

**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU
CONSTRUIRE CLĂDIRE DE LOCUINȚE COLECTIVE CU
REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME, SISTEMATIZARE VERTICALĂ,
LOCURI DE PARCARE, AMENAJARE ACCES LA DRUMUL
PUBLIC, ORGANIZARE DE ȘANTIER**

Str. Nicolae Costin , nr. 8, mun. Suceava, județul Suceava



FAZA:

P.U.D.

BENEFICIAR :

S.C. GEOSAW S.R.L.
str. Scânteii, nr.973, oraș Cajvana,
jud. Suceava

PROIECTANT:

S.C. IDEAL PROIECT S.R.L.
J2005000829336
str. Ciprian Porumbescu, nr.2,
mun. Suceava, jud. Suceava
TEL. 0723 136 123



HH
architects

BORDEROU

PARTILE SCRISE

Foaie de capăt
Borderou
Memoriu justificativ

PIESE DESENATE

Nr. crt.	Nr. planșă	Denumire planșă	Scara
1.	0	Încadrarea în zonă	1 : 5000
2.	1	Situația existentă	1 : 500
3.	2	Reglementări urbanistice	1 : 500
4.	3	Reglementări edilitare	1 : 500
5.	4	Obiective de utilitate publică	1 : 500
6.	5	Posibilități de mobilare urbanistică	1 : 500
7.	6	Reprezentări volumetrice	1 : 500
8.	7	Studiu de însorire	1 : 500
9.	8	Profile caracteristice	1 : 500

Întocmit,

arh. Ciprian Hison

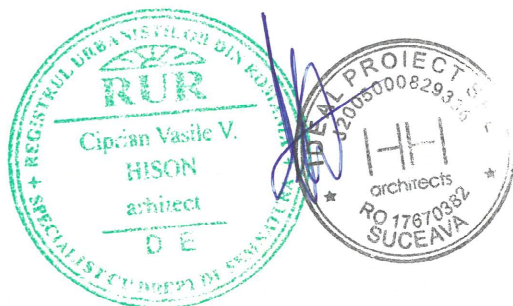




S.C. IDEAL PROIECT S.R.L., J2005000829336, CUI: RO17670382,
str. Ciprian Porumbescu, nr.2, mun. Suceava, jud. Suceava,
Tel: 0723 136 123, e-mail: idealproiect@gmail.com

architects Project nr. **431 / 2025**

MEMORIU JUSTIFICATIV



CUPRINS

1. INTRODUCERE	4
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	5
a) Denumirea proiectului:	5
b) Inițiator:	5
c) Elaborator:	5
d) Data elaborării:	5
1.2. OBIECTUL LUCRĂRII	5
2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ	6
2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE	6
Situarea obiectivului în cadrul localității	6
Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona / subzona / ansamblul care include obiectivul studiat	6
Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate / aprobate anterior	7
2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.	11
3. SITUAȚIA EXISTENTĂ	12
a) Accesibilitatea la căile de comunicație;	12
b) Suprafața ocupată, limite și vecinătăți;	12
c) Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere;	12
d) Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic;	12
e) Destinația clădirilor;	13
f) Tipul de proprietate asupra terenurilor cu precizarea suprafețelor ocupate;	13
g) Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare;	13
h) Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora; ..	14
i) Adâncimea apei subterane;	14
j) Parametri seismici caracteristici zonei (zonă, grad, Ks, Tc);	14
k) Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare, etc.);	14
l) Echiparea existentă.	15
4. REGLEMENTĂRI	15
a) Obiective noi solicitate prin tema program;	15
b) Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor;	16

c)	Capacitatea, suprafața desfășurată;	17
d)	Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi	17
e)	Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute;	18
f)	Principii de intervenție asupra construcțiilor existente;	18
g)	Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale;	19
h)	Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare a reliefului zonei;	19
i)	Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta; 19	
j)	Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării (după caz);	19
k)	Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului;	19
l)	Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi;	20
m)	Profiluri transversale caracteristice;	20
n)	Lucrări necesare de sistematizare verticală;	20
o)	Regimul de construire	21
p)	Coeficientul de utilizare a terenurilor;	21
q)	Asigurarea utilităților	21
r)	Bilanț teritorial în limita amplasamentului studiat (existent și propus)	22
5.	CONCLUZII	22
6.	ANEXE	24

1. INTRODUCERE

Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) este documentația tehnică prin care se reglementează condițiile de amplasare, conformare arhitectural-volumetrică, acces și echipare edilitară pe o parcelă, pentru unul sau mai multe obiective de investiție. Documentația se realizează pentru aprofundarea prevederilor din Planul Urbanistic General, în relație cu vecinătățile și funcțiunea predominantă și corelată cu condiționările din Certificatul de Urbanism.

Prin Planul Urbanistic de Detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.

Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care detaliază cel puțin:

- modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate;
- retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului;
- accesele auto și pietonale;
- conformarea arhitectural-volumetrică;
- conformarea spațiilor publice.

Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru parcela studiată în relație cu parcelele învecinate iar după aprobarea acestuia se va întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

Obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu îl constituie stabilirea condițiilor urbanistice de amenajare a parcelei studiate în vederea construirii unei clinici stomatologice pe un teren proprietate privată a investitorului.

Documentația este elaborată conform Legii nr. 350/2001 privind „Amenajarea teritoriului și urbanismului” cu modificările și completările ulterioare, corelată cu HGR 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism, cu cadrul conținut elaborat de MLPAT- Indicativ GM 009-2000 „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu”, cât și cu alte reglementări în materie de urbanism și amenajare a teritoriului.

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

a) Denumirea proiectului:

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE CLĂDIRE DE LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, LOCURI DE PARCARE, AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC, ORGANIZARE DE ȘANTIER

Amplasament: Jud. Suceava, mun. Suceava, str. Nicolae Costin, nr. 8

b) Inițiator:

S.C. GEOSAW S.R.L. Suceava, CUI 15796490, J33/906/2003

Adresa: Jud. Suceava, oraș Cajvana, str. Scânteii, nr. 973

Cod CAEN: 4719 - Comerț cu amănuntul în magazine nespecializate, cu vânzare predominantă de produse nealimentare

c) Elaborator:

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

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

Cod CAEN: 7111 - Activități de arhitectură

d) Data elaborării:

August 2025

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul prezentei documentații de urbanism îl constituie stabilirea condițiilor de edificare a unei clădiri cu destinația de locuințe colective, cu regimul de înălțime P+2E, locuri de parcare, sistematizare verticală, spații verzi amenajate și racorduri/branșamente la rețele de utilități tehnico-edilitare, pe un teren proprietatea privată a investitorului, situat în intravilanul municipiului Suceava.

Pentru începerea demersurilor în acest sens, s-a obținut Certificatul de Urbanism nr. 106 din 07.02.2025, emis de Primăria Municipiului Suceava, prin care se solicită întocmirea și aprobarea unui Plan Urbanistic de Detaliu.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

Situarea obiectivului în cadrul localității

Zona studiată se află în intravilanul Municipiului Suceava, în cartierul Zamca, la nord de bulevardul George Enescu, la aproximativ 220 m de Catedrala “Nașterea Domnului”.

Conform P.U.G. mun. Suceava aprobat prin H.C.L. / H.G.R. nr. 518/26.05.2023 precum și a Certificatului de Urbanism nr. 36 din 23.01.2025, folosința actuală a amplasamentului are zonificarea funcțională curți construcții, cu destinația: L - zonă rezidențială, L1 – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri aflate în afara zonei centrale.

Vecinătățile imediate ale parcelei de teren sunt următoarele:

- la **nord** – locuință individuală și bloc de locuințe cu regimul de înălțime P+4E;
- la **est** – strada Ion Neculce;
- la **sud** – locuință individuală P+1E;
- la **vest** – strada Nicolae Costin;

La analiza zonei s-a constatat predominarea zonei de locuințe individuale și colective, existente, clădiri de cult (Catedrala “Nașterea Domnului”) și clădiri de învățământ (Grădinița nr. 4, Colegiul Mihai Eminescu).

Având în vedere poziția zonei în contextul urbanistic, se poate aprecia că zona este o zonă diversificată din punct de vedere funcțional, oferind dotările și serviciile necesare locuirii.

Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona / subzona / ansamblul care include obiectivul studiat

Conform studiului de fundamentare aferent PUG aprobat – *Studiu geotehnic și Riscuri naturale* imobilul se află încadrat într-o zonă bună de construit, fără amenajări, unde probabilitatea de producere a alunecărilor de teren este parțial zero și parțial redusă.

Studiul geotehnic prezintă stratificația terenului, nivelul apei subterane, adâncimea de îngheț, precum și condițiile de fundare. De asemenea, sunt menționate zona seismică, intensitatea vântului și încărcările din zăpadă.

Conform studiu geotehnic efectuat de S.C. DAMIFOR TEHNIC S.R.L. pentru parcela de teren aferentă investiției, prin implementarea proiectului nu există riscul declanșării unor fenomene de tip alunecări de teren, în condițiile respectării specificațiilor din prezentul document.

Conform „Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor” – CR 1-1-3-2012 amplasamentul este caracterizat de o încărcare la sol $S_{0,k} = 2,50 \text{ kN/m}^2$ cu un IMR = 50 ani din punct de vedere al calcului greutateii stratului de zăpadă.

Conform „Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor” – CR 1-1-4-2012 amplasamentul este caracterizat de o presiune de referință a vântului, mediată pe 10 min. la 10 m înălțime de la sol pentru o perioadă de recurență de 50 ani, de $q_{ref} = 0,6 \text{ kPa}$.

Conform Normativ P100/1-2013, amplasamentul se încadrează la următoarele caracteristici : accelerația terenului - $ag = 0,20$; perioada de colț $T_c = 0,7$ sec;

Studiul topografic cuprinde planul topografic cu amplasamentele reperelor și liste cu repere de referință naționale, acesta evidențiază limitele parcelei, construcțiile existente în zonă, căile de acces, rețelele de utilități.

Coordonatele au fost calculate în sistemul de proiecție Stereografica 1970, iar cotele au fost calculate prin nivelment trigonometric în plan de referință Marea Neagră.

Conform studiului topografic întocmit de S.C. ALPHA TERRA CAD S.R.L. pentru prezenta documentație, terenul este plat, cu o pantă ușoară de cca. 1% pe direcția est – vest.

Parcela de teren pe care se realizează obiectivul este amplasată la sud-est de bulevardul 1 Decembrie 1918, la distanța de 12,65 m față de axul drumului iar altitudinea medie a amplasamentului este de 364,50m.

Conform planului general anexat, amplasamentul investiției este situat între coordonatele stereo 70: $x = 683990$ și $y = 593770$.

Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate / aprobate anterior

Conform P.U.G. mun. Suceava aprobat prin H.C.L. / H.G.R. nr. 518/26.05.2023 precum și a Certificatului de Urbanism nr. 36 din 23.01.2025, amplasamentul are zonificarea funcțională curți construcții, cu destinația: L - zonă rezidențială, L1 – subzona locuințelor individuale și colective cu regim redus de înălțime (P – P+2), L1a – Locuințe cu regim redus de înălțime (P – P+2) situate în țesut urban construit.

Pentru această zonă este reglementată următoarea utilizare funcțională:

Utilizări admise:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale (mic comerț de proximitate, învățământ, cultură și culte, sănătate);
- amenajări sport (spații deschise), agrement și loisir;
- circulații carosabile și pietonale
- parcaje publice la sol de maxim 30 locuri
- parcaje publice subterane /supraterane supraetajate
- parcuri, grădini, scuaruri publice.

Utilizări admise cu condiționări:

- se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale de proximitate și servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC și

să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250 metri;

Utilizări interzise:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- stații de betoane;
- autobaze, stații de întreținere auto
- spălătorii chimice;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din
- circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor:

Caracteristici ale parcelelor

Se păstrează caracteristicile țesutului existent cu condiția respectării condițiilor de construibilitate ale parcelelor.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a.

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri pe străzi de categoria III și 5.0 metri pe străzi de categoria II și I.

În cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate)

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Clădirile în regim înșiruit se vor alipi ambelor limite laterale ale parcelei.

În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță de minim 3.0 metri;

Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pe o distanță de maxim 20.0 metri;

Pentru construcțiile amplasate în regim izolat, retragerile față de la limitele laterale ale terenului vor fi de minim 2.0 metri cu condiția ca pe una dintre celelalte laturi să fie asigurat un acces de minim 3.0 metri.

Față de limita posterioară, clădirile se vor retrage la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3.0 metri.

Clădirile anexe se vor amplasa față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre două zone funcționale distincte, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin 3,0 metri.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte.

Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,0 m.

Circulații și accese

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită.

Se vor prevedea accese pietonale pentru toate dotările publice, spațiile comerciale și locuințe.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

Staționarea autovehiculelor

Spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice

Platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice și vor avea rol mixt (spațiu verde și staționare auto).

Se va asigura numărul de parcaje conform Anexei nr.5 din RGU și a articolului 7.13
Parcaje

Înălțimea maxim admisibilă a clădirilor

Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 niveluri (10 metri la cornișă);

Se admit depășiri de 1-3 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire continuu;

În cazul amplasării unor accente verticale, care pot afecta perspectivele spre obiectivele culturale reprezentative ale orașului, se va obține avizul Direcției de Cultură și Patrimoniu Suceava chiar dacă amplasamentul se află în afara limitei zonei construite protejate.

Se admite mansardarea clădirilor existente cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

În intersecțiile importante se admite un nivel suplimentar pentru obținerea unor perspective directe (sau indirecte) susținute;

Aspectul exterior al clădirilor

Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Amplasarea noilor construcții nu va obtura vizibilitatea sau accesul către elementele valorase construite sau de peisaj.

În cazul intervențiilor în fronturi existente, este obligatorie prezentarea relației între clădirea propusă și cele învecinate prin desfășurate de front, din care să reiasă înălțimile, golurile etc.

Condiții de echipare edilitară

Este obligatorie racordarea tuturor clădirilor la rețeaua electrică.

Toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții pe trotuare.

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană.

Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte

sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.

Se interzice amplasarea rețelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Spații libere și spații plantate

Spațiile libere din interiorul parcelei vizibile din circulațiile publice vor fi tratate peisagistic;

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

În zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției trebuie să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; - minimum 25% din suprafața parcelei trebuie să fie amenajată ca spațiu verde.

Împrejmuiri

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.0 metri din care un soclu opac de maxim 0.6 metri și o parte transparentă;

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor avea înălțimi de maxim 2.5 metri.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

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

- **POT maxim = 45%;**
- **CUT maxim pt. P+1 = 0,9 mp Ad / mp teren**
- **CUT maxim pt. P+2 = 1,3 mp Ad / mp teren**

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

Concomitent cu elaborarea documentației P.U.D. prezente pentru obiectivul de față s-a elaborat un studiu topografic întocmit de S.C. ALPHA TERRA CAD S.R.L. și un studiu geotehnic întocmit de S.C. DAMIFOR TEHNIC S.R.L.

Studiul topografic confirmă forma în plan a terenului, suprafața, nivelul și panta terenului, vecinătățile, trama stradală și rețelele de utilități existente.

Studiul geotehnic prezintă stratificația terenului, nivelul apei subterane, adâncimea de îngheț, precum și condițiile de fundare. De asemenea, sunt menționate zona seismică, intensitatea vântului și încărcările din zăpadă.

Conform studiului topografic terenul are o formă trapezoidală, relativ plană. Cota generală a terenului este 380,00 având ca plan de referință Marea Neagră, ridicarea topografică fiind realizată în sistem de coordonate Stereo 70.

Conform Studiului Geotehnic terenul are stabilitatea asigurată și nu există riscul declanșării unor fenomene de tip alunecări de teren.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

În situația actuală, terenul pe care se propune realizarea investiției este ocupat de 3 construcții care vor fi demolate în baza unei documentații de demolare și a autorizației de demolare emisă de Primăria Municipiului Suceava.

Restul suprafeței de teren care nu este ocupată de construcții este ocupată de spații verzi și alei pietonale.

a) Accesibilitatea la căile de comunicație;

Accesul auto și pietonal la parcela de teren se poate realiza atât din strada Ion Neculce situată la est, cât și din strada Nicolae Costin de la vest.

Ambele străzi fac legătura cu strada Octav Băncilă situată la nord, la aproximativ 55 m de amplasament.

b) Suprafața ocupată, limite și vecinătăți;

Terenul are suprafața de 600 mp conform extras CF nr. 60460 din 17.11.2024 și se învecinează cu:

- la **nord** – alee de acces la parcare blocului 29 și apoi locuință unifamilială cu regimul de înălțime parter, la distanța de 6,00 m precum și un garaj amplasat la limita proprietății;
- la **est** – bloc de locuințe cu regimul de înălțime P+4E la distanța de 4,30 m și drum de acces;
- la **sud** – teren proprietate particulară și locuință P+1E la distanța de 3 m;
- la **vest** – strada Nicolae Costin și apoi locuințe cu regimul de înălțime P+1E și P+2E, cea mai apropiată fiind locuința P+2E situată la 7,30 m.

Distanțele sunt anunțate în raport cu limita cadastrală a parcelei de teren.

c) Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere;

Momentan suprafața terenului este ocupată de 3 construcții, spații verzi și alei pietonale după cum urmează:

- Construcția C1 cu destinația locuință..... s = 128,00 mp;
- Construcția C2 (anexă)..... s = 35,00 mp;
- foișor s = 12,70 mp;
- suprafață de teren liber..... s = 424,30 mp;

d) Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic;

Amplasamentul vizat pentru construirea locuințelor colective se află într-o zonă urbană bine consolidată a Municipiului Suceava, caracterizată de un mix echilibrat între funcțiunea rezidențială și cea comercială. Fondul construit este alcătuit preponderent din blocuri de locuințe

cu regim de înălțime P+4E, unele fiind mansardate, edificate în perioada 1978-1982, reflectând stilul arhitectural al epocii, cu o configurație funcțională eficientă și spații comerciale integrate la parterul unor imobile precum și locuințe individuale cu regimuri de înălțime de la P la P+2E.

În apropierea amplasamentului se regăsesc și blocuri noi, construite după 2015 cu regimul de înălțime P+1E+M, P+1E+M.

Din punct de vedere urbanistic, zona beneficiază de o structură compactă, cu aliniamente clare ale clădirilor și un sistem de circulație bine definit, facilitând accesul atât pietonal, cât și auto. Prezența unor funcțiuni de interes public, precum catedrala „Nașterea Domnului”, Liceul „Mihai Eminescu” grădiniță, etc. contribuie la consolidarea unui mediu urban dinamic, cu un nivel ridicat de atractivitate.

În ceea ce privește caracteristicile arhitecturale, zona prezintă volume simple, cu fațade predominant uniforme, marcate prin utilizarea finisajelor specifice perioadei de construcție, precum beton aparent și tencuieli minerale, cu accente de culoare discret integrate. Spațiile comerciale de la parterul blocurilor adaugă diversitate funcțională, susținând activitatea economică locală și dinamismul zonei.

Noua dezvoltare propusă prin acest Plan Urbanistic de Detaliu va trebui să respecte caracterul existent al zonei, integrându-se armonios din punct de vedere volumetric și funcțional, fără a perturba echilibrul urbanistic actual. Prin abordarea unei arhitecturi moderne și sustenabile, proiectul va contribui la îmbunătățirea calității spațiului urban și va oferi noi spații locative pentru comunitatea locală.

e) Destinația clădirilor;

În situația actuală, pe parcela de teren studiată există o locuință individuală cu 2 anexe iar zona se caracterizează printr-un fond construit bine reprezentat, de construcții cu regimuri de înălțime de la parter până la P+4E+M.

f) Tipul de proprietate asupra terenurilor cu precizarea suprafețelor ocupate;

Prezentul proiect tratează un singur imobil care este proprietate privată a investitorului și are suprafața de 600 mp, este identic cu parcela cadastrală nr. 60460 din intravilanul Municipiului Suceava.

g) Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare;

Conform studiului geotehnic întocmit de S.C. DAMIFOR TEHNIC S.R.L. Rădăuți, prin implementarea proiectului nu există riscul declanșării unor fenomene de tip alunecări de teren, în condițiile respectării specificațiilor din prezentul document.

În funcție de adâncimea săpăturilor pentru fundații se vor prevedea măsuri de asigurare a stabilității taluzurilor rezultate și se vor încadra în prevederile normativului NP120-2014.

Accidentele subterane care nu pot fi descoperite punctual prin intermediul forajelor geotehnice (beciuri, hrube, situri arheologice) se vor analiza la momentul descoperiri acestora împreună cu proiectanții de specialitate.

Rezultatele obținute în teren (lucrarea geotehnică executată și prezentată în această D.T.) precum și cele de laborator, dar și literatura de specialitate referitoare la zonă, la care se adaugă particularitățile constructive și tehnologice ale viitoarei construcții, determină următoarele recomandări:

- viitoarea construcții va avea cota de fundare pe stratul de praf nisipos argilos (la o adâncime de fundare de minim 1,20 m, față de CTN), asigurându-se și adâncimea maximă de îngheț considerată pentru această regiune la 1,00-1,10 m față de CTN (conform NP 112-2014), amplasamentul încadrându-se după tipul de umiditate în tipul climatic li (conform STAS 6054-77);
- presiunea convențională conform NP 112/2014, pentru praf nisipos argilos, **P_{conv} de bază= 190 kPa**;
- pentru proiectarea geotehnică se vor respecta prevederile din SR EN 1997-1 :2004 și după caz, cu eratele, amendamentele și anexele naționale asociate, SR EN 1998-5:2004, NP 074/2022, NP 122/2010 și NP125/2010.
- sistemul de fundare proiectat va ține seama de mai mulți factori, printre care cei mai importanți sunt caracteristicile terenului care vor guverna soluțiile de fundare, în funcție de tipul structurii, de nivelul de risc acceptat și de costuri.

h) Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora;

Nu este cazul, conform studiului geotehnic întocmit pentru terenul de amplasament și a studiului topografic, nu au fost identificate beciuri, hrube sau umpluturi pe terenul de amplasament.

i) Adâncimea apei subterane;

Conform studiului geotehnic menționat mai sus nivelul hidrostatic nu a fost interceptat în forajul geotehnic.

j) Parametri seismici caracteristici zonei (zonă, grad, K_s , T_c);

Conform prevederilor normativului P100-1/2013, amplasamentul se încadrează la următoarele categorii:

- accelerația terenului $a_g = 0,20$;
- perioada de colt $T_c = 0,7$ sec;
- regiunea este încadrată în gradul 6 de zonare seismică după scara MSK.

k) Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare, etc.);

Cartierul Zamca are un fond construit constituit majoritar din locuințe colective cu regimul de înălțime P+4E și P+8E.

Construcțiile în majoritate sunt de calitate slabă sau sub medie, acestea au fost edificate între anii 1978 – 1982.

În vecinătatea amplasamentului, la sud-est, după strada Grigore Ureche, se află catedrala "Nașterea Domnului" construită recent.

I) Echiparea existentă.

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

Alimentarea cu apă și canalizare

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

Alimentarea cu energie electrică

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

Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată există rețele de distribuție a gazelor naturale.

Alimentarea cu energie termică

Clădirile existente în vecinătatea zonei de amplasament sunt parțial racordate la sistemul centralizat de alimentare cu energie termică. Restul clădirilor existente beneficiază de surse proprii pentru asigurarea agentului termic.

Telecomunicații

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

4. REGLEMENTĂRI

a) Obiective noi solicitate prin tema program;

Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) propune realizarea unei clădiri de locuințe colective, structurate pe trei niveluri (parter + 2 etaje), proiectată pentru a răspunde nevoilor de spații locative ale municipiului Suceava.

Tema de proiectare prevede realizarea unei clădiri de locuințe colective cu regim redus de înălțime (P+2E), amplasată pe un teren proprietate privată, situat în cartierul Zamca, municipiul Suceava. Obiectivul are ca scop realizarea unei clădiri cu un număr total de 9 unități locative, dimensionate conform normativelor în vigoare, fiecare beneficiind de iluminare naturală, ventilație și spații de depozitare adecvate.

Investiția urmărește optimizarea utilizării terenului printr-o construcție compactă, integrată în contextul urban existent, cu respectarea indicilor urbanistici stabiliți prin PUG și a normelor de protecție a vecinătăților.

Pe lângă spațiile de locuit, obiectivul include amenajarea locurilor de parcare (câte unul pentru fiecare apartament), circulații pietonale și carosabile, precum și spații verzi amenajate, în vederea creării unui cadru de locuire confortabil și sustenabil.

Prin implementarea acestei investiții se urmărește diversificarea fondului locativ al zonei și creșterea atractivității cartierului Zamca, oferind locuințe conforme standardelor actuale de calitate, eficiență energetică și accesibilitate.

b) Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor;

Funcționalitatea

Clădirea propusă are funcțiunea de locuințe colective cu regim redus de înălțime (P+2E), fiind destinată unui număr de 9 unități locative, dimensionate conform prevederilor Legii nr. 114/1996 și normativelor în vigoare. Compartimentarea interioară este concepută pentru a asigura un grad ridicat de confort, eficiență funcțională și accesibilitate, cu separarea clară a zonelor de zi și de noapte, spații de depozitare integrate și circulații comune optim dimensionate.

Amplasarea

Amplasarea construcției respectă retragerile impuse prin reglementările urbanistice și normele de însorire, asigurând păstrarea unui raport echilibrat între spațiul construit și cel liber. Clădirea este poziționată astfel încât să optimizeze relația cu străzile adiacente – Str. Nicolae Costin și Str. Ion Neculce – și să permită acces auto și pietonal facil, precum și o conectivitate rapidă cu rețeaua rutieră principală a municipiului.

Clădirea va fi poziționată în partea de vest a parcelei, cu respectarea distanțelor minime față de construcțiile existente:

- 10,15 m față de locuința P+2E situată la vest;
- 5,65 m față de locuința de la sud;
- 12,90 m față de blocul P+4E situat la est (10,60 m față de evazarea de la parter);
- 8,85 m față de locuința pe parter situată la nord.

Față de limitele parcelei de teren aferente investiției, clădirea propusă se va amplasa în conformitate cu codul civil la:

- 2,00 m față de limita de la sud;
- 1,65 m față de limita de la vest;
- 3,55 m față de limita de la nord;
- 8,60 m față de limita de la est.

Conformarea construcției

Conformarea volumetrică a construcției este armonizată cu specificul zonei, caracterizată de un mix de locuințe colective cu regim P+4E și locuințe individuale P – P+2E. Soluția propusă utilizează proporții echilibrate și finisaje moderne, cu un impact vizual pozitiv asupra peisajului urban.

Înălțimea maximă propusă (P+2E) se încadrează în limitele admise de PUG, iar acoperirea parțială cu spații vitrate asigură iluminare naturală optimă și un consum energetic redus.

Zonele libere ale parcelei sunt destinate spațiilor verzi amenajate și parcajelor conform normativului (1 loc/apartament), contribuind la confortul locatarilor și la integrarea construcției în mediul urban. Se respectă toate normele privind siguranța la incendiu, accesibilitatea pentru persoane cu mobilitate redusă și racordarea la rețelele edilitare existente.

c) Capacitatea, suprafața desfășurată;

Obiectivul propus se va realiza pe o parcelă cu suprafața de 600 mp și va avea suprafața construită de 259,35 mp. Acesta se va realiza pe trei niveluri și va avea suprafața desfășurată de 771,15 mp.

Conform cerințelor din tema de proiectare impusă de către beneficiar, capacitatea obiectivului va fi de 9 apartamente cu câte 2 camere fiecare.

Fiecare apartament va avea suprafața construită conform Legii 114 / 1996.

d) Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Noua construcție propusă prin Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) va fi amplasată într-o zonă urbană dens construită, între blocuri de locuințe cu regim de înălțime P+4E și P+2E+M, locuințe individuale P, P+1E și P+2E respectând principiile unei integrări armonioase în țesutul urban existent. Configurația terenului și poziționarea noii clădiri de locuințe colective vor ține cont de normele urbanistice specifice, asigurând echilibrul vizual și funcțional al zonei.

Distanțe față de construcțiile existente

Pentru a evita interferențele cu vecinătățile și pentru a asigura condiții optime de însorire și confort vizual și sonor, clădirea propusă se va amplasa la următoarele distanțe:

- 8,85 m față de locuința pe parter situată la nord;
- 12,90 m față de blocul de locuințe de la est (10,60 m față de evazarea de la parter);
- 5,65 m față de locuința de la sud;
- 10,15 m față de locuința P+2E de la vest.

Aceste retrageri asigură ventilația naturală, iluminarea adecvată și protejarea intimității locuințelor din zonă.

Accesibilitate pietonală și auto

Pentru o funcționare eficientă și sigură, accesul la clădire va fi asigurat prin:

- strada Nicolae Costin, cu lățimea de 5,65 m care face legătura cu strada Octav Băncilă;
- drum de acces cu lățimea de 5,55 m (7,40 m cu tot cu trotuare) destinat accesului auto și intervențiilor tehnice, care face legătura cu strada Ion Neculce;
- conectivitate cu arterele principale ale municipiului, facilitând accesul rapid și sigur.

Pentru optimizarea fluxurilor de circulație, vor fi prevăzute spații de parcare dedicate locatarilor, pe parcela de teren studiată, în conformitate cu reglementările urbanistice și normele de siguranță respectiv câte un loc de parcare pentru fiecare locatar.

Integrarea estetică și urbanistică

Designul arhitectural al clădire va fi realizat cu respectarea principiilor de armonizare cu fondul construit existent, utilizând materiale moderne, durabile și finisaje care să completeze vizual peisajul urban. Se vor aplica soluții pentru eficiență energetică și sustenabilitate, contribuind la confortul utilizatorilor și la îmbunătățirea imaginii zonei.

Prin implementarea acestor principii de compoziție, noua construcție va fi perfect integrată în spațiul urban, oferind funcționalitate optimă și contribuind la dezvoltarea sustenabilă a cartierului Zamca.

e) Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute;

Noua construcție propusă prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) se va integra armonios în contextul urban existent, respectând caracteristicile arhitecturale și funcționale ale zonei. Având în vedere predominanța blocurilor de locuințe cu regim de înălțime P+4E și P+2E+M, noul edificiu va fi proiectat astfel încât să se alinieze volumetric și estetic la configurația spațiului construit, fără a perturba echilibrul vizual sau urbanistic al cartierului Zamca.

Pentru asigurarea unei coerențe urbanistice, se vor respecta următoarele principii:

- armonizarea stilistică cu materialele și cromatica existente în zonă, utilizând finisaje moderne care să complimenteze caracterul urban.
- integrarea spațiilor verzi și amenajarea unor elemente peisagistice care să contribuie la confortul urban, menținând un echilibru între suprafețele construite și cele neconstruite.

Amenajarea noilor construcții va fi realizată în conformitate cu cerințele privind accesibilitatea, siguranța și sustenabilitatea. Se vor include:

- acces pietonal facil către obiectivele din proximitate (școală, grădiniță, catedrală, spații comerciale).
- parcuri optimizate pentru a evita aglomerarea circulației și pentru a răspunde necesităților utilizatorilor.
- soluții de eficiență energetică, inclusiv utilizarea unor tehnologii moderne pentru iluminat și climatizare.

Prin aplicarea acestor măsuri, noua construcție se va integra fluid în țesutul urban, contribuind la îmbunătățirea esteticii și funcționalității zonei, fără a afecta caracterul existent al cartierului Zamca.

f) Principii de intervenție asupra construcțiilor existente;

Nu este cazul.

g) Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale;

Accesul auto și pietonal la obiectiv se va face din arterele de circulație existente respectiv str. Ion Neculce, situată la est, prin intermediul unui drum de acces cu lățimea de 5,55 m (7,40 m cu tot cu trotuare) și din str. Nicolae Costin situată la vest.

Întrucât numărul de unități locative propuse este de **9 apartamente**, pe parcela de teren se va realiza o parcare cu un număr de **9 locuri** de parcare, pentru locatari, îndeplinind condiția art. 5.11 din Anexa 5, al R.G.U, care prevede 1 loc de parcare la 2-10 apartamente.

Din totalul de 9 locuri de parcare, 3 vor avea asigurat accesul din strada Nicolae Costin iar 6 din drumul de acces care face legătura cu strada Ion Neculce.

Un loc de parcare va fi dimensionat pentru persoane cu dizabilități conform NP051/2012.

Accesul la locurile de parcare se va face direct din drumul public.

Suprafețele carosabile și pietonale se vor realiza din materiale care vor permite infiltrarea apelor pluviale în sol.

h) Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare a reliefului zonei;

După finalizarea lucrărilor de construcții, porțiunile de teren rămase libere se vor amenaja prin însămânțare cu gazon, prin plantare de arbori și arbuști precum și plante decorative realizându-se în acest fel integrarea cu spațiile verzi existente pe amplasament.

i) Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta;

Nu este cazul, pentru obiectivul studiat cu destinația de bloc de locuințe colective nu este necesară instituirea regimului de zonă protejată.

j) Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării (după caz);

Terenul propus pentru edificarea clădirii de locuințe colective se află într-o zonă în care majoritatea construcțiilor sunt cu funcțiunea de locuințe, colective sau individuale, deci fără surse de poluare semnificativă a mediului.

În cadrul zonei nu s-au semnalat probleme care să constituie riscuri pentru protecția mediului sau sănătatea populației.

Sub aspect ecologic, prin exploatarea clădirii de locuințe nu se produce poluarea aerului, solului, subsolului și nici a apelor freactice.

k) Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului;

Nu este cazul, obiectul proiectului reprezintă realizarea unei clădiri cu funcțiunea de locuințe colective pe un teren proprietate privată.

I) Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi;

Spațiile rămase libere după realizarea investiției se vor amenaja cu zone verzi, cu iarbă și plante ornamentale, arbuști, etc.

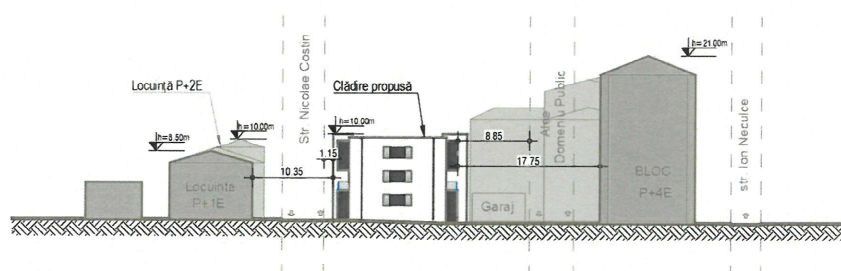
m) Profiluri transversale caracteristice;

Pentru asigurarea unei integrări urbanistice optime și a funcționalității terenului destinat blocului de locuințe, au fost analizate profilurile transversale reprezentative ale amplasamentului, raportate la construcțiile învecinate și la infrastructura existentă. Acestea oferă o perspectivă clară asupra relației dintre noua clădire și elementele urbane din proximitate, precum și asupra accesibilității pietonale și rutiere.

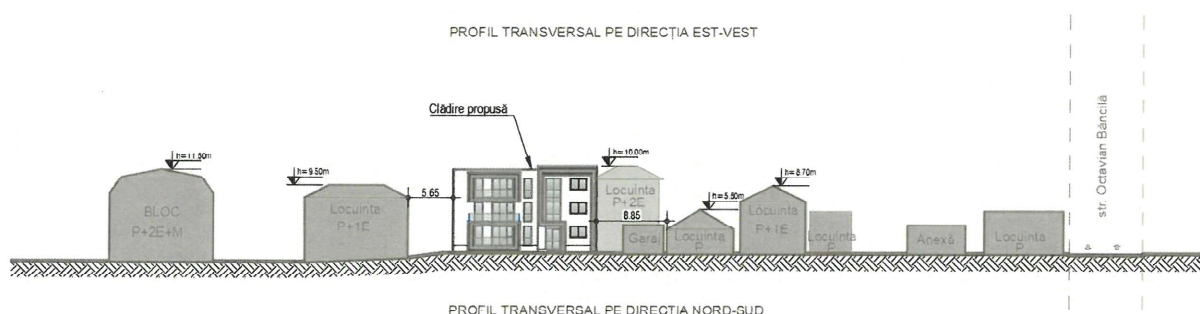
Clădirea de locuințe colective se va integra între blocurile existente, cu următoarele distanțe de retragere:

- 10,15 m față de locuința P+2E situată la vest;
- 5,65 m față de locuința de la sud;
- 12,90 m față de blocul P+4E situat la est (10,60 m față de evazarea de la parter);
- 8,85 m față de locuința pe parter situată la nord.

Aceste retrageri asigură accesul optim la lumina naturală, ventilație adecvată și minimizarea impactului vizual asupra zonelor rezidențiale.



PROFIL TRANSVERSAL PE DIRECȚIA EST-VEST



PROFIL TRANSVERSAL PE DIRECȚIA NORD-SUD

Pentru integrarea peisagistică, se vor amenaja:

- zone verzi perimetrale, care vor contribui la estetica urbană și la confortul locatarilor;
- aleile pietonale pentru acces în clădire;

n) Lucrări necesare de sistematizare verticală;

Prin prezentul proiect nu sunt propuse lucrări de teren de modificare a topografiei existente, lucrările de sistematizare a terenului vor consta în realizarea circulațiilor pietonale și

a parcerii din incinta obiectivului precum și realizarea spațiilor verzi după terminarea lucrărilor de construcții.

o) Regimul de construire

Se propune o singură clădire amplasată în partea de est a parcelei. Aceasta va fi aliniată cu cele două laturi ale parcelei de teren (de la sud și est) și va fi amplasată la următoarele distanțe față de limitele imobilului:

- 2,00 m față de limita de la sud;
- 1,65 m față de limita de la vest;
- 3,55 m față de limita de la nord;
- 8,60 m față de limita de la est.

Principalii indici tehnico – spațiali ai clădirii

- Regimul de înălțime – P+2E;
- Înălțimea maximă la coamă (atic) – 10,00 m față de cota ± 0.00 ;
- Înălțime liberă - 2,55 m;
- Aria construită = 259,35 mp;
- Aria desfășurată = 771,15 mp;
- Volumul clădirii = 2.460 mc.

Bilanț teritorial

- S parcelă = 600,00 mp;
- Ac calcul POT = 259,35 mp;
- Ad calcul CUT = 696,90 mp;
- POT = 43,22%
- CUT = 1,16 mp Ad / mp teren

p) Coeficientul de utilizare a terenurilor;

Prezentul plan urbanistic de detaliu face referire la un singur imobil, parcela cu nr. cad. 60460, în suprafață de 600 mp.

Pentru acest teren, coeficientul de utilizare propus este:

CUT = 1,16 mp Ad / mp teren

q) Asigurarea utilităților

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

Alimentarea cu apă și canalizare

Obiectivul propus se va racorda la rețeaua de alimentare cu apă și canalizare a municipiului Suceava.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a clădirii se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zonă, printr-un bransament trifazat (3N~;50Hz; 230/400V). Soluția de alimentare va fi stabilită de către S.C. DELGAZ GRID S.A. în avizul de racordare, prin grija beneficiarului care va depune dosarul complet în vederea obținerii acestuia.

Alimentarea cu gaze naturale

Pe strada Nicolae Costin există rețea de distribuție a gazelor naturale, de joasă presiune, clădirea propusă se va racorda la această rețea de alimentare cu gaze naturale.

Alimentarea cu energie termică

Pentru obiectivul propus, agentul termic necesar pentru încălzirea spațiilor și pentru prepararea apei calde de consum va fi asigurat de la centrale termice funcționând cu gaze naturale și cu sisteme de aer condiționat prevăzute cu pompe de căldură.

Telecomunicații

Noul imobil se va racorda la o rețea de voce/date, a unuia din operatorii din zonă.

r) Bilanț teritorial în limita amplasamentului studiat (existent și propus).**Indicatori tehnici**

Denumire	Situația existentă		Propunere	
	mp	%	mp	%
Suprafața teren	600,00	100,00	600,00	100,00
Suprafața construită	175,70	29,28	259,35	43,23
Spații verzi	374,30	62,38	121,00	20,17
Alei / platforme carosabile	0,00	0,00	139,00	23,17
Alei pietonale	50,00	8,33	80,65	13,44

Indicatori urbanistici

- **POT existent** (conf. PUG aprobat prin HGR518 din 2023)..... **45 %;**
- **CUT existent** (conf. PUG aprobat prin HGR518 din 2023)..... **1,30 %;**
- **POT propus** **43,22 %;**
- **CUT propus** **1,16 %;**

5. CONCLUZII

Implementarea prezentului Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) răspunde atât nevoilor actuale de dezvoltare urbană ale cartierului Zamca, cât și tendințelor moderne de configurare a zonelor rezidențiale cu regim redus de înălțime. Proiectul propus valorifică în mod optim potențialul terenului, prin integrarea unei clădiri de locuințe colective adaptate contextului urban existent, respectând reglementările P.U.G. și principiile unei dezvoltări sustenabile.

Noua construcție contribuie la diversificarea fondului locativ, oferind unități de locuit moderne, eficiente energetic și adaptate cerințelor de confort contemporan. Amplasarea sa strategică, în proximitatea infrastructurii educaționale, comerciale și de cult, asigură acces facil

la servicii și puncte de interes, reducând necesitatea deplasărilor auto pe distanțe mari și sprijinind mobilitatea urbană durabilă.

Din punct de vedere urbanistic, soluția propusă respectă principiile de aliniere, proporționare și relaționare cu vecinătățile, păstrând echilibrul volumetric al zonei. Prin retragerile și orientarea studiate, se garantează asigurarea condițiilor optime de însorire, ventilare naturală și intimitate pentru locuințele învecinate.

Impactul investiției este unul pozitiv, atât pe plan social, prin îmbunătățirea calității locuirii, cât și pe plan economic, prin creșterea atractivității zonei pentru noi investiții și stimularea activităților conexe. Introducerea unor spații verzi amenajate și a parcajelor conform normativelor contribuie la un cadru de viață mai plăcut și mai bine organizat.

Prin respectarea tuturor reglementărilor urbanistice, de siguranță, de protecție a mediului și de accesibilitate, proiectul se înscrie într-o direcție coerentă de dezvoltare a cartierului Zamca, consolidând identitatea urbană și răspunzând cerințelor comunității pe termen lung.

Măsuri ce decurg în continuarea P.U.D.-ului

Pentru a asigura o implementare eficientă a soluțiilor urbanistice propuse, se recomandă următoarele măsuri:

- Obținerea avizelor și autorizațiilor necesare din partea instituțiilor competente pentru demararea lucrărilor de construire.
- Realizarea infrastructurii necesare pentru accesibilitate, inclusiv modernizarea căilor de acces, trotuarelor și zonelor de parcare.
- Implementarea soluțiilor de mobilitate urbană prin facilități pentru transport alternativ (stații pentru biciclete, trotuare accesibile).
- Monitorizarea impactului asupra mediului și integrarea unor măsuri de protecție ecologică.
- Asigurarea unor spații verzi și elemente de amenajare peisagistică, care să contribuie la estetica zonei și la confortul utilizatorilor.

Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Din punctul de vedere al proiectantului, soluția propusă reprezintă o contribuție semnificativă la dezvoltarea urbană a cartierului Zamca, integrând o funcțiune esențială pentru comunitate. Printr-o abordare atentă a aspectelor de funcționalitate, accesibilitate și sustenabilitate, clădirea de locuințe colective va fi o adiție benefică pentru peisajul urban, având un design care armonizează cu specificul urban al zonei.

Propunerea urbanistică a fost concepută în conformitate cu reglementările în vigoare, având în vedere atât cerințele tehnice, cât și nevoile comunității. Soluția promovează dezvoltarea echilibrată a zonei, asigurând integrarea armonioasă a noii construcții în contextul existent și contribuind la creșterea atractivității cartierului Zamca.

6. ANEXE

La prezenta documentație se anexează următoarele anexe grafice:

- Planșa 0 – Încadrarea în zonă
- Planșa 1 – Situația existentă
- Planșa 2 – Reglementări urbanistice
- Planșa 3 – Reglementări edilitare
- Planșa 4 – Obiective de utilitate publică
- Planșa 5 – Posibilități de mobilare urbanistică
- Planșa 6 – Reprezentări volumetrice
- Planșa 7 – Studiu de însorire
- Planșa 8 – Profile caracteristice

Întocmit,
arh. Ciprian Hison

