



MEMORIU GENERAL

Plan Urbanistic Zonal

Construire ansamblu rezidențial de clădiri cu regim mare de înălțime cu funcțiuni mixte: locuințe colective, spații comerciale, spații pentru alimentație publică, spații pentru prestări servicii, spații pentru birouri, locuri de parcare supraterane și subterane, sistematizare verticală, împrejurire, racorduri/branșamente

Strada Vasile Bumbac, nr. 4-8;10
Municipiul Suceava, Județul Suceava

noiembrie 2023

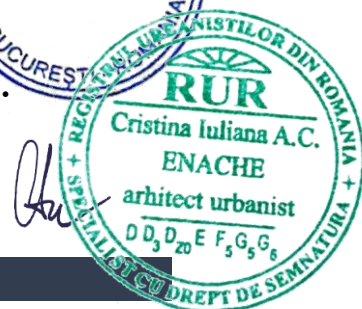



MEMORIU GENERAL**PLAN URBANISTIC ZONAL**

Construire ansamblu rezidențial de clădiri cu regim mare de înălțime cu funcțiuni mixte: locuințe colective, spații comerciale, spații pentru alimentație publică, spații pentru prestări servicii, spații pentru birouri, locuri de parcare supraterane și subterane, sistematizare verticală, împrejmuire, racorduri/branșamente

Strada VASILE BUMBAC, nr. 4-8;10

Municipiul SUCEAVA

Faza de proiectare **PLAN URBANISTIC ZONAL**Specialitatea **URBANISM**Beneficiar **S.C. NIVA DEVELOPMENT R.L.**Nr.proiect **10/2022**Proiectant urbanism **S.C. ARTTEK C.B. S.R.L.**Subproiectanți **S.C. ROZUA ASOCIAȚI S.R.L.**
Asociația #better**COLECTIV DE ELABORARE**ȘEF PROIECT URBANISM arh. Cristina ENACHE COLECTIV ELABORARE urb. Cristina Bianca ȚOGOE
urb. peis. Diana Cristina NEAGU MANAGER PROIECT arh.urb.peis. Iulia Simona
SMĂRĂNDOIU 

noiembrie 2023

CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI

PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL

- | | | |
|---|--|--|
| 1 | Introducere | Date de recunoaștere a documentației
Obiectul lucrării
Surse de documentare |
| 2 | Stadiul actual al dezvoltării | Evoluția zonei
Încadrare în localitate
Elemente ale cadrului natural
Circulația
Ocuparea terenurilor
Echipare edilitară
Probleme de mediu
Opțiuni ale populației |
| 3 | Categoriile de costuri | Implicații economice ale investiției la nivelul zonei
Implementarea investiției |
| 4 | Propuneri de dezvoltare urbanistică | Concluzii ale studiilor de fundamentare
Prevederi P.U.G. Municipiul București
Valorificarea cadrului natural
Modernizarea circulației
Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
Dezvoltarea echipării edilitare
Protecția mediului
Obiective de utilitate publică |
| 5 | Concluzii și recomandări | |

PIESE DESENATE

01. ÎNCADRARE ÎN P.U.G. MUNICIPIUL SUCEAVA
02. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ, scara 1/2000
03. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE, scara 1/1000
04. ANALIZA REGIMULUI JURIDIC, scara 1/1000
05. REȚELE TEHNICO - EDILITARE, scara 1/1000
06. REGLEMENTĂRI URBANISTICE, scara 1/1000
07. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - MOBILARE, scara 1/1000

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	Construire ansamblu rezidențial de clădiri cu regim mare de înălțime cu funcțiuni mixte: locuințe colective, spații comerciale, spații pentru alimentație publică, spații pentru prestări servicii, spații pentru birouri, locuri de parcare supraterane și subterane, sistematizare verticală, împrejmuire, racorduri/branșamente
Amplasament:	STRADA VASILE BUMBAC NR. 4-8;10
Beneficiar:	S.C. NIVA DEVELOPMENT S.R.L.
Proiectant urbanism:	S.C. ARTTEK C.B. S.R.L.

OBIECTUL LUCRĂRII

Proiectul se întocmește în vederea stabilirii oportunității investiției de construire a unui ansamblu rezidențial cu funcțiuni mixte, în zona centrală a orașului, pe un teren în suprafață totală de **6350 mp**. Terenul este format din parcela cu nr. cadastral 54770, ce are o suprafață de 5921 mp, și din parcela cu nr. cadastral 56614, ce are o suprafață de 429 mp.

Așa cum este prevăzut în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Municipiul Suceava și P.U.Z. Zona Centrală a Municipiului Suceava (aprobat prin HCL NR.94/29.04.2009), dar și cum este specificat în Certificatul de Urbanism nr. 50/27.01.2023, parcela cu nr. cadastral 54770 se află în unitatea teritorială de referință *ISP - instituții și servicii publice, comerț și alte servicii*. Parcela cu nr. cadastral 56614 este situată în zona mixtă - locuințe colective +dotări compatibile cu funcțiunea de locuire.

Conform RLU _PUG Municipiul Suceava - pentru orice noi intervenții este necesară întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru a reglementa zona.

Prin prezentul studiu se realizează cadrul de reglementare urbanistică necesar construirii pe terenul menționat, în vederea implementării investiției menționate.

SURSE DE DOCUMENTARE

- _P.U.G. Municipiul Suceava
- _P.U.Z. Zona Centrală a Municipiului Suceava
- _Certificat de Urbanism nr. 50/27.01.2023
- _Acte de proprietate
- _Extras de Carte Funciară

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

EVOLUȚIA ZONEI

Amplasamentul studiat se află în zona centrală a Municipiului Suceava, în vecinătatea acestuia fiind prezente numeroase artere de circulație importante: Drumul Național 29A, Drumul Județean 208A, Strada Mărășești, Strada Mihai Viteazul.

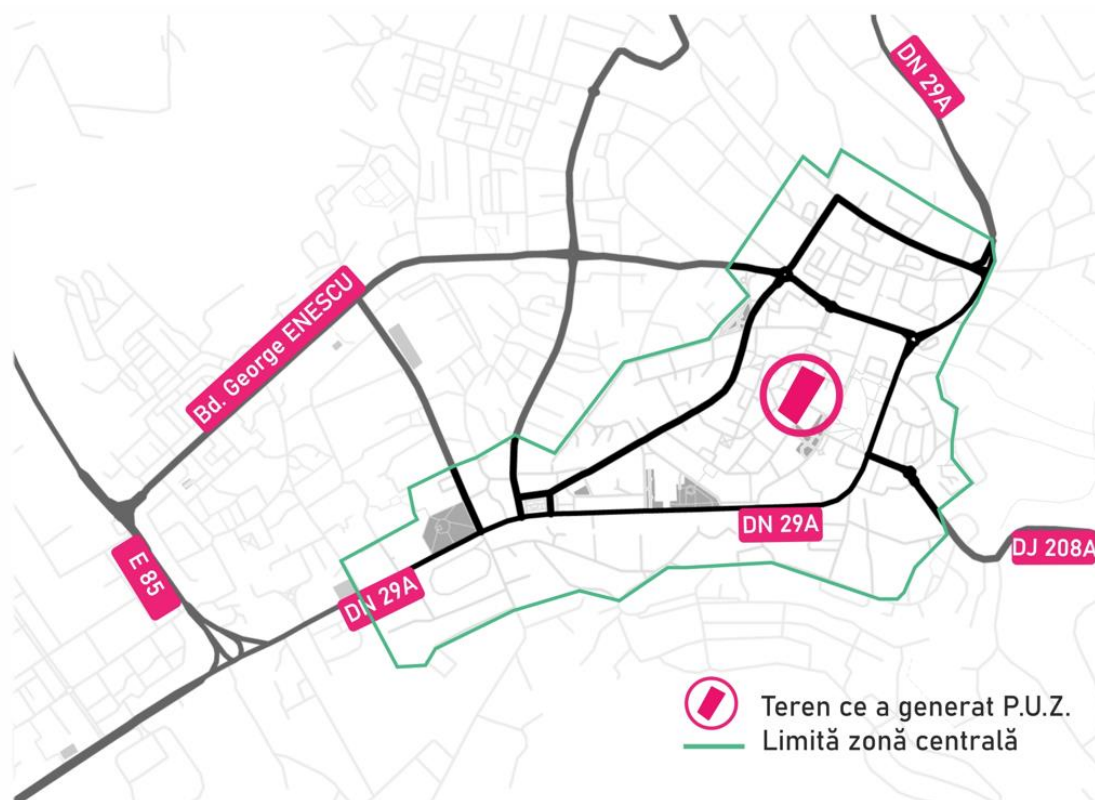


Fig. 1 - Încadrare în zona centrală a orașului

Municipiul Suceava, reședința județului cu același nume, e situat în partea centrală a Podișului Sucevei, la o altitudine de 325-340 m, pe ambele maluri ale râului care dă numele orașului. Poziția geografică a înlesnit transformarea nucleului rural într-o așezare urbană, favorabilă schimburilor de produse și înfloririi meșteșugurilor. Nu întâmplător, cronicarul Nicolae Costin lega numele târgului Sucevei de jocarii care „l-au descălecat”, precizând „Soci se chiamă unguresce jococar; iar Sucéva = Cojocărie”. Deși menționarea orașului ca *Socăva*, *Sucéva*, *Scotorix* este mai veche de a II-a jumătate a secolului al XIV-lea, localitatea este atestată într-un document din 10 februarie 1388, emis de Petru I Mușat; reprezintă data cea mai sigură pentru prima atestare documentară a Sucevei.¹

În noiembrie 1918 orașul Suceava a fost integrat în granițele României Mari și a cunoscut o dezvoltare economică, edilitară social-culturală și urbană. Devenind reședință a județului cu același nume, Suceava a început o lentă extindere spre malul stâng al râului omonim,

¹ <https://usv.ro/despre-noi/istoria-locului/suceava/>

arătând că terasa pe care se formase nucleul urban nu mai era suficientă. Perioada interbelică a reprezentat pentru oraș o continuare a dezvoltării asemănătoare cu cea din epoca anterioară, dar cu o schimbare a profilului etnic în favoarea românilor.²

Zona centrală a Sucevei este zona urbană cea mai veche a orașului, în jurul căreia s-a dezvoltat actuala localitate. Spre deosebire de majoritatea orașelor, unde centrul este situat în mijlocul teritoriului intravilan al localității, fiind înconjurat de celelalte cartiere, în cazul municipiului Suceava centrul este dispus în partea sud-estică a orașului.

Centrul istoric al Sucevei a fost în mare parte demolat în anii '60 ai secolului al XX-lea, în cadrul procesului de sistematizare din perioada comunistă, pe locul multor dintre vechile imobile ridicându-se blocuri de locuințe. Între clădirile importante dispărute se numără: Casa Națională (edificiu emblematic pentru oraș în prima jumătate a secolului al XX-lea), Teatrul de Vară, Cinematograful „Tineretului” și Hotelul „Langer”.

Cu toate acestea, câteva clădiri au supraviețuit până astăzi și au statutul de monumente istorice și de arhitectură: Hanul Domnesc (care găzduiește Muzeul Etnografic și reprezintă cea mai veche clădire civică ce s-a păstrat în întregime din Suceava), Muzeul de Științele Naturii, Muzeul Bucovinei (cu secțiile de istorie și de artă), Colegiul de Artă „Ciprian Porumbescu”, Colegiul Național „Ștefan cel Mare”, Palatul Administrativ (care găzduiește Consiliul Județean și Prefectura), Casa Polonă, cele două corpuri ale Bibliotecii Bucovinei „I.G. Sbiera”, Casa memorială „Simion Florea Marian”, Casa „Costin Tarangul”, casa în care a locuit compozitorul Ciprian Porumbescu, Clădirea Sindicatelor, clădirea cu arhitectură art nouveau „Karl Schorr” de la intrarea în parcul central, Casa Corpului Didactic „George Tofan”, Casa Prieteniei, etc.

ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Terenul destinat studiului, în suprafață de 6350 mp, este amplasat în intravilanul Municipiului Suceava și este delimitat la Nord de Aleea Nucului, la Est de Strada Vasile Bumbac, la Sud de Strada Alexandru Ienceanu și la Vest de aleea de acces a locuințelor colective din vecinătate. Terenul este format din două loturi, după cum urmează:

_NC 54770, în suprafață de 5921 - se află în unitatea teritorială de referință **ISP** - instituții și servicii publice, comerț și alte servicii

_NC 56614, în suprafață de 429 mp - situat în zona mixtă **M** - locuințe colective +dotări compatibile cu funcțiunea de locuire.

² <https://usv.ro/despre-noi/istoria-locului/suceava/>



Fig. 2 - Terenul studiat

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Municipiul Suceava beneficiază de un cadru natural destul de modest, fiind înconjurat în principal de numeroase terenuri arabile, fânețe și pășuni. Pădurile sunt prezente doar în partea de nord a municipiului, respectiv pădurea Adâncata care se învecinează pe o mică porțiune cu municipiul.

Vegetația municipiului Suceava este puternic fragmentată, fiind reprezentată prin cele două trupuri de pădure amintite mai sus, la care se adaugă pădurile de plop înființate în lunca râului Suceava, scuarurile publice, grădinile particulare și micile livezi care se mai păstrează încă pe anumite proprietăți.

Din punct de vedere morfologic, teritoriul administrativ al municipiului Suceava este situat pe unitatea majoră de relief Podișul Moldovei, subunitatea Podișul Sucevei. Râul Suceava separă în cadrul Podișului Sucevei subunitățile:

_Podișul Dragomirnei la nord;

_Podișul Fălticeniilor cu Podișul Șomuz – Tătăruș la sud.³

³ Memoriu Actualizare P.U.G. Municipiul Suceava, 2023

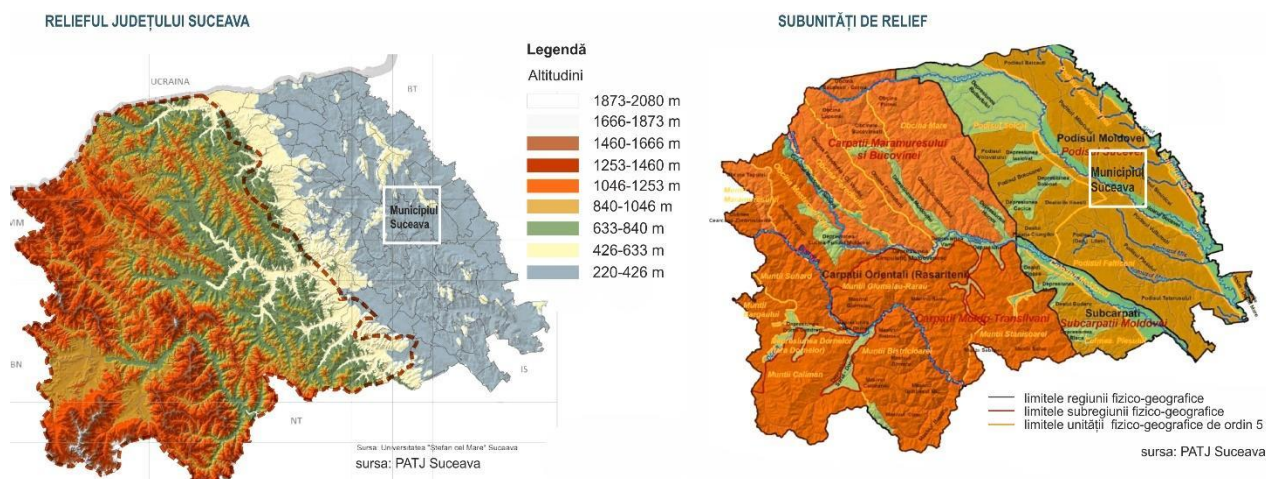


Fig. 3 - Relieful județului Suceava și încadrarea Municipiului Suceava în subunități de relief

CIRCULAȚIA

Municipiul Suceava se găsește la intersecția drumurilor europene E85 care traversează Europa de la nord la sud, pe traseul Ucraina – Siret – Suceava – București – Giurgiu și E58 de la Satu Mare – Baia Mare – Bistrița – Suceava – Botoșani – Iași. DN 17 (E 676) asigură accesul din Suceava către orașele Gura Humorului și Dej. Pe DN 29 se asigură traficul către Dorohoi.

Traficul feroviar este asigurat de 3 gări – Ițcani, Burdujeni și Scheia:
_magistrala București – Suceava – Vicțani – Kiev – Varsovia – Moscova;
_calea ferată Cluj – Suceava – Iași.⁴

Legăturile aeriene sunt asigurate prin Aeroportul „Ștefan cel Mare” amplasat în orașul Salcea, la 11,2 km est față de Suceava și la 30,5 km vest de orașul Botoșani. Activitatea aeroportuară se desfășoară conform prevederilor Codului Aerian Român, acordurilor și convențiilor autorităților aviatice internaționale la care România a aderat.⁵

Terenul ce face obiectul documentației Plan Urbanistic Zonal are acces din Strada Vasile Bumbac. Sistemul de circulații din zona centrală este destul de divers, fiind prezente atât bulevarde, cât și străzi colectoare sau alei de acces. De asemenea, în vecinătatea terenului studiat există o arteră pietonală, Strada Ștefan cel Mare, ce leagă mai multe repere ale municipiului: Casa de Cultură, Parcul Central, clădirea prefecturii.

⁴ Memoriu Actualizare P.U.G. Municipiul Suceava, 2023

⁵ Ibid 4

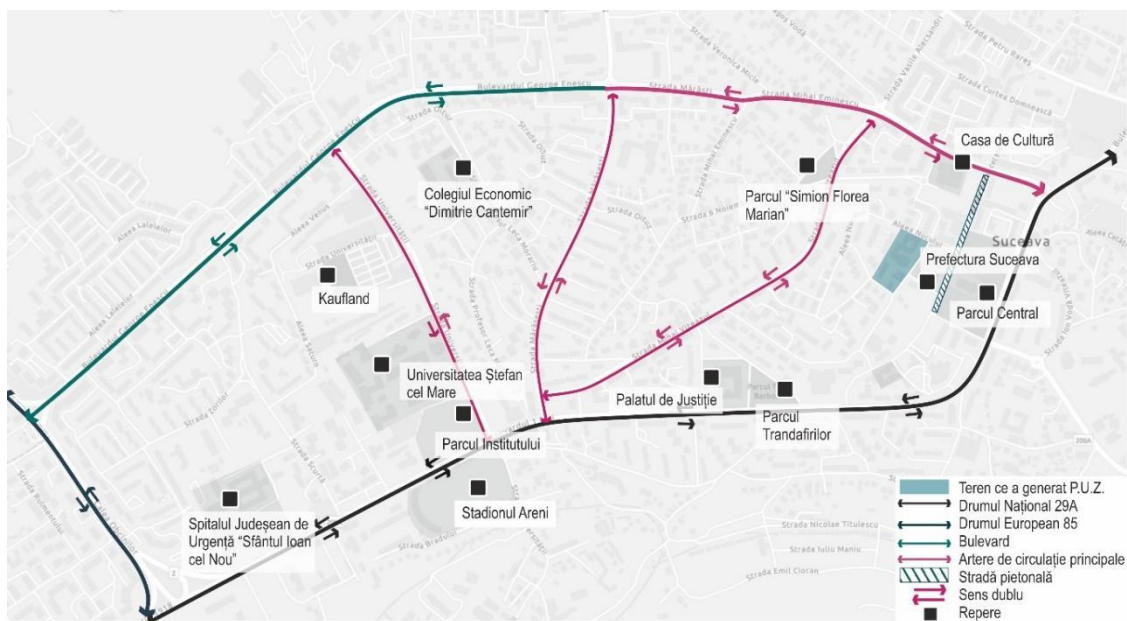


Fig. 4 - Sistemul de circulații

Din punct de vedere al transportului public în comun, zona studiată este bine deservită, fiind prezente 5 linii de autobuz: liniile 2,3, 4, 21, 5. În afară de acestea, orașul este tranzitat și de o linie de tip maxi-taxi, care se află în apropierea terenului studiat.

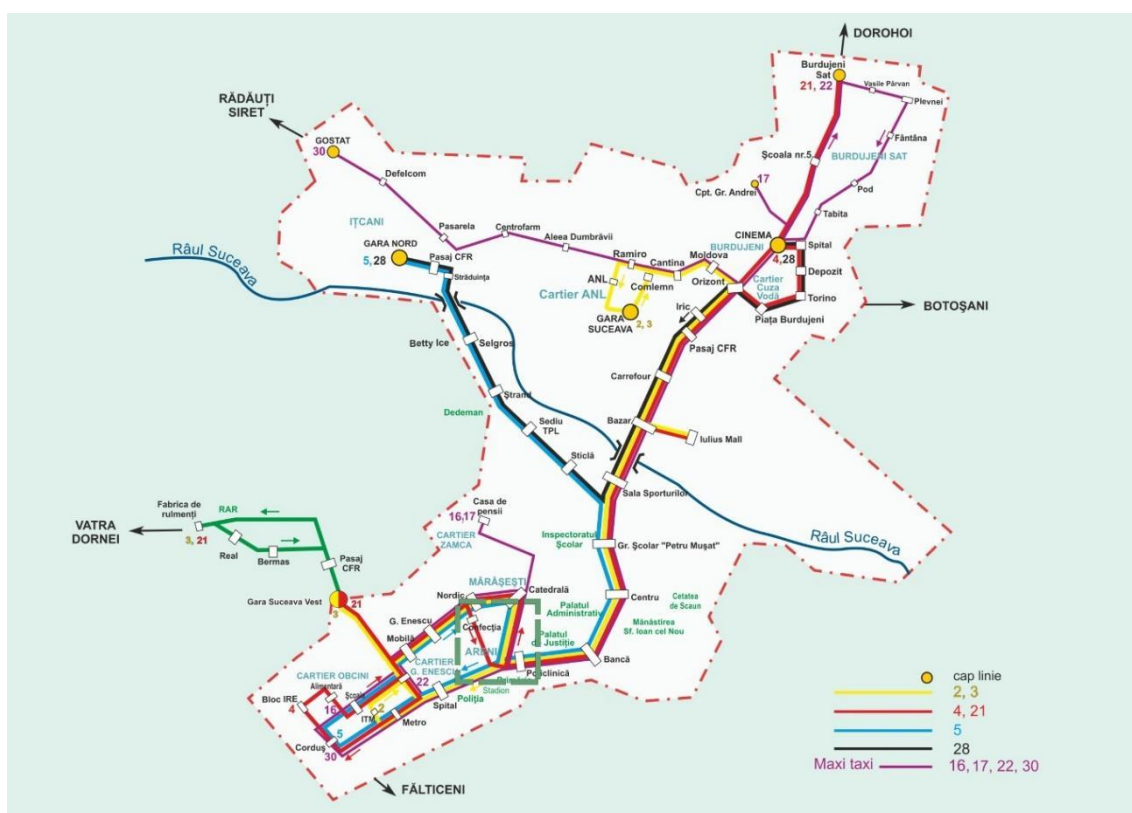


Fig. 5 - Sistemul de transport public Municipiul Suceava

OCUPAREA TERENURILOR

Folosința actuală a imobilului, conform planului de amplasament și a extraselor de carte funciară, este de terenuri curți - construcții. Pe teren a funcționat hotelul Gloria, în prezent demolat.

Destinația stabilită prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Municipiul Suceava și prin P.U.Z. Zona Centrală a Municipiului Suceava (aprobat prin HCL NR.94/29.04.2009), pentru parcela cu nr. cadastral 54770 este de instituții și servicii publice, comerț și alte servicii. Parcela cu nr. cadastral 56614 are destinația de zona mixtă - locuințe colective +dotări compatibile cu funcțiunea de locuire.

Tendința firească - aceea de revitalizare prin atribuire unor noi funcționalități - este propice și oportună în momentul de față, oferind un beneficiu local, dar și municipal prin posibilitatea de contrabalansare funcțională și la nivelul fluxurilor de circulație din zona centrală.

Pe terenul studiat a existat o construcție parter ce a aparținut Arhiepiscopiei Sucevei, construcție considerată a avea valoare ambientală. Conform Avizului DJC Suceava nr.1728 din 16.10.2019 s-a decis permiterea demolării acestei construcții în suprafață de 242 mp, cu condiția recuperării elementelor valoroase ale fațadei adiacente străzii Vasile Bumbac, și folosirea prin integrarea acestora în cadrul noului ansamblu propus.

Construcțiile de pe teren au fost demolate în baza autorizației de desființare 185/03.06.2021.

De asemenea, au fost demarate lucrări pe terenul studiat, respectiv :

1. **număr cadastral 54770:** realizarea unui imobil subsol cu funcțiunea de parcaj, sistematizare verticală și organizare de șantier - conform *Autorizației de construire 270/20.07.2021*;
2. **număr cadastral 56614:** realizarea unui imobil subsol cu funcțiunea de parcaj, sistematizare verticală și organizare de șantier - conform *Autorizației de construire 542/08.11.2021*.

Funcțiunea solicitată - Construire ansamblu rezidențial de clădiri cu regim mare de înălțime cu funcțiuni mixte: locuințe colective, spații comerciale, spații pentru alimentație publică, spații pentru prestări servicii, spații pentru birouri, este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă, și se înscrie în tendințele de dezvoltare ale acesteia.

ECHIPAREA EDILITARĂ

Pe Strada Vasile Bumbac, pe Strada Alexandru Ienceanu și pe Aleea Nucului există toate tipurile de rețele edilitare: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaz și energie electrică. Terenul este bransat la utilități, datorită funcțiunii hoteliere ce a funcționat anterior.

Propunerile de dezvoltare ulterioară vor ține cont de avizele și condiționările deținătorilor de utilități din zonă. De asemenea, loturile ce fac parte din terenul studiat sunt conectate la infrastructura edilitară, necesară funcționării echipamentelor industriale existente.

PROBLEME DE MEDIU

Fiind o zonă centrală ce beneficiază de accesibilitate ridicată (prezența arterelor principale, transport în comun), aceasta este tranzitată de numeroase autovehicule, în special la orele de vârf, producând poluare fonică, noxe.

Alte disfuncționalități identificate sunt cauzate de inexistența unui sistem verde coerent și a unui sistem de spații publice - atât la nivel municipal, cât și la nivel local. Spațiile verzi și dotările de agrement sunt lipsite de legături la nivel pietonal, funcțional, spațial - compozițional, fiind imposibilă relaționarea acestora. De asemenea, una dintre disfuncțiile majore ale zonei analizate este aria virană ce produce o segregare la nivel urban.

OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Un studiu al Băncii Mondiale arată că locuitorii din municipiul Suceava sunt foarte mulțumiți de calitatea locuirii, de siguranța oferită de oraș și de cartierul lor. De asemenea, locuitorii consideră că turismul și afacerile provenite din mediul internațional aduc avantaje orașului și sunt satisfăcuți de investițiile publice.⁶

Investiții realizate

55% din populația urbană este mulțumită de proiectele de investiții realizate de către administrația locală. Cota de mulțumire este mai ridicată în regiunile Nord-Vest (68%) și Sud-Est (70%) și mai scăzută în Sud-Muntenia (41%) și București-Ilfov (44%). Trei orașe înregistrează un nivel de mulțumire de peste 80%: **Suceava (82%)**, Sinaia (85%) și Oradea (88%). Nouă orașe înregistrează un nivel de mulțumire sub 40%, Ploiești (37%) și Alexandria (33%) fiind în acest segment.

Calitatea locuirii

Mai puțin de jumătate din populația urbană (49%) consideră că în localitatea în care trăiesc este ușor să găsești o locuință bună la un preț rezonabil, problema locuințelor tinde să fie astfel principala problema a României urbane, pe fondul creșterii cererii de locuințe, dar și a modificării standardelor de calitate a acestora (dotări, spațiu locativ, facilități). **În Suceava se înregistrează gradul de satisfacție cel mai ridicat, 83%**, urmat, ca reședință, de Slatina 77%. Pe ultimele două locuri ale ierarhiei se poziționează Cluj-Napoca (22%) și Alexandria (26%). Regiunile care se poziționează semnificativ sub media la nivel național sunt București-Ilfov (38%); Sud-Muntenia (42%) și Nord-Vest (44%).

Calitatea aerului

Gradul cel mai ridicat de mulțumire față de calitatea aerului a fost înregistrat în Regiunile Nord-Est și Sud-Est (75%), iar cea mai scăzută apreciere în regiunea București-Ilfov (34%). Distribuția mulțumirii privind calitatea aerului înregistrează disparități mari la nivel național, **de la 91% apreciere în Suceava, până la 14% apreciere în Ploiești.**

⁶ <https://www.newsbcovina.ro/actualitate/350864/locuitorii-din-municipiul-suceava-sunt-cei-mai-multumiti-de-calitatea-locuirii-de-siguranța-oferita-in-oras-si-au-incredere-in-concetatenii-lor-potrivit-unui-studiu-al-bancii-mondiale>

Percepția privind situația financiară a gospodăriei

66% din persoanele care locuiesc în mediul urban în România se declară mulțumite sau foarte mulțumite de situația financiară a gospodăriei în care trăiesc. **Suceava este reședința care conduce ierarhia, cu 86% mulțumire**, iar Constanța este reședința care înregistrează nivelul cel mai scăzut (40%).

3. CATEGORII DE COSTURI

IMPLICAȚII ECONOMICE ALE INVESTIȚIEI LA NIVELUL ZONEI

Construirea unui ansamblu rezidențial de clădiri cu funcțiuni mixte: locuințe colective, spații comerciale, spații pentru alimentație publică, spații pentru prestări servicii, spații pentru birouri, locuri de parcare supraterane și subterane, sistematizare verticală, împrejmuire, racorduri/branșamente pe terenul studiat este susținută de necesitatea creșterii atractivității pentru o zonă centrală din punct de vedere urbanistic. De asemenea, încadrarea urbanistică din PUG Municipiul Suceava permite dezvoltarea funcțiunii menționate.

Avantajele dezvoltării propuse constau în:

- _creșterea atractivității zonei;
- _accesul populației la o gamă de servicii de uz cotidian;
- _îmbunătățirea imaginii urbane, în acord cu localizarea în cadrul orașului - în zona centrală a orașului;

CATEGORII DE COSTURI

Investiția propusă va fi suportată de către beneficiarul proiectului (ansamblul rezidențial, spațiile de birouri, servicii, comerț, amenajările incintei, etc). De asemenea, circulațiile de incintă și accesurile vor face obiectul investiției private.

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În urma analizelor efectuate pe paliere, au fost extrase și sintetizate aspecte relevante pentru studiul terenului ce face obiectul prezentei documentații.

1. Circulația

Terenul este delimitat de trei circulații carosabile - Strada Vasile Bumbac, Strada Alexandru Ienceanu și Aleea Nucului.

În prezent, Strada Vasile Bumbac are un profil de 10,10 m, ce cuprinde 1 sens de circulație de 6 m și trotuare de 2 m și 2,10 m.

Celelalte două artere, Strada Alexandru Ienceanu și Aleea Nucului sunt circulații cu sens unic, cu un profil de aproximativ de 5 m (4 metri carosabil, 0,50 m trotuare).

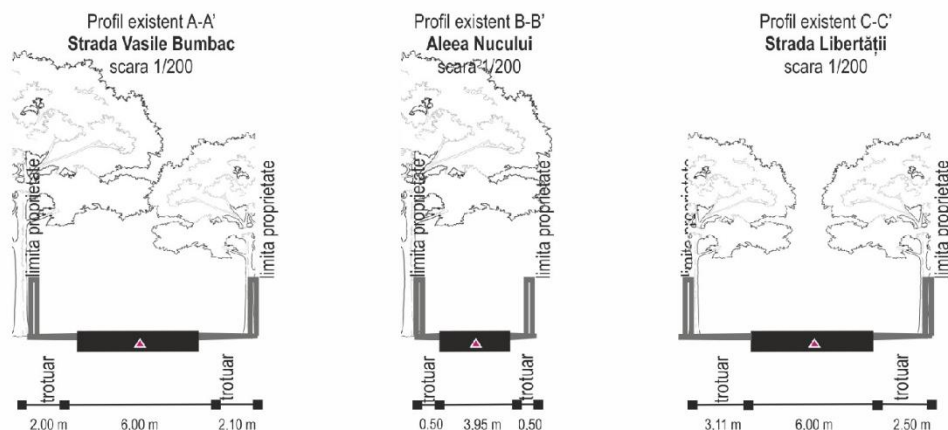


Fig. 6 - Profile stradale existente

2. Morfologia urbană

Parcelarul prezintă un caracter heterogen, determinat de numeroasele transformări ale țesutului urban în ultima jumătate de secol - parcelar specific locuirii de secol 19, blocuri de locuințe colective specifice anilor 70-80 ai secolului trecut, etc. Fondul construit este extrem de divers - de la zone de servicii la locuințe individuale pe lot și locuințe colective, noi inserții aparținând ultimului deceniu.

Zona este caracterizată de mixitate funcțională, cu un regim de înălțime variabil - de la fondul vechi construit - locuințe parter - P+1-2+M, construcții destinate serviciilor de alimentație publică, imobile de locuințe colective cu regim variabil de înălțime - de la P+4-5E până la P+7 niveluri. De asemenea, terenul face parte din zona centrală a Municipiului Suceava, aici fiind prezente numeroase funcțiuni administrative, culturale și de petrecere a timpului liber (clădirea Prefecturii, Casa de Cultură a Sindicatelor, sedii bancare, Parcul Central, Parcul Uniunii Europene, etc).

Zona este dominată din punct de vedere identitar (din punctul de vedere al imaginii urbane și al funcțiunii majore) de clădirea Prefecturii - monument istoric. Vecinătatea parcului central și a bisercii Sfântul Ioan Nepomuk contribuie la generarea unei arii urbane reprezentative la nivelul orașului.

3. Disfuncționalități

În prezent, zona cunoaște o dinamică importantă de reînnoire a imaginii urbane, accesibilitatea ridicată generând o puternică atractivitate investițională. Proiecte private și inițiative ale administrației publice urmăresc o revitalizare și reinventare a acestei arii urbane ce oferă multiple oportunități, în special ca variantă de dezvoltare a zonei centrale, generând în acest fel un contrabalans funcțional la nivelul orașului. Dezvoltarea zonei poate deveni un element de echilibru în ceea ce privește reconfigurarea fluxurilor urbane din cadrul municipiului, datorate configurării unui nou pol de activități.

În ceea ce privește terenul analizat, acesta nu este utilizat la nivelul potențialului său - derivat din numeroasele aspecte cumulate - amplasare urbană, accesibilitate, dimensiune, încadrare funcțională conform documentațiilor de urbanism în vigoare ale zonei, intereselor existente - toate acestea, cumulate, fiind argumente pentru dezvoltarea propusă.

Astfel, terenul este considerat a fi propice dezvoltării funcțiilor de tip central - incluzând o dezvoltare mixtă - locuire de tip colectiv, birouri, comerț, servicii - fiind o rezervă de teren care oferă posibilitatea structurării unei arii de interes la nivel municipal, prin dotările, calitatea și imaginea urbană ce se pot constitui în elemente care să confirme și să întărească dinamica urbană a zonei.

Principalele disfuncționalități sunt generate de intensitatea traficului din zonă, majoritatea arterelor fiind subdimensionate, cu un singur sens, generând astfel ambuteiaje la orele de vârf, precum și poluare fonică.

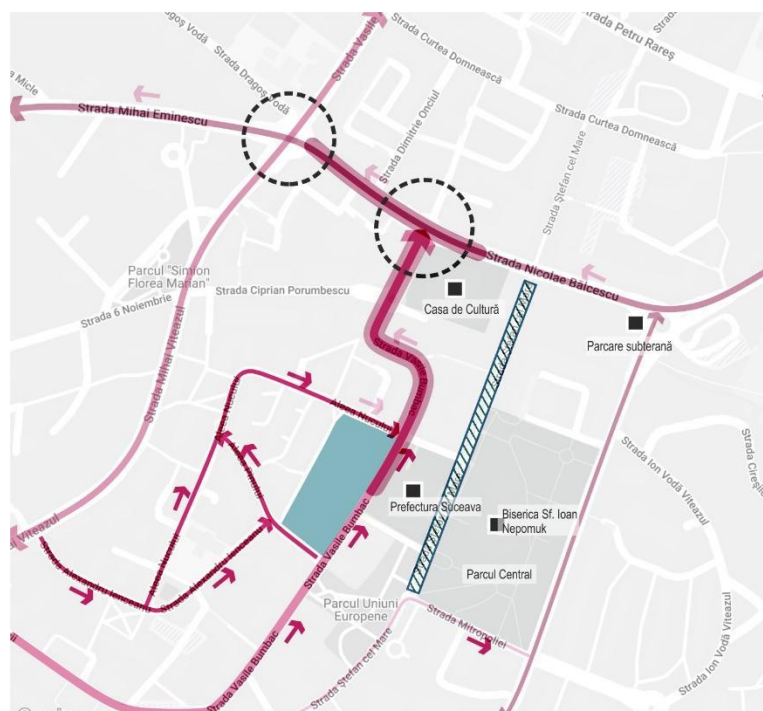


Fig. 6 - Disfuncționalități privind traficul rutier

Palier	Disfuncționalități
Funcțional	Gol urban Rupere a continuității funcționale urbane
Fond construit	Discontinuitatea fondului construit Teren destructurat în vecinătatea unei zone cu ridicată valoare istorică și arhitecturală
Circulații	Trafic intens Zonă aglomerată carosabil
Sistem de spații publice	Lipsa unui sistem coerent de spații publice urbane Spațiile publice existente din imediata vecinătate sunt prezente doar la nivelul sistemului de circulații - trotuare și străzi
Regim juridic	-
Echipare tehnico-edilitară	-

PREVEDERI P.U.Z. ZONA CENTRALĂ MUNICIPIUL SUCEAVA

Informațiile următoare sunt extrase din documentația P.U.Z. ZONA CENTRALĂ A MUNICIPIULUI SUCEAVA, aprobat cu HCL 94 din 29.04.2009 - pentru subzonele ISP și M, în care se încadrează terenul studiat.

PUZ - zona centrală: instituții și servicii publice - ISP - extras PUZ ZCMS, HCL 94/29.04.2009

Condiții de amplasare și configurare a clădirilor, caracteristici ale parcelelor

În zonele cu parcelar constituit se va menține condiția generală de construibilitate a parcelelor, și anume:

- (...)
- în cazul clădirilor cu înălțimi de P+3 niveluri și mai mult se consideră construibile parcelele având minim **500 mp** și un front la stradă de minim **15 m** pentru construcțiile înscrise între două calcane laterale și de minim **20 m** în cazul construcțiilor cuplate și izolate;
- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **1000 mp** cu un front la stradă de minim **30 m**.

Pentru toate categoriile de construcții administrative sau comerciale, orientarea va asigura însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

(...)

Circulații și accesuri

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 m dintr-o cale de circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Se vor prevedea facilități pentru accesul în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Înălțimea maximă admisă este egală cu distanța dintre aliniamentele străzii (lățimea). Poate fi asigurat suplimentar un nivel în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestuia cu 3 m de la planul principal al fațadei.

Aspectul exterior al clădirilor

Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate.

Se va asigura tratarea similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri. Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișului sau teraselor perceptibile de pe clădirile înalte.

Se interzice dispunerea neadecvata a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane, etc.

(...)

Spații libere și spații plantate

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 30 mp.

Se recomandă să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

Se recomandă înverzirea, pe cât posibil, a teraselor necirculabile ale clădirilor.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,2 m înălțime.

Împrejmuiri

Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere etc.

Procentul maxim de ocupare a terenului

Pentru clădirile până la 4 niveluri inclusiv: **POT maxim = 70 %**. **CUT maxim = 3,0**.

Pentru clădirile peste 4 niveluri: **POT maxim = 60 %**. **CUT maxim = 4,0**.

PUZ zona centrală: zona mixtă - M - locuințe și dotări compatibile cu funcțiunea de locuire - extras PUZ ZCMS, HCL 94/29.04.2009

Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

În zonele fără parcelar, rezultate din "urbanismul "liber" din deceniile 6-9 ale secolului XX, edificabilul se determină în funcție de POT maxim admis și de distanțele minime obligatorii dintre clădiri.

(...)

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Clădirile se vor retrage de la limitele terenului aferent cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea lor la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m.

Circulații și accesuri

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Se vor prevedea facilități pentru accesul în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. În acest scop, se vor proiecta spații destinate acestei funcțiuni: subsoluri, demisoluri etc.

Se va respecta regulamentul pentru fiecare funcțiune cf zona Is și Lc.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamentele străzii. Poate fi adăugat suplimentar un nivel în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestuia cu minimum 3 m.

În cazul clădirilor izolate, înălțimea maximă va putea depăși cu maximum un nivel înălțimea clădirilor învecinate.

Aspectul exterior al clădirilor

Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate. Se va asigura tratarea similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile de pe clădirile înalte.

Condiții de echipare edilitară

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. La autorizarea lucrărilor de investiții se vor solicita avizele administratorilor rețelelor tehnico-edilitare.

Spații libere și spații plantate

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 30 mp.

Se recomandă să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

Se recomandă înverzirea, pe cât posibil, a teraselor necirculabile ale clădirilor.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,2 m înălțime.

Împrejmuiri

Terenurile aferente clădirilor de locuințe colective pot fi împrejmuite cu garduri transparente din lemn sau fier forjat, eventual cu un soclu opac de cel mult 0,6 m înălțime și vor putea fi dublate de gard viu.

Aliniamentul va fi marcat prin garduri vii cu înălțimea între 0,6 și 1,5 m.

Ocuparea și utilizarea terenului

Pentru clădirile până la 4 niveluri inclusiv: **POT maxim = 70 %**. **CUT maxim = 2,5**.

Pentru clădirile peste 4 niveluri: **POT maxim = 50 %**. **CUT maxim = 4,0**.

Prin prezenta documentație de urbanism Plan Urbanistic Zonal - Strada Vasile Bumbac 4-8;10 se propune încadrarea întregului teren studiat în Zonă Mixtă, respectiv a ambelor numere cadastrale, urmând a se realiza și comasarea celor două terenuri ce fac obiectul reglementării urbanistice.

VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Propunerile de dezvoltare urbanistică urmăresc două direcții importante de marcare și valorificare a cadrului natural:

1. Valorificarea vecinătății cu Parcul Central, un reper major la nivelul orașului prin continuarea traseului pietonal și introducerea de amenajări publice pe terenul ce face obiectul investiției.
2. Fluidizarea țesutului prin introducerea unui ax pietonal interior - de traversare între cele două artere carosabile ce delimitează situl. Axul cu caracter public va străbate terenul pe direcția nord est - sud vest, deschizând incinta și asigurând o penetrabilitate a țesutului. Astfel, dintr-o zonă ce produce segregare urbană, **situl va deveni un pol integrator și atractiv, generator de viață urbană.**

MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Studiul propune reglementarea circulațiilor existente în vederea fluidizării traficului, prin modul de re-configurare al străzilor existente, sensurilor de circulație, gabarite.

ASIGURAREA LOCURILOR DE PARCARE (cf. R.L.U. P.U.Z. ZONA CENTRALĂ MUN. SUCEAVA)	
Construcții comerciale	1 loc de parcare la 200 mp arie desfășurată + 20% parcări
Construcții administrative	1 loc de parcare la 10 salariați, plus 20% parcări pentru public;
Restaurante	1 loc de parcare la 5 locuri la masă;
Construcții de locuințe	minimum un loc de parcare pentru fiecare apartament

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - reglementări, bilanț teritorial, indici și indicatori urbanistici

Ca urmare a elementelor analizate și expuse în cadrul prezentului studiu, propunem încadrarea terenului ce face obiectul reglementării PUZ în Zonă Mixtă.

Din cadrul analizei efectuate 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 reperi importante)

_accesibilitatea (Strada Vasile Bumbac, Strada Ștefan cel Mare, DN 29A, transport în comun)

_infrastructură edilitară existentă în aria studiată

_disponibilitatea terenului

_încadrarea funcțională conform PUG Municipiul Suceava și documentațiilor de urbanism în termen de valabilitate (PUZ Zona Centrală)

_parametrii urbanistici stabiliți prin reglementările de urbanism ale zonei - ocuparea și utilizarea solului, regimul de înălțime susțin și justifică o investiție în zona studiată.

Documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal - Strada Vasile Bumbac 4-8;10 propune încadrarea întregului teren studiat în Zonă Mixtă, respectiv a ambelor numere cadastrale (NC 54770, în suprafață de 5921 aflat în unitatea teritorială de referință ISP - instituții și servicii publice, comerț și alte servicii, și NC 56614, în suprafață de 429 mp - situat în zonă mixtă M - locuințe colective +dotări compatibile cu funcțiunea de locuire), urmând a se realiza și comasarea celor două terenuri ce fac obiectul reglementării urbanistice.

Tabel 1 - Bilanț suprafețe

BILANȚ DE SUPRAFEȚE						
SUPRAFAȚĂ TEREN CE A GENERAT P.U.Z. = 6350 mp						
Criteriu	Cf. P.U.Z. Zona Centrală a Municipiului Suceava				Cf. PROPUNERE P.U.Z.	
	ISP		M		M - zonă Mixtă	
Zonă/subzonă U.T.R.	mp	%	mp	%	mp	%
Suprafață teren	5921	93,2 %	429	6,8%	6350	100%
Suprafață CONSTRUITĂ maximă	3552,6	60%	214,5	60%	3810	60%
Suprafață DESFĂȘURATĂ maximă	23684		1716		22225	
Suprafață SPAȚII PLANTATE					1200	18.9%
<i>spații plantate pe sol natural</i>					1026	16.16%
<i>spații plantate peste subsol</i>					174	2.74%
Suprafață CIRCULAȚII CAROSABILE/PIETONALE/PLATFORME/AMENAJĂRI					1340	21.1%
P.O.T.	60%		50%			60%
C.U.T.	4		4			3.5
H maxim					26 m	

Strategie de dezvoltare urbanistică

Fiind o arie cu o importantă rezervă de teren, cu o accesibilitate ridicată, în apropierea unor obiective de interes și bine relaționată cu centrul orașului, zona studiată prezintă un real potențial de dezvoltare. Demararea unui proces de dezvoltare urbană s-ar încadra în tendința dinamicii locale și zonale foarte importantă și necesară.

Zona este caracterizată de mixitate funcțională - întâlnim arii culturale și zone destinate instituțiilor publice, zone locuire individuală și colectivă, comerț - servicii și birouri - administrație. Fondul construit existent are un regim de înălțime variabil, astfel:

- fondul vechi construit - înălțime parter - P+1-2+M,
- imobile de locuințe colective - regim variabil de înălțime - de la P+4-5E până la P+7 niveluri.

Ținând cont de amplasare, de tendințele de evoluție ale zonei - amplasamentul studiat este propice dezvoltării unei zone mixte pentru a asigura necesitățile existente, viitoare și/sau potențiale. Astfel, pe terenul studiat, se propune realizarea unui ansamblu rezidențial cu funcțiuni mixte - ce va cuprinde locuințe colective, spații comerciale, spații pentru alimentație publică, spații pentru prestări servicii, spații pentru birouri - care va avea rolul atât de deservire a unei arii importante din zona

studiată, cât și în realizarea unei conexiuni importante la nivelul orașului, cu un important rol în asigurarea unei continuități și coerențe a peisajului urban.

Edificabilul propus va respecta o retragere de minim 6 m de la Strada Vasile Bumbac și de minim 5 m față de limitele laterale și posterioare de proprietate.

ELEMENTE DE REGULAMENT

Ținând cont de concluziile enunțate, s-a conturat reglementarea zonei studiate, sub următoarele aspecte:

_structurarea funcțională a terenului ca zonă mixtă, cuprinzând mai multe funcțiuni relevante pentru polarizarea fluxurilor, respectiv, birouri, comerț, servicii, locuire colectivă;

_structurarea volumetrică prin raportarea la funcțiunea propusă și vecinătăți;

_preluarea prevederilor RLU PUG Municipiul Suceava și PUZ Zona Centrală Municipiul Suceava pentru zona mixtă.

Clădirea propusă va avea un regim de înălțime maxim de 2S+P+4E+5-6R, respectând distanța recomandată între clădirile de locuințe colective învecinate și față de clădirea prefecturii, în conformitate cu planșa de reglementări urbanistice ce face parte din prezentul proiect.

De asemenea, clădirea va conține și un element arhitectural cu caracter cultural identitar, și anume reconstruirea fațadei unei construcții ce a existat ulterior pe teren. Această fațadă se va încadra în stilul arhitectural specific secolelor XIX-XX, și nu va depăși înălțimea parterului, fiind amplasată în afara edificabilului maxim propus, spre strada Vasile Bumbac.

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.

PROTECȚIA MEDIULUI

Întreaga dezvoltare se va baza pe conceptul de dezvoltare durabilă în care componenta de mediu va sta la baza strategiei de dezvoltare arhitectural-urbanistică.

Se propune în cadrul proiectului realizarea unei zone amenajate peisagistic cu caracter public, ce va asigura traversarea țesutului și fluidizarea zonei.

La realizarea lucrărilor se vor avea în vedere normele de tehnica securității și protecției muncii pentru asigurarea condițiilor normale de lucru și evitarea accidentelor de munca (NRPM, regulamentul privind protecția muncii și igiena în construcții).

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Terenul destinat studiului este proprietate privată a persoanelor fizice/sau juridice din Municipiul Suceava. Prin soluția propusă de dezvoltare urbanistică nu sunt necesare exproprieri sau cedare de suprafețe pentru domeniul public.

5. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Lucrarea „Plan Urbanistic Zonal - STRADA VASILE BUMBAC NR. 4-8; 10, Municipiul SUCEAVA, se referă la terenul în suprafață de **6350 mp** cuprins în insula delimitată la Nord de Aleea Nucului, la Est de Strada Vasile Bumbac, la Sud de Strada Alexandru Ienceanu și la Vest de aleea de acces a locuințelor colective din vecinătate. Lucrarea se întocmește în vederea reglementării funcționale, morfologice și stabilirii modului viitor de construire a terenului, în vederea realizării unui ansamblu rezidențial de clădiri cu regim mare de înălțime cu funcțiuni mixte: locuințe colective, spații comerciale, spații pentru alimentație publică, spații pentru prestări servicii, spații pentru birouri, locuri de parcare supraterane și subterane, sistematizare verticală, împrejmuire, racorduri/branșamente, ținând cont de oportunitățile de dezvoltare și de necesitățile locale și zonale ale ariei studiate, precum și în vederea remedierii unor disfuncționalități spațiale - urbane, de circulații și accesibilitate. Studiul se elaborează raportându-se la prevederile „P.U.G. - Municipiul Suceava”, precum și la P.U.Z. Zona Centrală a Municipiului Suceava.

Au fost urmărite cu precădere următoarele obiective:

_stabilirea unui mod de organizare coerentă a terenului studiat, precizând toate elementele necesare (funcțiuni, circulații, accese, regim de aliniere, regim de înălțime, mod de ocupare, necesități funcționale identificate în ultimii ani, etc), precum și de încadrarea în contextul strategiilor municipale - prin prevederea dezvoltării circulațiilor din zonă, și de raportarea la contextul vecinătăților - din punct de vedere funcțional, spațial, morfologic.

_configurarea unui cadru spațial-volumetric, ambiental și de imagine al noului ansamblu propus corelat cu vecinătățile

Structurarea ariei studiate ca zonă centrală de tip mixt susține propunerea proiectului de față. Studiul de oportunitate analizează posibilitatea de realizare a unui ansamblu mixt pe rezerva de teren existent în proprietatea S.C. NIVA DEVELOPMENT S.R.L. Se va avea în vedere înscrierea în tendințele zonei, ce prezintă un real potențial prin importanta rezervă de teren amplasată în zona centrală a Municipiului Suceava, precum și prin accesibilitatea ridicată, relația pe care viitorul ansamblu o va avea cu vecinătățile și impactul asupra acestora - atât la nivel funcțional, dar și nivel vizual - al direcțiilor de perspectivă din afara sitului, care oferă puncte de vizibilitate către viitoarea propunere.

Ansamblul rezidențial de clădiri cu regim mare de înălțime cu funcțiuni mixte: locuințe colective, spații comerciale, spații pentru alimentație publică, spații pentru prestări

servicii, spații pentru birouri va continua dinamica zonei, prin creșterea atractivității, prin animarea cotidiană, precum și o creștere a calității spațiului urban. De asemenea, va adăuga încă un reper urban insulei din care face parte, cu o semnificativă vocație publică.

Întocmit,
drd.urb. Cristina Țogoe



Coordonat,
conf.dr.arh. Cristina Iuliana Enache