



PLAN URBANISTIC ZONAL-P.U.Z.-

„CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE, CU REGIM MARE DE INALTIME, AMENAJARE LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC SI RACORDURI / BRANSAMENTE LA RETELELE URBANE DE UTILITATI TEHNICO- EDILITARE”

Beneficiar : SC RUBCON SRL

Adresa : str. CALEA UNIRII, nr. 35, loc. SUCEAVA, jud. SUCEAVA

Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL

Proiect nr. : 21/2025

Proiectant : S.C. ARHI-URB S.R.L



BORDEROU

Foia de capăt
Borderou

CONTINUTUL P.U.Z.

a) Piese scrise

VOLUM I – MEMORIU DE PREZENTARE

Introducere

Stadiul actual al dezvoltării

Propuneri de dezvoltare urbanistică

Concluzii, măsuri în continuare

b) Anexe

Certificat de urbanism nr. 804 din 10.07.2025

Copie Certificat fiscal

Copie extras C.F.nr. 39999

Extras documentație topo

c) Piese desenate

Plan de încadrare în zona	sc.1:5000
Plan de încadrare în ortofotoplan	sc.1:5000
Plan de situație existent	sc.1:250
Plan de reglementări urbanistice	sc.1:250
Profile	sc.1:500
Plan circulația terenurilor	sc.1:250
Plan rețele edilitare	sc.1:250



MEMORIU AVIZ OPORTUNITATE PUZ

„CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE, CU REGIM MARE DE INALTIME, AMENAJARE LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC SI RACORDURI / BRANSAMENTE LA RETELELE URBANE DE UTILITATI TEHNICO- EDILITARE”

1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:

„CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE, CU REGIM MARE DE INALTIME, AMENAJARE LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC SI RACORDURI / BRANSAMENTE LA RETELELE URBANE DE UTILITATI TEHNICO- EDILITARE”

Beneficiar: SC RUBCON SRL

Proiectantul general: S.C. ARHI-URB S.R.L.

Proiectanți, colaboratori:

arh.MUNTEANU DOINA

arh.ATODIRESEI BENIAMIN
arh. FAUR ADRIAN

Data elaborării: 2025



2. Obiectul P.U.Z.

Obiectul lucrării îl constituie determinarea condițiilor urbanistice de construire locuințe colective, spații comerciale și servicii, soluționarea acceselor, a circulației carosabile și pietonale, a echipării cu utilități edilitare.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- reglementarea / schimbarea funcțiunii terenului;
- utilizarea funcțională a terenului;
- modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- realizarea lucrărilor tehnico edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate;
- înălțimea maximă admisă;
- procentul de ocupare al terenului POT;
- coeficientul de utilizare al terenului CUT;
- retragerea clădirilor față de aliniament;
- organizarea circulației și a acceselor;
- asigurarea cu utilități a zonei (extinderi de rețele, bransamente);
- locuri de parcare;
- spații verzi amenajate;

Suprafața studiată prin PUZ este de 1551.58 mp aparținând SC RUBCON SRL, cu următoarea situație juridică: nr. CF 39999 Nr. cad. 39999.

Obiectivele propuse a fi construite – imobil locuințe colective, spații comerciale și servicii S+P+7E+R - se încadrează în destinația zonei prevăzută în R.L.U.- mun. SUCEAVA, stabilită prin H.G.R. nr. 518/26.05.2023, respectiv : C– ZONA DE TIP CENTRAL- C2c – Funcțiuni de interes local, municipal și supramunicipal propuse;

Amenajarea acestor circulații și spații pietonale, a sistemului de spații verzi și eventual a unor oglinzi de apă, precum și a mobilierului urban aferent, se va face într-o viziune de ansamblu, unitară, fiind analizată într-un proiect peisagistic de detaliu;

Propunerea vizează studierea relațiilor și implicațiile asupra dezvoltării zonei generate de realizarea unui imobil care să grupeze următoarele configurații și zonificări funcționale pe totalul de 1551.58 mp :

- un imobil S+P+7E+R, suprafața construită 452.00 mp, suprafața construită desfășurată 4641.00 mp, suprafața platforme, circulații auto/pietonale 718.53 mp, suprafața spații verzi 381.05 mp (include suprafața spațiu de joacă 135.75 mp), P.O.T.=29.13% și C.U.T.=2.50.

3. Descrierea tehnico-edilitară a lucrărilor propuse

a. Funcțional:

-Partea Zonei la vest de str. Calea Unirii, are o configurare neuniformă urbanistică care are de suferit din punctul de vedere al mixării funcționale în ce privește disproporția dintre zonele preponderent rezidențiale și cele de dotări;

-la nivelul întregului cartier se resimte o lipsă a dotărilor de servicii de interes general;



b.Volumetric:

- Volumetric, proiectul propune realizarea unei volumetrici care să suplinească și să medieze între poziția și caracteristicile sitului, vecinătatea construite, nevoile funcționale, de accesibilitate, orientare vizuală, iluminat natural și ventilație, precum și încadrarea prin prelucrarea limbajului, elementelor și materialelor caracteristice morfologiei arhitecturii zonei. Zona nu se constituie ca o configurare a țesutului urban, care să genereze identitate.

c.Circulații:

- zona studiată beneficiază de o bună plasare din punct de vedere al circulației, având frontul nordic adiacent la strada Calea Unirii. Zona studiată, la nivel volumetric cât și la nivelul circulației, se remarcă prin discontinuitatea țesutului urban.

- Imobil locuințe = 44 apartamente;
- Spații comerciale/servicii la nivel parter ;
- Strada interioară (alee carosabilă), parcuri;
- locul de joacă și spațiile verzi;
- rețele utilitare;

Prin investiția propusă pe terenul studiat, se propune realizarea unui imobil, cu regimul de înălțime S+P+7E+R, având un număr de 44 apartamente.

Imobilul propus se va amplasa la distanța de minim 12.00 M față de imobilul adiacent, situat la est, astfel încât să se asigure o însorire și iluminare optimă a tuturor camerelor la solstițiul de iarnă, precum și respectarea condițiilor de vizibilitate (percepția unei porțiuni din bolta cerească din interiorul încăperilor de locuit).

Pe parcela de teren se vor amenaja circulații pietonale, străzi (alei carosabile și parcuri în număr cel puțin egal cu cel al apartamentelor, precum și un număr de parcuri pentru spațiile comerciale, conform cu HG 525/1996.

Pentru petrecerea timpului liber și recreere, pe teren se vor amenaja spații verzi plantate, amenajarea unui loc joacă pentru copii.

Tipul de proprietate al terenurilor și circulația terenurilor

Analiza tipului de proprietate al terenului, pe categorii de folosință se prezintă astfel:

- total suprafața teren efectiv sistematizată: 1551.58 mp;
- suprafața teren trecut în domeniul public al Primăriei Suceava: 7.25 mp;

4. Dezvoltarea echipării edilitare

Terenul este racordat și are acces la rețelele edilitare existente. Dezvoltarea propusă se va realiza în conformitate cu avizele de specialitate și normativele în vigoare.

Având în vedere normele de mediu și necesitatea ridicării gradului de confort al locuitorilor și utilizatorilor, se impune dimensionarea rețelei de alimentare cu apă și a rețelei de canalizare a apelor menajere și pluviale în acord cu estimarea numărului de utilizatori permanenți și de vizitatori. Pentru o dimensionare corectă a necesarului de apă în scopul potabil și menajer se vor lua în calcul potențialii consumatori.



Debitele de apă, precum și sistemul de canalizare trebuie calculate luând în considerare consumurile specifice pentru asigurarea nevoilor igienico-sanitare, pentru nevoile proprii sistemului și pentru acoperirea pierderilor tehnice admisibile din sistemul de alimentare cu apă.

Rețeaua de electricitate trebuie să fie realizată astfel încât să fie luată în considerare posibilitatea de intervenție rapidă a unităților specializate în caz de avarie.

Amplasamentul studiat, limitrof strazii Calea Unirii, face parte dintr-o zonă echipată din punct de vedere edilitar, astfel ca pentru o bună funcționare a imobilului propus, nu va necesita extinderi ale rețelelor existente (cu excepția rețelei de energie electrică) ci doar branșamente și racorduri.

Realizarea lucrărilor de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială și energie electrică propuse în prezentul plan urbanistic zonal se va face în conformitate cu proiecte de specialitate începând cu faza PUZ până la faza finală a proiectelor de execuție, întocmite în baza studiilor topografice, hidrologice și hidrogeologice care stabilesc condițiile de realizare a acestor lucrări la fiecare fază de proiectare.

Se va întocmi un relevu exact al rețelelor și instalațiilor existente care să precizeze traseul, diametrul, cotele de amplasare, materialul și gradul de uzură pentru fiecare conductă și canal, precum și caracteristicile și gradul de uzură al instalațiilor.

Evidențierea rețelelor existente în zonă, s-a făcut pe planșa nr. 5 -"PLAN DE SITUAȚIE REȚELE EDILITARE"

Analiza critică a situației existente și de prevederile din PUG tratează următoarele categorii de probleme:

Alimentarea cu apă:

Alimentarea cu apă se va realiza prin bransament la rețeaua de apă existentă în zonă.

Pe teritoriul parcelei de teren se vor realiza rețele interioare incintei care se vor racorda, prin vane și cămine de vizitare, la rețeaua exterioară. Dimensionarea, caracteristicile materialelor și traseele rețelelor din incintă se vor stabili prin proiecte tehnice.

Canalizare:

Se propune racordul la rețeaua existentă.

Alimentare cu energie electrică:

Se propune bransament la rețeaua existentă. Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la postul de transformare situat în vecinătatea terenului de amplasament care face obiectul prezentei documentații. În zona studiată se va asigura alimentarea cu energie electrică a obiectivelor propuse: imobil locuire și spații comerciale și servicii, iluminatul exterior stradal, etc. .

Telecomunicații:

Se propune bransament la rețeaua existentă.

Alimentare cu energie termică:

Nu este cazul.

Alimentare cu gaze naturale

În zonă există rețea de gaze naturale. Se propune bransament la rețeaua existentă.



Gospodărie comunală:

Deșeurile menajere se vor colecta selectiv în europubele care se vor amplasa pe platforma gospodărească amenajată, în zona funcțională gospodărie comunală. Gunoiul menajer va fi colectat de o firmă specializată, care va depozita la o stație de sortare.

Zona studiată este integrată în sistemul de gestionare la nivel municipal. Se va încheia un contract cu o firmă specializată de salubritate.

5. Impactul asupra mediului

Impactul produs prin realizarea investițiilor viitoare prevăzute în cadrul planului urbanistic zonal asupra arealului studiat este nesemnificativ, fiind unul direct, respectiv local, asupra suprafețelor destinate obiectivelor propuse, și unul indirect asupra zonelor învecinate. Impactul produs asupra amplasamentelor și zonelor învecinate se poate urmări atât în faza de construcție, cât și în faza de exploatare. Se consideră că impactul pe termen scurt va apărea în fazele de construcție (impact negativ tranzitoriu), iar impactul pe termen lung este cel generat în perioada de operare.

Având în vedere structura vegetației (fără valoare conservativă), precum și componenta faunistică din perimetrele și vecinătatea amplasamentelor obiectivelor de investiție, considerăm că impactul asupra biodiversității va fi nesemnificativ.

În zona studiată nu există valori de patrimoniu istoric sau ambiental care necesită protecție. Investiția propusă nu produce un impact perturbator mediului, întrucât volumetria urmărește pliarea pe panta terenului iar terenul rămas liber se va amenaja peisager.

Obiectivele prevăzute nu influențează fondul construit existent în zonă, ca atare nu se impun măsuri speciale pentru evitarea pagubelor sau măsuri de refacere a lucrărilor afectate.

Prevenirea riscurilor naturale

Surse de poluanți pentru apele subterane în perioada de execuție, respectiv exploatare, nu există. Riscurile care pot apărea pentru sănătatea umană sau pentru mediu sunt cele din perioada de execuție a lucrărilor. Poluanții pentru aer în timpul execuției sunt: praful, zgomotul, gaze de eșapament. Praful rezultă de la execuția săpăturilor, împrăștierea nisipului, a pământului, din compactare, etc.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc.

În prezent, terenul nu este degradat. Se va asigura o suprafață de 24.56% din teren pentru spații verzi, amenajate și 135.75 mp spațiu verde/spațiu de joacă.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate.

Nu este cazul. În zona studiată și în vecinătate nu există bunuri de patrimoniu.

Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Lucrările de amenajare a spațiilor verzi și a strazii interioare propuse, vor contribui substanțial la refacerea peisagistică și reabilitarea urbană.

6. Vecinatati:

Vecinatati imediate sunt date de:

- la nord – drum acces/ Cojocar Eugen și Cojocar Tatiana Daniela - str.Calea Unirii, nr. 35 ;

Documentația este proprietatea firmei S.C. ARHI-URB S.R.L. și nu poate fi folosită, transmisă sau reprodusă, total sau parțial, fără autorizarea expresă și scrisă. Documentația este valabilă numai cu semnăturile și stampila în original



- la est – Sc Abatorul Burdujeni Srl, Societatea Crestinilor Nouapostolici din Romania, Sc Vermond Srl – str. Calea Unirii, nr. 35 ,
- la sud – Kaufland Romania - str. Calea Unirii, nr. 33A ;
- la vest – drum acces/ Sc Electro Sirama Srl - str. Calea Unirii, nr. 35 ;

7. Capacitati de transport admise:

În incinta vor fi admise autoturismele proprietarilor și vizitatorilor și autoutilitare ocazionale, cu capacitate de maxim 3,5 tone. Totodată vor avea acces autospecialele ISU, în caz de necesitate.

8. Locuri de parcare:

- zona este marcată de existența căii de acces, respectiv circulației auto și pietonale: drum privat situat pe latura nordică și str. Calea Unirii.

Astfel, în interiorul parcelei de teren aferentă PUZ, pentru circulația rutieră se propun:

- O alee carosabilă cu 2 benzi de circulație cu lățimea de 6,00m;
- o parcare pentru 30 locuri suprapuse automate, amplasată adiacent aleii de 6,00m;
- o parcare pentru 3 locuri, amplasată adiacent aleii de 6,00m;
- o parcare pentru 8 locuri, amenajată în proximitate pe proprietate privată CF 36646;
- Parcarile necesare vor fi asigurate și subteran , numărul acestora fiind 18 locuri, cumulând 59 locuri de parcare în total ;

Aleea interioară cu 2 benzi propusă va avea lățimea de 6m. Aceasta va avea două sensuri de circulație și se asigură astfel accesul rapid și lesnicios al mijloacelor de intervenție (pompieri, salvare, etc.).

În partea vestică a terenului studiat, se propune cedarea unei suprafețe de teren de 7.25 mp, către Primăria Suceava, pentru regularizarea circulației adiacente.

Conform Anexa 1, art. 9, la Certificatul de Urbanism nr. 804 din 10.07.25, emis de Primăria Suceava, în cazul în care nu se pot sigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 150 m și vor reprezenta maxim 50% din totalul necesar; în consecință au fost amenajate 8 locuri parcare în proximitatea amplasamentului studiat, pe parcela proprietate privată, CF:36646, la distanța de max. 47 m, reprezentând sub 50% din totalul de parcare necesare funcțiunilor propuse.

9. Reglementari urbanistice:

Ca urmare a elementelor analizate și expuse în cadrul prezentului studiu, putem extrage următoarele concluzii:

- terenul analizat se află într-o zonă urbană cu un ridicat potențial de construire, principalele puncte tari fiind:
- amplasarea în cadrul orașului (în zona istorică centrală a orașului, vecinătatea cu repere importante)
- infrastructură edilitară existentă în aria studiată

Documentația este proprietatea firmei S.C. ARHI-URB S.R.L. și nu poate fi folosită, transmisă sau reprodusă, total sau parțial, fără autorizarea expresă și scrisă. Documentația este valabilă numai cu semnăturile și stampila în original



-disponibilitatea terenului
-încadrarea funcțională conform PUG Municipiul Suceava și documentațiilor de urbanism în termen de valabilitate (PUZ Zona Centrală)

Intervențiile urbanistice propuse au ca scop:

- crearea unui imobil cu funcțiuni mixte, omogen din punct de vedere funcțional și volumetric care să integreze configurația urbanistică a străzii Calea Unirii;

Propunerea vizează studiul relațiilor și implicațiile asupra dezvoltării zonei generate de realizarea unui imobil care să grupeze următoarele configurații și zonificări funcționale pe totalul de 1551.58 mp :

- Imobil locuințe = 44 apartamente;
- Spații comerciale/servicii la nivel parter ;
- Strada interioară (alee carosabilă), parcuri;
- locul de joacă și spațiile verzi;
- rețele utilitare;

Prin investiția propusă pe terenul studiat, se propune realizarea unui imobil, cu regimul de înălțime S+P+7E+R, având un număr de 44 apartamente.

Imobilul propus se va amplasa la distanța de minim 12.00 M față de imobilul adiacent, situat la est, astfel încât să se asigure o însorire și iluminare optimă a tuturor camerelor la solstițiul de iarnă, precum și respectarea condițiilor de vizibilitate (percepția unei porțiuni din bolta cerească din interiorul încăperilor de locuit).

Pe parcela de teren se vor amenaja circulații pietonale, străzi (alei carosabile și parcuri în număr cel puțin egal cu cel al apartamentelor, precum și un număr de parcuri pentru spațiile comerciale, conform cu HG 525/1996.

Pentru petrecerea timpului liber și recreere, pe teren se vor amenaja spații verzi plantate, amenajarea unui loc joacă pentru copii.

- un imobil S+P+7E+R, suprafața construită 452.00 mp , suprafața construită desfășurată 4641.00 mp, suprafața platforme, circulații auto/pietonale 718.53 mp, suprafața spații verzi 381.05 mp (include suprafața spațiu de joacă 135.75 mp), P.O.T.=29.13% și C.U.T.=2.50.

Bilanțul teritorial de zonă, existent-propus:

NR.	DENUMIRE SUBZONA	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1	Zona construită	-	-	452.00	29.13
2	Spații verzi	-	-	381.05	24.56
4	Suprafețe circulații auto, pietonale	-	-	718.53	46.31
TOTAL ZONA STUDIATĂ		1551.58	-	1551.58	100

Suprafața zonei studiate în cadrul PUZ - 1551.58 mp.

Regimul de înălțime:

Pentru construcțiile supraterane se instituie:

- regimul de înălțime: S+P+7E+R ;
- înălțimea clădirii : maxim +29,50m (de la cota ± 0,00)/ 29.80m

Documentația este proprietatea firmei S.C. ARHI-URB S.R.L. și nu poate fi folosită, transmisă sau reprodusă, total sau parțial, fără autorizarea expresă și scrisă. Documentația este valabilă numai cu semnăturile și stampila în original



Indici caracteristici maximi :

P.O.T. max = 29.13%; C.U.T. max= 2.50 ;

Edificabilul propus va respecta o retragere de minim 3m față de limitele de proprietate.

- procentul de ocupare propusă terenului: POT = 29.13%
- coeficientul de utilizare propusă terenului: CUT = 2.50

- procentul maxim de ocupare propusă terenului (conform PUG Suceava): POTmax = 70%
- coeficientul maxim de utilizare propusă terenului (conform PUG Suceava): CUTmax = 4.00

10. Concluzii

Planul urbanistic zonal – P.U.Z., prezentat urmarește dezvoltarea coerentă, armonioasă și durabilă a zonei, integrarea sa cu zonele învecinate și rezolvarea disfuncționalităților posibile.

Funcționarea optimă a zonei în contextul construirii de locuințe colective, spații comerciale și servicii S+P+7E+R propus prin P.U.Z.- ul actual este condiționată și de următoarele:

- executarea racordurilor și bransamentelor infrastructurii edilitare ;

După obținerea avizelor solicitate prin certificatul de urbanism, a acordului de mediu, prezenta documentație se va supune aprobării Consiliului Local al municipiului Suceava.

Prezentul PUZ are caracter de reglementare ce explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor în zona studiată.

Prevederile prezentului P.U.Z. vor fi preluate în noul P.U.G. al municipiului Suceava.

VALORI ESTIMATIVE ALE INVESTITIEI: 6,961,500.00 ron

Toate costurile aferente lucrării „CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE, CU REGIM MARE DE INALTIME, AMENAJARE LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC SI RACORDURI / BRANSAMENTE LA REțeleLE URBANE DE UTILITATI TEHNICO- EDILITARE” vor fi suportate de investitor.



arh. FAUR ADRIAN



PLAN URBANISTIC ZONAL-P.U.Z.-

„CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE, CU REGIM MARE DE INALTIME, AMENAJARE LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC SI RACORDURI / BRANSAMENTE LA RETELELE URBANE DE UTILITATI TEHNICO- EDILITARE”

Beneficiar : SC RUBCON SRL

Adresa : str. CALEA UNIRII, nr. 35, loc. SUCEAVA, jud. SUCEAVA

Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL

Proiect nr. : 21/2025

Proiectant : S.C. ARHI-URB S.R.L



BORDEROU

Foia de capăt
Borderou

CONTINUTUL P.U.Z.

a) Piese scrise

VOLUM I – MEMORIU DE PREZENTARE

Introducere

Stadiul actual al dezvoltării

Propuneri de dezvoltare urbanistică

Concluzii, măsuri în continuare

b) Anexe

Certificat de urbanism nr. 804 din 10.07.2025

Copie Certificat fiscal

Copie extras C.F.nr. 39999

Extras documentație topo

c) Piese desenate

Plan de încadrare în zona

sc.1:5000

Plan de încadrare în ortofotoplan

sc.1:5000

Plan de situație existent

sc.1:250

Plan de reglementări urbanistice

sc.1:250

Profile

sc.1:500

Plan circulația terenurilor

sc.1:250

Plan rețele edilitare

sc.1:250



MEMORIU AVIZ OPORTUNITATE PUZ

„CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE, CU REGIM MARE DE INALTIME, AMENAJARE LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC SI RACORDURI / BRANSAMENTE LA RETELELE URBANE DE UTILITATI TEHNICO- EDILITARE”

1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:

„CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE, CU REGIM MARE DE INALTIME, AMENAJARE LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC SI RACORDURI / BRANSAMENTE LA RETELELE URBANE DE UTILITATI TEHNICO- EDILITARE”

Beneficiar: SC RUBCON SRL

Proiectantul general: S.C. ARHI-URB S.R.L.

Proiectanți, colaboratori:

arh.MUNTEANU DOINA

arh.ATODIRESEI BENIAMIN
arh. FAUR ADRIAN

Data elaborării: 2025



2. Obiectul P.U.Z.

Obiectul lucrării îl constituie determinarea condițiilor urbanistice de construire locuințe colective, spații comerciale și servicii, soluționarea acceselor, a circulației carosabile și pietonale, a echipării cu utilități edilitare.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- reglementarea / schimbarea funcțiunii terenului;
- utilizarea funcțională a terenului;
- modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- realizarea lucrărilor tehnico edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate;
- înălțimea maximă admisă;
- procentul de ocupare al terenului POT;
- coeficientul de utilizare al terenului CUT;
- retragerea clădirilor față de aliniament;
- organizarea circulației și a acceselor;
- asigurarea cu utilități a zonei (extinderi de rețele, bransamente);
- locuri de parcare;
- spații verzi amenajate;

Suprafața studiată prin PUZ este de 1551.58 mp aparținând SC RUBCON SRL, cu următoarea situație juridică: nr. CF 39999 Nr. cad. 39999.

Obiectivele propuse a fi construite – imobil locuințe colective, spații comerciale și servicii S+P+7E+R - se încadrează în destinația zonei prevăzută în R.L.U.- mun. SUCEAVA, stabilită prin H.G.R. nr. 518/26.05.2023, respectiv : C– ZONA DE TIP CENTRAL- C2c – Funcțiuni de interes local, municipal și supramunicipal propuse;

Amenajarea acestor circulații și spații pietonale, a sistemului de spații verzi și eventual a unor oglinzi de apă, precum și a mobilierului urban aferent, se va face într-o viziune de ansamblu, unitară, fiind analizată într-un proiect peisagistic de detaliu;

Propunerea vizează studiul relațiilor și implicațiile asupra dezvoltării zonei generate de realizarea unui imobil care să grupeze următoarele configurații și zonificări funcționale pe totalul de 1551.58 mp :

- un imobil S+P+7E+R, suprafața construită 452.00 mp, suprafața construită desfășurată 4641.00 mp, suprafața platforme, circulații auto/pietonale 718.53 mp, suprafața spații verzi 381.05 mp (include suprafața spațiu de joacă 135.75 mp), P.O.T.=29.13% și C.U.T.=2.50.

3. Descrierea tehnico-edilitară a lucrărilor propuse

a. Funcțional:

-Partea Zonei la vest de str. Calea Unirii, are o configurare neuniformă urbanistică care are de suferit din punctul de vedere al mixării funcționale în ce privește disproporția dintre zonele preponderent rezidențiale și cele de dotări;

-la nivelul întregului cartier se resimte o lipsă a dotărilor de servicii de interes general;



b.Volumetric:

- Volumetric, proiectul propune realizarea unei volumetrii care să suplinească și să medieze între poziția și caracteristicile sitului, vecinătățile construite, nevoile funcționale, de accesibilitate, orientare vizuală, iluminat natural și ventilație, precum și încadrarea prin prelurarea limbajului, elementelor și materialelor caracteristice morfologiei arhitecturii zonei. -zona nu se constituie ca o configurare a țesutului urban, care să genereze identitate.

c.Circulații:

-zona studiată beneficiază de o bună plasare din punct de vedere al circulației, având frontul nordic adiacent la strada Calea Unirii. Zona studiată, la nivel volumetric cât și la nivelul circulației, se remarcă prin discontinuitatea țesutului urban.

- Imobil locuințe = 44 apartamente;
- Spații comerciale/servicii la nivel parter ;
- Strada interioară (alee carosabilă), parcuri;
- locul de joacă și spațiile verzi;
- rețele utilitare;

Prin investiția propusă pe terenul studiat, se propune realizarea unui imobil, cu regimul de înălțime S+P+7E+R, având un număr de 44 apartamente.

Imobilul propus se va amplasa la distanța de minim 12.00 M față de imobilul adiacent, situat la est, astfel încât să se asigure o însorire și iluminare optimă a tuturor camerelor la solstițiul de iarnă, precum și respectarea condițiilor de vizibilitate (percepția unei porțiuni din bolta cerească din interiorul încăperilor de locuit).

Pe parcela de teren se vor amenaja circulații pietonale, străzi (alei carosabile și parcuri în număr cel puțin egal cu cel al apartamentelor, precum și un număr de parcuri pentru spațiile comerciale, conform cu HG 525/1996.

Pentru petrecerea timpului liber și recreere, pe teren se vor amenaja spații verzi plantate, amenajarea unui loc joacă pentru copii.

Tipul de proprietate al terenurilor și circulația terenurilor

Analiza tipului de proprietate al terenului, pe categorii de folosință se prezintă astfel:

- total suprafața teren efectiv sistematizată: 1551.58 mp;
- suprafața teren trecut în domeniul public al Primăriei Suceava: 7.25 mp;

4. Dezvoltarea echipării edilitare

Terenul este racordat și are acces la rețelele edilitare existente. Dezvoltarea propusă se va realiza în conformitate cu avizele de specialitate și normativele în vigoare.

Având în vedere normele de mediu și necesitatea ridicării gradului de confort al locuitorilor și utilizatorilor, se impune dimensionarea rețelei de alimentare cu apă și a rețelei de canalizare a apelor menajere și pluviale în acord cu estimarea numărului de utilizatori permanenți și de vizitatori.

Pentru o dimensionare corectă a necesarului de apă în scopul potabil și menajer se vor lua în calcul potențialii consumatori.



Debitele de apă, precum și sistemul de canalizare trebuie calculate luând în considerare consumurile specifice pentru asigurarea nevoilor igienico-sanitare, pentru nevoile proprii sistemului și pentru acoperirea pierderilor tehnice admisibile din sistemul de alimentare cu apă.

Rețeaua de electricitate trebuie să fie realizată astfel încât să fie luată în considerare posibilitatea de intervenție rapidă a unităților specializate în caz de avarie.

Amplasamentul studiat, limitrof strazii Calea Unirii, face parte dintr-o zonă echipată din punct de vedere edilitar, astfel ca pentru o bună funcționare a imobilului propus, nu va necesita extinderi ale rețelelor existente (cu excepția rețelei de energie electrică) ci doar branșamente și racorduri.

Realizarea lucrărilor de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială și energie electrică propuse în prezentul plan urbanistic zonal se va face în conformitate cu proiecte de specialitate începând cu faza PUZ până la faza finală a proiectelor de execuție, întocmite în baza studiilor topografice, hidrologice și hidrogeologice care stabilesc condițiile de realizare a acestor lucrări la fiecare fază de proiectare.

Se va întocmi un relevu exact al rețelelor și instalațiilor existente care să precizeze traseul, diametrul, cotele de amplasare, materialul și gradul de uzură pentru fiecare conductă și canal, precum și caracteristicile și gradul de uzură al instalațiilor.

Evidențierea rețelelor existente în zonă, s-a făcut pe planșa nr. 5 -"PLAN DE SITUAȚIE REȚELE EDILITARE"

Analiza critică a situației existente și de prevederile din PUG tratează următoarele categorii de probleme:

Alimentarea cu apă:

Alimentarea cu apă se va realiza prin bransament la rețeaua de apă existentă în zonă.

Pe teritoriul parcelei de teren se vor realiza rețele interioare incintei care se vor racorda, prin vane și cămine de vizitare, la rețeaua exterioară. Dimensionarea, caracteristicile materialelor și traseele rețelelor din incintă se vor stabili prin proiecte tehnice.

Canalizare:

Se propune racordul la rețeaua existentă.

Alimentare cu energie electrică:

Se propune bransament la rețeaua existentă. Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la postul de transformare situat în vecinătatea terenului de amplasament care face obiectul prezentei documentații. În zona studiată se va asigura alimentarea cu energie electrică a obiectivelor propuse: imobil locuire și spații comerciale și servicii, iluminatul exterior stradal, etc. .

Telecomunicații:

Se propune bransament la rețeaua existentă.

Alimentare cu energie termică:

Nu este cazul.

Alimentare cu gaze naturale

În zonă există rețea de gaze naturale. Se propune bransament la rețeaua existentă.



Gospodărie comunală:

Deșeurile menajere se vor colecta selectiv în europubele care se vor amplasa pe platforma gospodărească amenajată, în zona funcțională gospodărie comunală. Gunoiul menajer va fi colectat de o firmă specializată, care va depozita la o stație de sortare.

Zona studiată este integrată în sistemul de gestionare la nivel municipal. Se va încheia un contract cu o firmă specializată de salubritate.

5. Impactul asupra mediului

Impactul produs prin realizarea investițiilor viitoare prevăzute în cadrul planului urbanistic zonal asupra arealului studiat este nesemnificativ, fiind unul direct, respectiv local, asupra suprafețelor destinate obiectivelor propuse, și unul indirect asupra zonelor învecinate. Impactul produs asupra amplasamentelor și zonelor învecinate se poate urmări atât în faza de construcție, cât și în faza de exploatare. Se consideră că impactul pe termen scurt va apărea în fazele de construcție (impact negativ tranzitoriu), iar impactul pe termen lung este cel generat în perioada de operare.

Având în vedere structura vegetației (fără valoare conservativă), precum și componenta faunistică din perimetrele și vecinătatea amplasamentelor obiectivelor de investiție, considerăm că impactul asupra biodiversității va fi nesemnificativ.

În zona studiată nu există valori de patrimoniu istoric sau ambiental care necesită protecție. Investiția propusă nu produce un impact perturbator mediului, întrucât volumetria urmărește pliarea pe panta terenului iar terenul rămas liber se va amenaja peisager.

Obiectivele prevăzute nu influențează fondul construit existent în zonă, ca atare nu se impun măsuri speciale pentru evitarea pagubelor sau măsuri de refacere a lucrărilor afectate.

Prevenirea riscurilor naturale

Surse de poluanți pentru apele subterane în perioada de execuție, respectiv exploatare, nu există. Riscurile care pot apărea pentru sănătatea umană sau pentru mediu sunt cele din perioada de execuție a lucrărilor. Poluanții pentru aer în timpul execuției sunt: praful, zgomotul, gaze de eșapament. Praful rezultă de la execuția săpăturilor, împrăștierea nisipului, a pământului, din compactare, etc.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc.

În prezent, terenul nu este degradat. Se va asigura o suprafață de 24.56% din teren pentru spații verzi, amenajate și 135.75 mp spațiu verde/spațiu de joacă.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate.

Nu este cazul. În zona studiată și în vecinătate nu există bunuri de patrimoniu.

Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Lucrările de amenajare a spațiilor verzi și a strazii interioare propuse, vor contribui substanțial la refacerea peisagistică și reabilitarea urbană.

6. Vecinatati:

Vecinatati imediate sunt date de:

- la nord – drum acces/ Cojocar Eugen și Cojocar Tatiana Daniela - str.Calea Unirii, nr. 35 ;

Documentația este proprietatea firmei S.C. ARHI-URB S.R.L. și nu poate fi folosită, transmisă sau reprodusă, total sau parțial, fără autorizarea expresă și scrisă. Documentația este valabilă numai cu semnăturile și stampila în original



- la est – Sc Abatorul Burdujeni Srl, Societatea Crestinilor Nouapostolici din Romania, Sc Vermond Srl – str. Calea Unirii, nr. 35 ,
- la sud – Kaufland Romania - str. Calea Unirii, nr. 33A ;
- la vest – drum acces/ Sc Electro Sirama Srl - str. Calea Unirii, nr. 35 ;

7. Capacitati de transport admise:

În incinta vor fi admise autoturismele proprietarilor și vizitatorilor și autoutilitare ocazionale, cu capacitate de maxim 3,5 tone. Totodată vor avea acces autospecialele ISU, în caz de necesitate.

8. Locuri de parcare:

- zona este marcată de existența căii de acces, respectiv circulației auto și pietonale: drum privat situat pe latura nordică și str. Calea Unirii.

Astfel, în interiorul parcelei de teren aferentă PUZ, pentru circulația rutieră se propun:

- O alee carosabilă cu 2 benzi de circulație cu lățimea de 6,00m;
- o parcare pentru 30 locuri suprapuse automate, amplasată adiacent aleii de 6,00m;
- o parcare pentru 3 locuri, amplasată adiacent aleii de 6,00m;
- o parcare pentru 8 locuri, amenajată în proximitate pe proprietate privată CF 36646;
- Parcarile necesare vor fi asigurate și subteran, numărul acestora fiind 18 locuri, cumulând 59 locuri de parcare în total ;

Aleea interioară cu 2 benzi propusă va avea lățimea de 6m. Aceasta va avea două sensuri de circulație și se asigură astfel accesul rapid și lesnicios al mijloacelor de intervenție (pompieri, salvare, etc.).

În partea vestică a terenului studiat, se propune cedarea unei suprafețe de teren de 7.25 mp, către Primăria Suceava, pentru regularizarea circulației adiacente.

Conform Anexa 1, art. 9, la Certificatul de Urbanism nr. 804 din 10.07.25, emis de Primăria Suceava, în cazul în care nu se pot sigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 150 m și vor reprezenta maxim 50% din totalul necesar; în consecință au fost amenajate 8 locuri parcare în proximitatea amplasamentului studiat, pe parcela proprietate privată, CF:36646, la distanța de max. 47 m, reprezentând sub 50% din totalul de parcare necesare funcțiunilor propuse.

9. Reglementari urbanistice:

Ca urmare a elementelor analizate și expuse în cadrul prezentului studiu, putem extrage următoarele concluzii:

- terenul analizat se află într-o zonă urbană cu un ridicat potențial de construire, principalele puncte tari fiind:
- amplasarea în cadrul orașului (în zona istorică centrală a orașului, vecinătatea cu repere importante)
- infrastructură edilitară existentă în aria studiată

Documentația este proprietatea firmei S.C. ARHI-URB S.R.L. și nu poate fi folosită, transmisă sau reprodusă, total sau parțial, fără autorizarea expresă și scrisă. Documentația este valabilă numai cu semnăturile și stampila în original



-disponibilitatea terenului
-încadrarea funcțională conform PUG Municipiul Suceava și documentațiilor de urbanism în termen de valabilitate (PUZ Zona Centrală)

Intervențiile urbanistice propuse au ca scop:

- crearea unui imobil cu funcțiuni mixte, omogen din punct de vedere funcțional și volumetric care să integreze configurația urbanistică a străzii Calea Unirii;

Propunerea vizează studiul relațiilor și implicațiile asupra dezvoltării zonei generate de realizarea unui imobil care să grupeze următoarele configurații și zonificări funcționale pe totalul de 1551.58 mp :

- Imobil locuințe = 44 apartamente;
- Spații comerciale/servicii la nivel parter ;
- Strada interioară (alee carosabilă), parcare;
- locul de joacă și spațiile verzi;
- rețele utilitare;

Prin investiția propusă pe terenul studiat, se propune realizarea unui imobil, cu regimul de înălțime S+P+7E+R, având un număr de 44 apartamente.

Imobilul propus se va amplasa la distanța de minim 12.00 M față de imobilul adiacent, situat la est, astfel încât să se asigure o însorire și iluminare optimă a tuturor camerelor la solstițiul de iarnă, precum și respectarea condițiilor de vizibilitate (percepția unei porțiuni din bolta cerească din interiorul încăperilor de locuit).

Pe parcela de teren se vor amenaja circulații pietonale, străzi (alei carosabile și parcuri în număr cel puțin egal cu cel al apartamentelor, precum și un număr de parcuri pentru spațiile comerciale, conform cu HG 525/1996.

Pentru petrecerea timpului liber și recreere, pe teren se vor amenaja spații verzi plantate, amenajarea unui loc joacă pentru copii.

- un imobil S+P+7E+R, suprafața construită 452.00 mp , suprafața construită desfășurată 4641.00 mp, suprafața platforme, circulații auto/pietonale 718.53 mp, suprafața spații verzi 381.05 mp (include suprafața spațiu de joacă 135.75 mp), P.O.T.=29.13% și C.U.T.=2.50.

Bilanțul teritorial de zonă, existent-propus:

NR.	DENUMIRE SUBZONA	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1	Zona construită	-	-	452.00	29.13
2	Spații verzi	-	-	381.05	24.56
4	Suprafețe circulații auto, pietonale	-	-	718.53	46.31
TOTAL ZONA STUDIATĂ		1551.58	-	1551.58	100

Suprafața zonei studiate în cadrul PUZ - 1551.58 mp.

Regimul de înălțime:

Pentru construcțiile supraterane se instituie:

- regimul de înălțime: S+P+7E+R ;
- înălțimea clădirii : maxim +29,50m (de la cota ± 0,00)/ 29.80m

Documentația este proprietatea firmei S.C. ARHI-URB S.R.L. și nu poate fi folosită, transmisă sau reprodusă, total sau parțial, fără autorizarea expresă și scrisă. Documentația este valabilă numai cu semnăturile și stampila în original



Indici caracteristici maximi :

P.O.T. max = 29.13%; C.U.T. max= 2.50 ;

Edificabilul propus va respecta o retragere de minim 3m față de limitele de proprietate.

- procentul de ocupare propusă terenului: POT = 29.13%
- coeficientul de utilizare propusă terenului: CUT = 2.50
- procentul maxim de ocupare propusă terenului (conform PUG Suceava): POTmax = 70%
- coeficientul maxim de utilizare propusă terenului (conform PUG Suceava): CUTmax = 4.00

10. Concluzii

Planul urbanistic zonal – P.U.Z., prezentat urmarește dezvoltarea coerentă, armonioasă și durabilă a zonei, integrarea sa cu zonele învecinate și rezolvarea disfuncționalităților posibile.

Funcționarea optimă a zonei în contextul construirii de locuințe colective, spații comerciale și servicii S+P+7E+R propus prin P.U.Z.- ul actual este condiționată și de următoarele:

- executarea racordurilor și bransamentelor infrastructurii edilitare ;

După obținerea avizelor solicitate prin certificatul de urbanism, a acordului de mediu, prezenta documentație se va supune aprobării Consiliului Local al municipiului Suceava.

Prezentul PUZ are caracter de reglementare ce explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor în zona studiată.

Prevederile prezentului P.U.Z. vor fi preluate în noul P.U.G. al municipiului Suceava.

VALORI ESTIMATIVE ALE INVESTITIEI: 6,961,500.00 ron

Toate costurile aferente lucrării „CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE, CU REGIM MARE DE INALTIME, AMENAJARE LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC SI RACORDURI / BRANSAMENTE LA REțeleLE URBANE DE UTILITATI TEHNICO- EDILITARE” vor fi suportate de investitor.

