOFIA VICOVEANCA F.N.,MUN. SUCEAVA,JUD. SUCEAVA
faza : PLAN URBANISTIC ZONAL	Beneficiar : S.C. "OPERATIONAL AUTOLEASING" S.R.L.

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: 330/2024	Rev.: 0	Data: NOIEMBRIE 2024	
------------------------------	----------------	-----------------------------	--

 S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesseractproject@gmail.com	Proiect : <u>LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, BIROURI, SPATII DE ALIMENTATIE PUBLICA, SPATII PRESTARI SERVICII, LOCURI PARCARE, SIST. VERTICAL, IMPREJMUIRE, SPATII VERZI AMENAJATE, RACORDURI/BRANSAMENTE LA RETELELEURBANE DE UTILITATI</u> BD. SOFIA VICOVEANCA F.N.,MUN. SUCEAVA,JUD. SUCEAVA
faza : PLAN URBANISTIC ZONAL	Beneficiar : S.C. "OPERATIONAL AUTOLEASING" 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 înconjurător 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.

Nr. Proiect: 330/2024	Rev.: 0	Data: NOIEMBRIE 2024	
------------------------------	----------------	-----------------------------	--

 S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesaractproiect@gmail.com	Proiect : <u>LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, BIROURI, SPATII DE ALIMENTATIE PUBLICA, SPATII PRESTARI SERVICII, LOCURI PARCARE, SIST. VERTICAL, IMPREJMUIRE, SPATII VERZI AMENAJATE, RACORDURI/BRANSAMENTE LA RETELELEURBANE DE UTILITATI</u> BD. SOFIA VICOVEANCA F.N.,MUN. SUCEAVA,JUD. SUCEAVA
faza : PLAN URBANISTIC ZONAL	Beneficiar : S.C. "OPERATIONAL AUTOLEASING" S.R.L.

3.8. Obiective de utilitate publica

Deoarece intreaga investitie este prevazuta a se executa in interiorul parcelei proprietate privata a firmei S.C. „OPERATIONAL AUTOLEASING” 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).

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 si locurilor de parcare de pe parcela.
- Amenajarea spatiilor verzi de pe parcela.
- Racord auto si pietonal la strada posterioara amplasamentului propusa prin PUZ, pentru care s-a cedat 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 imobilelor va fi max. II. Deasemenea, daca va fi cazul, este posibila realizarea unei retele de hidranti exteriori alimentati de la retea de apa a orasului.

4. CONCLUZII

Zona studiata prin Planul Urbanistic Zonal, 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 –

Nr. Proiect: 330/2024	Rev.: 0	Data: NOIEMBRIE 2024	
------------------------------	----------------	-----------------------------	--

 S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesaractproiect@gmail.com	Proiect : <u>LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, BIROURI, SPATII DE ALIMENTATIE PUBLICA, SPATII PRESTARI SERVICII, LOCURI PARCARE, SIST. VERTICAL, IMPREJMUIRE, SPATII VERZI AMENAJATE, RACORDURI/BRANSAMENTE LA RETELELEURBANE DE UTILITATI</u> BD. SOFIA VICOVEANCA F.N., MUN. SUCEAVA, JUD. SUCEAVA
faza : PLAN URBANISTIC ZONAL	Beneficiar : S.C. "OPERATIONAL AUTOLEASING" S.R.L.

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 D+P+4E+5Er si spatii comerciale, fara a modifica in mod semnificativ 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: 330/2024	Rev.: 0	Data: NOIEMBRIE 2024	
------------------------------	----------------	-----------------------------	--