



PLAN URBANISTIC ZONAL-P.U.Z.-

„CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE SI SERVICII, IMPREJMUIRE TEREN,
RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI, AMENAJARI EXTERIOARE”

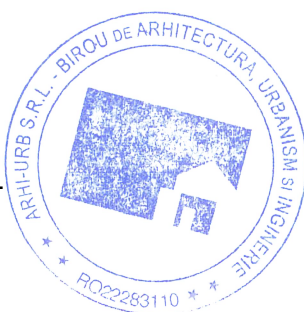
Beneficiar : SC NTH IMOBILIARE SRL

Adresa : str. BULEVARDUL 1 DECEMBRIE 1918, FN, loc. SUCEAVA, jud. SUCEAVA

Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL

Proiect nr. : 1/2025

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





BORDEROU

Foia de capăt
Borderou

CONTINUTUL P.U.Z.

a) Piese scrise

VOLUM I – MEMORIU DE PREZENTARE

Introducere

Stadiul actual al dezvoltării

Propuneri de dezvoltare urbanistică

Concluzii, măsuri în continuare

VOLUM II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)

b) Anexe

Certificat de urbanism nr. 1356 din 5.12.2024

Copie Certificat fiscal

Copie extras C.F.nr. 30931

Extras documentație topo

Avize și acorduri

c) Piese desenate

Plan de încadrare în PUG Suceava	sc.1:5000
Plan de încadrare în zona	sc.1:5000
Plan de încadrare în ortofotoplan	sc.1:5000
Plan de situație existent	sc.1:500
Plan de reglementări urbanistice	sc.1:500
Profile și perspective volumetrică	sc.1:500
Plan circulația terenurilor	sc.1:500
Plan rețele edilitare	sc.1:500
Plan situație suprapunere spații verzi	sc.1:500
Plan de situație suprapunere PUZ METRO	sc.1:500



Volumul 1. MEMORIU DE PREZENTARE PLAN URBANISTIC ZONAL

„CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE SI SERVICII, IMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI, AMENAJARI EXTERIOARE”

1. INTRODUCERE

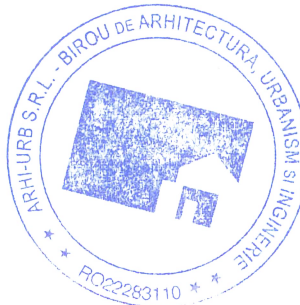
1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:

„CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE SI SERVICII,
IMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI,
AMENAJARI EXTERIOARE”

Beneficiar: SC NTH IMOBILIARE SRL

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



Proiectanți, colaboratori:

arh.MARINA STEFAN

arh.ATODIRESEI BENIAMIN

arh. FAUR ADRIAN

Data elaborării: 2025



1.2 Obiectul P.U.Z.

1.2.1 Solicitări ale temei-program:

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

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

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

Suprafața studiată prin PUZ este de 42700.00 mp și include alături de terenul de 4007.00 mp aparținând SC NTH IMOBILIARE SRL, cu următoarea situație juridică: nr. CF 30931 Nr. cad. 30931 și suprafețe ale vecinătăților publice și private.

Obiectivele propuse a fi construite – imobil locuințe colective, spații comerciale și servicii S+P+11E(penthouse) - se încadrează în destinația zonei prevăzută în R.L.U.- mun. SUCEAVA, stabilită prin H.G.R. nr. 518/26.05.2023, respectiv : C– ZONA DE TIP CENTRAL- C2b – Funcțiuni de interes local, municipal și supramunicipal dispersate la nivelul orașului cu PUD/PUZ aprobat;

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

Propunerea vizează studierea relațiilor și implicațiile asupra dezvoltării zonei generate de realizarea unui imobil care să grupeze următoarele configurații și zonificări funcționale pe totalul de 4007.00 mp :

- un imobil S+P+11E(penthouse: cele 6 apartamente de la etajul 11, vor fi desfășurate pe două nivele, tip duplex vertical), teren 4007.00 mp, suprafața construită 1506.92 mp, suprafața construită desfășurată 15104.92 mp, suprafața platforme, circulații auto/pietonale 1368.32 mp, suprafața spații verzi 347.20 mp, suprafața parcare dale înierbate 784.56 mp, suprafața verde/spațiu de joacă 200.00 mp; P.O.T.=37.60% și C.U.T.=3.08.

1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare al localității, pentru zona studiată.

- conform posibilităților date de necesarul de spații construibile, presiunea asupra terenurilor, conformismul și incidența asupra mediului și a vecinătăților precum și a cerințelor și nevoilor obiective directe, indicate de evoluția dezvoltării municipiului Suceava.



1.3 Surse documentare

- Plan Urbanistic General al municipiului Suceava
- Certificat de urbanism 1356 din 05/12/2024
- Ridicarea Topografica
- Studiu geologic
- Extras carte funciara

La elaborarea documentației s-au avut în vedere și prevederile din următoarele acte normative:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z., indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordin nr. 176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 – privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată și completată prin Legea nr. 289/2006 și O.G. nr. 27/27.08.2008;
- HGR 525/1996 – pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Codul Civil;
- Legea 10/95 privind calitatea în construcții, actualizată prin Legea 177/ 2015;
- Normativ P118/99 privind siguranța la foc a construcțiilor;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

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.

Caracteristicile și condițiile care definesc și însoțesc actuala tranziție a cadrului urban, ca suport al relațiilor dintre construit, spații verzi, grad de echipare și confort psihic, sunt urmări ale unei dezvoltări anterioare a căror manifestare în spațiu și timp condiționează orice decizie privind dezvoltarea zonei.



Zona studiată reprezintă o discontinuitate a dezvoltării urbanistice a cadrului urban, datorată în principal tipului de proprietate asupra terenului. Astfel vecinătatea imediată este dată de:

- zona rezidențială de locuințe colective, servicii de interes local și comerț;
- str. Bulevardul 1 Dec. 1918;

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul supus analizei în prezentul P.U.Z., în suprafața de 42700.00 mp, se află în zona sudică a localității Suceava, în intravilan, CF/ CAD: 30931, și în afara perimetrului de protecție a monumentelor istorice și arhitectural urbanistice sau a celor cu valoare ambiental arhitecturală.

Zona studiată, se prezintă ca și extensie teritorială a cadrului urban, definit de construitul existent, zonele interstițiale verzi și accesul principal: str. Bulevardul 1 Dec. 1918. Zona studiată este echipată cu infrastructura edilitară.

Conform PUG loc. Suceava, perimetrul studiat se înscrie în C- ZONA DE TIP CENTRAL- C2b – Funcțiuni de interes local, municipal și supramunicipal dispersate la nivelul orașului cu PUD/PUZ aprobat;

Vecinătățile imediate sunt date de:

- la nord – str. Bulevardul 1 Dec. 1918
- la est – Asociația locatari, str. Bulevardul 1 Dec. 1918, nr. 7;
- la sud – teren liber de construcții, nr CF./CAD: 46202
- la vest – Sc Sigma XXL Srl, str. Bulevardul 1 Dec. 1918, nr. 9;

2.3. 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 Fălticenilor cu Podișul Șomuz —Tătăruș la sud.

Relieful are caractere tipice de podiș cu suprafețe structurale ce reprezintă interfluvii formate din poduri largi ușor înclinate spre sud -est, fragmentate în general longitudinal. Văile au caracter de culoare largi cu lunci extinse și terase.

2.3.1. Relieful:

Perimetrul studiat, delimitat prin PUZ, este situat în partea sudică a municipiului Suceava.

Terenul, în suprafață de 4007.00 mp, ca parte din amplasamentul studiat de 42700.00 mp studiat, este relativ plan, altitudinea situându-se în jurul cotei +371.00 m.

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



2.3.2. Condiții hidrogeologice:

Principala apa curgatoare din perimetrul municipiului, Suceava, creeaza în dreptul orasului o albie larga, un adevarat culoar de 1,5 kilometri latime, în cea mai mare parte neinundabila, ca urmare a masurilor de indiguire si protejare a întregului spatiu afectat zonei industriale si de agrement.

De-a lungul timpului, raul Suceava a suferit deplasari succesive catre S-SV, lasand in partea opusa, vechi albi sub forma de terase. Un rol important atat in evolutia vail principale, cat si a celor afluate l-au avut procesele geomorfologice de modelare a versantiilor. Raul Suceava primeste pe partea dreapta paraiele Seheia si Tîrgului, cu versanti asimetrice, iar pe stanga Mitocu, Bogdana, Dragomirna și paraul Morii. Apele statatoare, sunt, in general, putin raspandite, ele fiind recente creatii ale omului (lacul de acumulare de la Dragomirna, iazurile de la Fetesti, Moara, Bunesti, Siminicea). Sursa de alimentare principala a acviferului fiind precipitatiile, nivelul hidrostatic are un caracter sezonier, functie de regimul precipitatiilor, asa incat, functie de panta, apar izvorari sau mlastini(pe platouri cu panta mica, sau zero).

2.3.3. Clima:

Din punct de vedere climatic, zona este situata în tipul temperat continental cu nuanta excesiva. Acest climat este evidențiat atât de valorile medii și extreme ale elementelor meteorologice cât și de regimul acestora (diurn și anual). Datorită peisajului urban și industrial creat, în diferite zone ale orașului apar particularități topoclimatice locale și microclimatice distincte.

Centrul orașului reprezintă o zonă mai caldă, aceasta datorită, în principal, suprafeței subiacente active, formată din străzi asfaltate și acoperișuri metalice, suprafețe ce acumulează în timpul zilei căldură și o degajă în timpul nopții, precum și datorită emanării în atmosfera de deasupra orașului a căldurii rezultată de la încălzirea locuințelor și a locurilor de muncă în perioada rece; în oraș, datorită numărului mai mare de nuclee de condensare, precipitațiile sunt mai abundente decât în zona înconjurătoare.

2.3.4. Condiții geotehnice: Conform studiilor de specialitate.

2.3.5. Geomorfologic:

Municipiul Suceava este situat în Podisul Sucevei, subunitate a Platformei Moldovenesti. Caracteristicile de bază ale Podisului Sucevei derivă de la alcatuirea geologica și modelarea sa morfologica.

Eroziunea rapidă in adancime precum si larga desfasurare a vailor au fost conditionate de substratul geologic al zonei, care este alcatuit in principal dintr-un complex de argile, marne cu intercalatii lenticulare sau chiar sub forma unor straturi continui de nisipuri de virsta sarmatica mijlocie.

Condițiile morfologice au favorizat acumularea apelor subterane în rocile permeabile ale complexului sarmatic. Datorită gradului mare de fragmentare a regiunii, apele subterane emerg pe versanți prin aliniamente de izvoare.

Relieful regiunii este sculptat într-o alternanță de argile, argile nisipoase și nisipuri, în care se găsesc mai multe nivele de gresii. Ele au o structura monoclinala, cu o cadere de 4,5-6 m/km pe directia nord-vest – sud-est și apartin buglovanului (în extremitatea nordica). În lungul vailor principale, peste toate acestea, apar depozite cuaternare, proprii luncilor. Perimetrul studiat este cvasiorizontal, fiind situat in partea centrala a municipiului.

Documentatia este proprietatea firmei S.C. ARHI-URB S.R.L. si nu poate fi folosita, transmisa sau reproducuta, total sau partial, fara autorizarea expresa si scrisa. Documentatia este valabila numai cu semnaturile si stampila in original



2.3.6. Adâncimea de îngheț: - Conform STAS 6054-77 este de 1.10 cm.

2.3.7. Gradul de seismicitate:

Din punct de vedere seismic se încadrează în zona de seismicitate $T_c=0,7\text{sec}$, $a_g=0,20g$, - Conform Normativ P100/1-2013.

2.3.8. Stratificația terenului: - Conform studiilor de specialitate anexate.

2.3.9. Condiții informative de fundare: - Conform studiilor și calculelor de specialitate anexate.

2.3.10. Măsuri și recomandări: - Conform studiilor și calculelor de specialitate anexate.

2.4. Circulația

Principalele cai de acces, circulațiile auto și pietonale din zona supusă analizei, sunt reprezentate de:

- strada Bulevardul 1 Dec. 1918, la limita nordică.

2.5. Ocuparea terenurilor

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 amplasamentul studiat se propune realizarea unui imobil rezidențial cu funcțiuni mixte: locuințe colective, spații comerciale și servicii.

Funcțiunea solicitată este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă, și se înscrie în tendințele de dezvoltare ale acesteia.

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată:

Zona este caracterizată de funcțiuni de locuire colectivă și servicii. Terenul destinat realizării obiectivului nu este liber de construcții-construcțiile existente sunt propuse spre demolare. Conform PUG loc. Suceava, perimetrul studiat se înscrie în C– ZONA DE TIP CENTRAL- C2b – Funcțiuni de interes local, municipal și supramunicipal dispersate la nivelul orașului cu PUD/PUZ aprobat;

2.5.2. Relaționări între funcțiuni:

Prezentul P.U.Z. are rolul de a reglementa dezvoltarea urbanistică a terenului, în acord cu funcțiunile zonei.

2.5.3. Aspecte calitative ale fondului construit:

Vecinătatea este reprezentată de tipologii ale locuirii colective și servicii de interes local, încadrându-se în parametrii normali pentru ansambluri rezidențiale neuniforme. Zona studiată, la sud de str. Bulevardul 1 Dec. 1918, are gradul de ocupare sub 25%.

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



2.5.4. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine:

La nivelul întregului cartier se evidențiază o lipsă a dotărilor și serviciilor de interes general (servicii manageriale, tehnice profesionale, sociale, colective și personale). Deși prezente într-o oarecare măsură la nivelul U.T.R-urilor acestea sunt insuficient dimensionate situându-se practic doar în regim izolat.

2.5.5. Asigurarea cu zone verzi:

Terenul studiat este caracterizat de prezența vegetației de mici dimensiuni, care va rămâne parțial ca amenajare și suport al construitului.

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în funcție de destinația și capacitatea obiectului propus și în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea și funcțiunea dominantă a zonei, în care este amplasată construcția;

2.5.6. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine:

Datorită stabilității reliefului și a gradului redus de fragmentare zona studiată prezintă riscuri naturale reduse. Conform studiului geotehnic aferent, terenurile au stabilitatea naturală asigurată și nu prezintă semne de apariție a unor viitoare alunecări de teren sau inundații.

2.5.7. Principalele disfuncționalități:

Dintre disfuncționalitățile pe care le prezintă amplasamentul studiat se menționează:

- aspectul arhitectural-urbanistic al zonei este necorespunzător;
- lipsa a dotărilor și serviciilor de interes general;
- grad mic de ocupare a terenului;
- regim mic de înălțime ;

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.



2.6. Echiparea edilitară

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.

2.6.1. Situația energetică existentă a zonei:

În zona studiată există rețele edilitare de alimentare cu apă potabilă, canalizare, energie electrică, rețea gaze naturale, la care se vor racorda funcțiunile propuse.

2.6.2. Rețele electrice existente:

În zona există rețea de electricitate. Se propune bransarea imobilului la rețeaua existentă în zonă.

2.6.3. Alimentarea cu apă potabilă:

În zona există rețea de apă. Se propune bransarea imobilului la rețeaua existentă.

2.6.4. Rețele de canalizare:

În zona există rețea de canalizare. Se propune racordarea imobilului la rețeaua existentă.

2.6.5. Alimentarea cu gaz metan:

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

2.6.6. Alimentarea cu energie termică:

Nu este cazul.

2.6.7. Rețele de telefonie:

În zona studiată există rețele de telefonie și internet pe traseul starzii, care satisfac momentan cerințele abonaților existenți. Se va realiza bransarea imobilului la rețeaua existentă.

2.6.8. Principale disfuncționalități:

-lipsa rețelei de energie electrică de putere corespunzătoare, la nivelul str. Bulevardul 1 Dec. 1918, la care să se branseze imobilul propus; imobilul studiat se va bransa de la PET (postul trafo existent în zonă), conform A_5. Plan rețele edilitare.

2.7. Probleme de mediu

Fiind o zonă centrală ce beneficiază de accesibilitate ridicată (prezența arterelor principale, transport în comun), acesta 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 a zonei analizate este aria virană) care produce o segregare la nivel urban.

În zonă nu sunt prezente surse de poluare a mediului.

Prin propunerile din PUZ se va asigura un echilibru între suprafețele construite și cele rezervate spațiilor verzi.

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



2.7.1. Relația cadru natural – cadru construit

Trecerea de la cadrul construit la cel natural va fi de tip gradual, tranziția făcându-se prin intermediul teraselor, a spațiilor verzi amenajate și a perdelelor de vegetație.

Zona nu prezintă probleme de poluare, amplasamentul studiat nu prezintă elemente de vegetație sau de flora supuse unui regim sever de protecție. În zonele învecinate, construcțiile au fost autorizate conform legislației în vigoare la momentul respectiv și sunt racordate la rețeaua de apă și canalizare a localității sau au surse în regim privat cât și la rețelele de alimentare cu energie electrică și gaze naturale. Se va opta pentru o rezolvare spațial-volumetrică care vizează plierea construitului pe sit, fără a afecta valoarea acestuia.

2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

Pentru zona studiată nu s-au constatat, până în prezent, alunecări de teren, surpari sau inundații, zona considerându-se stabilă.

Terenul studiat nu se află într-o zonă cu riscuri naturale majore. Rezolvarea urbanistică și amenajarea teritoriului vor avea în vedere consolidarea terenului în vederea evitării potențialelor riscuri.

2.7.3. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

Conform PUG, terenul analizat este situat în afara perimetrului de protecție și conservare a clădirilor cu valoare de patrimoniu arhitectural.

2.7.4. Cutremure de pământ:

Zona nu prezintă fenomene deosebite de riscuri seismice. Perimetrul studiat, prin natura sa geomorfologică și geologică, prezintă o stabilitate accentuată din punct de vedere seismic.

2.7.5. Gradul de seismicitate:

Din punct de vedere seismic se încadrează în zona de seismicitate $T_c=0,7\text{sec}$, $a_g=0,20g$, - Conform Normativ P100/1-2013.

2.7.6. Inundații:

Nu este cazul.

2.7.7. Alunecări de teren:

Nu este cazul.

2.7.8. Zone protejate:

Conform PUG, terenul analizat este situat în afara perimetrului zonelor protejate.

2.8. 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.



2.8.1. Punctul de vedere al administratiei asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei.

Primăria municipiului Suceava este favorabila dezvoltării urbanistice a zonei, eliberând certificatul de urbanism nr. 1356/05.012.2024.

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu sunt următoarele:

- realizarea unei zone funcționale cu regim înalt de înălțime, (în care se vor putea construi blocuri de locuințe cu regimul maxim de înălțime de S+P+11E(penthouse) ;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei în varianta de echipare centralizată.
- asigurarea necesarului de spații verzi;

Prin grija administrației publice locale, se va asigura transparența deciziilor, prevăzută prin legea 52/2003 actualizată, facilitându-se accesul populației la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate și eventual integrate în aceste documentații. Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice.

2.8.2. Punctul de vedere ale elaboratorului P.U.Z.

Proiectantul consideră tema beneficiarului ca fiind oportună și pe deplin realizabilă, urmând să soluționeze propunerile în conformitate cu tema de proiectare, normele urbanistice în vigoare, acordurile și avizele de specialitate emise pentru zonă, precum și bivalenta relațiilor sit-vecinatate.

Zona supusă analizei – conform prevederilor P.U.G., a situării acesteia față de infrastructurile existente precum și a tendinței evolutive a societății și a nevoilor acesteia - îi conferă o perspectivă de potențial de valorificare a comerțului, serviciilor și locuirii.

Existența necesarului de terenuri favorabile construirii coroborat cu insuficiența dotărilor de servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice profesionale, sociale, spații comerciale) și a spațiilor de locuit la nivelul întregii zone construite, face ca viabilă și oportună dezvoltarea unui imobil de locuințe colective, spații comerciale și servicii S+P+11E(penthouse: cele 6 apartamente de la etajul 11, vor fi desfășurate pe două nivele, tip duplex vertical).

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

a. Studiul topografic:

Terenul, în suprafață de 4007.00 mp aparținând lui SC NTH IMOBILIARE SRL, are următoarea situație juridică: nr. CF 30931, CAD: 30931

b. Studiu geo.

c. Studiul preliminar de impact asupra mediului: Nu este cazul.

Studiile de fundamentare cu caracter analitic elaborate concomitent cu P.U.Z.-ul evidențiază următoarele aspecte în ce privește zona studiată:



a.Functional:

-Partea Zonei la sud Bulevardul 1 Dec. 1918, are o configurare neuniforma urbanistic care are de suferit din punctul de vedere al mixarii functionale in ce priveste dispropozitia dintre zonele preponderent rezidentiale si cele de dotari;

-la nivelul intregului cartier se resimte o lipsa a dotarilor de servicii de interes general;

b.Volumetric:

- Volumetric, proiectul propune realizarea unei volumetrii care sa suplineasca si sa medieze intre pozitia si caracteristicile sitului, vecinatile construite, nevoile functionale, de accesibilitate, orientare vizuala, iluminat natural si ventilatie, precum si incadrarea prin prelurarea limbajului, elementelor si materialelor caracteristice morfologiei arhitecturii zonei .-zona nu se constituie ca o configurare a tesutului urban, care sa genereze identitate.

c.Circulatii:

-zona studiata beneficiaza de o buna plasare din punct de vedere al circulatiei, avand frontul nordic la strada Bulevardul 1 Dec. 1918. Zona studiata, la nivel volumetric cat si la nivelul circulatiei, se remarca prin discontinuitatea tesutului urban.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG zona supusa studiului se afla in intravilanul municipiului Suceava si este reperata ca fiind in:

C- ZONA DE TIP CENTRAL- C2b – Functiuni de interes local, municipal si supramunicipal dispersate la nivelul orasului cu PUD/PUZ aprobat;

Propunerea vizeaza studierea relatiilor si implicatiile asupra dezvoltării zonei generate de realizarea unui imobil care să grupeze următoarele configurații si zonificari functionale pe totalul de 4007.00 mp :

- un imobil S+P+11E(penthouse: cele 6 apartamente de la etajul 11,vor fi desfasurate pe doua nivele, tip duplex vertical), teren 4007.00 mp, suprafata construita 1506.92 mp , suprafata construita desfasurata 15104.92 mp, suprafata platforme, circulatii auto/pietonale 1368.32 mp, suprafata spatii verzi 347.20 mp, suprafata parcarei dale inierbate 784.56 mp, suprafata verde/spatiu de joaca 200.00 mp; P.O.T.=37.60% si C.U.T.=3.08.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată nu prezintă elemente speciale în măsură de a fi valorificate în vreun fel. Fondul plantațiilor nu este semnificativ sau care să atragă atenția pentru protejarea anumitor specii.

În acest sens se propune o revizuire completă a zonei în sensul restructurării spațiilor verzi, într-o manieră în care acestea să fie intercalate armonios în funcțiunea propusă în spiritul legislației în domeniu.

Caracteristica reliefului in zona studiata este data de declivitatea redusa, altitudinea situandu-se in jurul cotei +371.00 m. Configurarea urbanistica a zonei va tine cont de aceasta caracteristica, propunandu-se o rezolvare volumetric-functionala care sa se plieze pe realitatea existenta.

Cadrul natural permite inserția ansamblului fără pericol de alterare cu condiția respectării prevederilor prezentului P.U.Z. la autorizarea construcțiilor.



3.4. Modernizarea circulației

Circulațiile din zonă au fost reglementate printr-o serie de studii și documentații de urbanism, conform strategiilor necesităților de trafic la nivel zonal și municipal.

3.4.1. Organizarea circulației:

- zona este marcată de existența căii de acces, respectiv circulației auto și pietonale: strada Bulevardul 1 Dec. 1918, situată pe latura nordică.

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

- o stradă (alee carosabilă) cu 2 benzi de circulație cu lățimea de 6,00m;
- o parcare pentru 40 autovehicule, amplasată adiacent aleii de 6,00m;
- o parcare pentru 13 autovehicule, amplasată independent, adiacentă laturii nordice;
- Parcarile vor fi asigurate suprateran și subteran, numărul acestora fiind 65/75 (total 140 parcuri);

Aleea interioară cu 2 benzi propusă va avea lățimea de 6m și va fi prevăzută cu un trotuar de 1,50m lățime. Aceasta va avea două sensuri de circulație și se asigură astfel accesul rapid și lesnicios al mijloacelor de intervenție (pompieri, salvare, etc.).

În partea sudică a terenului studiat, se propune cedarea unei suprafețe de teren de 161.00 mp, către Primăria Suceava, pentru dezvoltarea unei noi circulații auto și pietonale.

3.4.2. Organizarea circulației pietonale:

- accesul pietonal și auto se realizează din str. Bulevardul 1 Dec. 1918;

Pentru circulația pietonală se propun trotuare cu lățimea minimă de 1,50m (care pot fi folosite și de persoanele imobilizate în scaunul cu roțile), care fac legătura cu parcarile și asigură accesul în imobilul propus.

De asemenea, aleile pietonale vor conduce și la locul de joacă copii și la platforma gospodărească. Pe strada interioară propusă cu ambele sensuri, se asigură astfel accesul rapid și lesnicios al mijloacelor de intervenție (pompieri, salvare, etc.).

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

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

- terenul analizat se află într-o zonă urbană cu un ridicat potențial de construire, principalele puncte tari fiind:
 - amplasarea în cadrul orașului (în zona istorică centrală a orașului, vecinătatea cu repere importante)
 - infrastructură edilitară existentă în aria studiată
 - disponibilitatea terenului
 - încadrarea funcțională conform PUG Municipiul Suceava și documentațiilor de urbanism în termen de valabilitate (PUZ Zona Centrală);

Intervențiile urbanistice propuse au ca scop:

- crearea unui imobil cu funcțiuni mixte, omogen din punct de vedere funcțional și volumetric care să întregască configurația urbanistică a străzii Bulevardul 1 Dec. 1918;



Propunerea vizeaza studierea relatiilor si implicatiile asupra dezvoltării zonei generate de realizarea unui imobil care să grupeze următoarele configurații si zonificari functionale pe totalul de 4007.00 mp :

- un imobil S+P+11E(penthouse: cele 6 apartamente de la etajul 11,vor fi desfasurate pe doua nivele, tip duplex vertical), teren 4007.00 mp, suprafata construita 1506.92 mp , suprafata construita desfasurata 15104.92 mp, suprafata platforme, circulatii auto/pietonale 1368.32 mp, suprafata spatii verzi 347.20 mp, suprafata parcarilor dale inierbate 784.56 mp, suprafata verde/spatiu de joaca 200.00 mp; P.O.T.=37.60% si C.U.T.=3.08.

Bilanțul teritorial de zonă, existent-propus:

NR.	DENUMIRE SUBZONA	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	Zona construita	-	-	1506.92	37.60
2	Spatii verzi	-	-	347.20	8.66
3	Suprafete dale inierbate	-	-	784.56	19.57
4	Suprafete circulatii auto,pietonale	-	-	1368.32	34.17
TOTAL ZONA STUDIATA		4007.00	-	4007.00	100

Suprafața zonei studiate in cadrul PUZ - 42700.00 mp.

Regimul de înălțime:

Pentru construcțiile supraterane se instituie:

- regimul de înălțime: S+P+11E(penthouse-apartamente pe doua nivele, tip duplex vertical) ;
- înălțimea clădirii : maxim +42,00m (de la cota ± 0,00)/ 42.00m

Indici caracteristici maximi :

P.O.T. max = 37.60%; C.U.T. max= 3.08 ;

Edificabilul propus va respecta o retragere de cca 14.00m de la str. Bulevardul 1 Dec. 1918 și de minim 3/ 7 m față de limitele laterale și posterioara de proprietate.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

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

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

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

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



Amplasamentul studiat, limitrof strazii Bulevardul 1 Dec. 1918, face parte dintr-o zona echipata din punct de vedere edilitar, astfel ca pentru o buna functionare a imobilului propus, nu va necesita extinderi ale retelelor existente(cu exceptia retelei de energie electrica) ci doar bransamente și racorduri.

Realizarea lucrarilor de alimentare cu apa potabila, canalizare menajera si pluviala si energie electrica propuse in prezentul plan urbanistic zonal se va face in conformitate cu proiecte de specialitate incepind cu faza PUZ pina la faza finala a proiectelor de executie, intocmite in baza studiilor topografice, hidrologice si hidrogeologice care stabilesc conditiile de realizare a acestor lucrari la fiecare faza de proiectare.

Se va intocmi un relevu exact al retelelor si instalatiilor existente care sa precizeze traseul, diametrul, cotele de amplasare, materialul si gradul de uzura pentru fiecare conducta si canal, precum si caracteristicile si gradul de uzura al instalatiilor.

Evidentierea retelelor existente in zona, s-a facut pe plansa nr. 5 -"PLAN DE SITUATIE RETELE EDILITARE"

Analiza critica a situatiei existente și de prevederile din PUG trateaza urmatoarele categorii de probleme:

3.6.1. Alimentarea cu apă:

Alimentarea cu apa se va realiza prin bransament la reseaua de apa existenta in zona.

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

3.6.2. Canalizare:

Se propune racordul la reseaua existenta.

3.6.3. Alimentare cu energie electrică:

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

3.6.4. Telecomunicații:

Se propune bransament la reseaua existenta.

3.6.5. Alimentare cu enegie termica:

Nu este cazul.

3.6.6. Alimentare cu gaze naturale

In zona exista retea de gaze naturale. Se propune bransament la reseaua existenta.

3.6.7. Gospodărie comunală:

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



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

3.7. Protecția mediului

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

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

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

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

Prevenirea riscurilor naturale

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

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

În prezent, terenul nu este degradat. Se va asigura o suprafață de 8.66% din teren pentru spații verzi, amenajate, precum o suprafață de 19.57 % dale înierbate și 200.00 mp spațiu verde/spațiu de joacă, situat la nivel etaj 1.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate.

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

Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

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

3.8. Obiective de utilitate publică

Pentru a facilita prevederea și urmărirea realizării obiectivelor de utilitate publică, sunt necesare următoarele opțiuni:

3.8.1. Realizarea obiectivelor propuse

- în cadrul planșei nr.A_3 - "Reglementări Urbanistice"



3.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren+constructii) din zona, conform Legii 213/1998 :

- majoritatea terenurilor din limita zonei studiate în cadrul prezentului P.U.Z. sunt terenuri proprietate privată a persoanelor fizice si juridice (vezi planșa nr.A_4 – Circulatia terenurilor).
- o parte sunt terenuri in proprietate publica sau privata a administratiei publice, respectiv caile de acces.

3.8.3. Determinarea circulatiei terenurilor între detinatori, în vederea realizarii obiectivelor propuse:

- pentru realizarea investitiei , se va ceda o suprafata de teren de 161.00 mp catre Primaria Suceava, în vederea realizarii unei noi circulatii auto si pietonale.

Lista obiectivelor de utilitate publică

- Imobil locuinte = 106 apartamente;
- Spatii comerciale/servicii la nivel parter ;
- Strada interioara (alee carosabila), parcuri, trotuare;
- locul de joacă și spațiile verzi;
- rețele utilitare;

Prin investiția propusă pe terenul studiat, se propune realizarea un imobil, cu regimul de înălțime S+P+11E(penthouse: cele 6 apartamente de la etajul 11,vor fi desfasurate pe doua nivele, tip duplex vertical), avand un numar de 106 apartamente.

Imobilul propus se va amplasa la distanța de minim 23.69m la nivel parter si 28.20 m la nivelul etajelor superioare, fara de imobilul de locuire adiacent, situat pe str. Bulevardul 1 Dec. 1918, nr. 7, astfel încât să se asigure o însorire și iluminare optimă a tuturor camerelor la solstițiul de iarnă, precum și respectarea condițiilor de vizibilitate (percepția unei porțiuni din bolta cerească din interiorul încăperilor de locuit).

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

Pentru petrecerea timpului liber și recreere, pe teren se vor amenaja spații verzi plantate, amenajarea unui loc joacă pentru copii, la nivelul etajului 1.

Tipul de proprietate al terenurilor si circulatia terenurilor

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

- total suprafața teren efectiv sistematizată: 4007.00 mp;
- suprafața teren trecut în domeniul public al Primăriei Suceava: 161.00 mp;

CONCLUZII –MĂSURI ÎN CONTINUARE

Planul urbanistic zonal – P.U.Z., prezentat urmareste dezvoltarea coerenta, armonioasa si durabila a zonei, integrarea sa cu zonele invecinate si rezolvarea disfunctionalitatilor posibile.

Funcționarea optima a zonei în contextul construirii de locuinte colective, spatii comerciale si servicii S+P+11E(penthouse), propus prin P.U.Z.- ul actual este condiționată și de următoarele:

- executarea racordurilor și bransamentelor infrastructurii edilitare ;



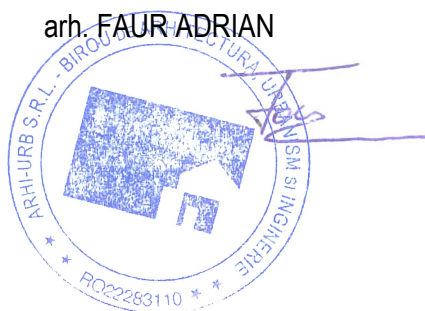
După obținerea avizelor solicitate prin certificatul de urbanism, a acordului de mediu, prezenta documentație se va supune aprobării Consiliului Local al municipiului Suceava.
Prezentul PUZ are caracter de reglementare ce explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor în zona studiată.
Prevederile prezentului P.U.Z. vor fi preluate în noul P.U.G. al municipiului Suceava.

VALORI ESTIMATIVE ALE INVESTITIEI: 29,850,000.00 ron

Coordonator urbanism,
arh. MARINA STEFAN



arh. FAUR ADRIAN





Volumul 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

„CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE SI SERVICII, IMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI, AMENAJARI EXTERIOARE”

I. Dispoziții generale

1. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. – „CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE SI SERVICII, IMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI, AMENAJARI EXTERIOARE” reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărind și detaliind reglementările din prezenta documentație.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriul ce face obiectul PUZ pentru construirea imobilului.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism stau următoarele acte normative:

Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările ulterioare;

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;

Legea nr.18/1991 – legea fondului funciar;

Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;

Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;

Legea nr. 7/1996 – a cadastrului și publicității imobiliare;

HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

Legea nr. 82/1996 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;

Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1996 privind normele de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;

Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;

Legea nr. 213/1994 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;

Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General;

Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;

Ordinul MLPAT nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementărilor tehnice - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu;

Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;

Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;

Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;

Legea nr. 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001;

Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – secțiunea V – zone de risc natural;



Legea nr. 119/2005 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 122/2004 pentru modificarea art. 4 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniul proprietății și justiției precum și unele măsuri adiacente;
Ordinul Ministerului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 1430/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
HGR nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
HG nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
Codul civil;
Plan urbanistic general al localității Suceava;
Studiu geo.

3. Domeniul de aplicare

3.1 Teritoriul asupra căruia se aplică Regulamentul Local de Urbanism este parcela de teren în suprafață de 4007.00 mp - conform CF 30931, Nr. cad. 309131.

Regulamentul Local de Urbanism constituie parte descriptivă operațională a PUZ-ului care detaliază reglementări concrete privind construibilitatea teritoriului.

Condiționările stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism sunt direct corelate cu prevederile Planului Urbanistic General și PUZ referitoare la echiparea tehnico-edilitară, căile de comunicații, zonificarea teritoriului, reglementările de dezvoltare urbană, obiectivele de utilitate publică incluse, zonele de patrimoniu natural: restricții și măsuri de conservare și protejare.

3.2 Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din teritoriul intravilan al Municipiului Suceava, județul Suceava .

3.3 Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele zonei:

Vecinătățile imediate sunt date de:

- la nord – str. Bulevardul 1 Dec. 1918
- la est – Asociația locatari, str. Bulevardul 1 Dec. 1918, nr. 7;
- la sud – teren liber de construcții, nr CF./CAD: 46202
- la vest – Sc Sigma XXL Srl, str. Bulevardul 1 Dec. 1918, nr. 9;

3.4 Limita zonei este figurată în planșa Reglementări urbanistice a Planului Urbanistic Zonal.

3.5 Zonificarea funcțională s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa Reglementări urbanistice; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcției propuse.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

Prevederile Planului Urbanistic Zonal, întocmit pentru terenul studiat în P.U.Z „CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE SI SERVICII, IMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI, AMENAJARI EXTERIOARE” respectiv : C– ZONA DE TIP CENTRAL-



C2b – Funcțiuni de interes local, municipal și supramunicipal dispersate la nivelul orașului cu PUD/PUZ aprobat, reglementează următoarele obiective:

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

4.1 Autorizarea executării construcțiilor pe terenul studiat în cadrul Planului Urbanistic Zonal este permisă conform PUG.

4.2 Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (al vegetației mature și sănătoase) și al echilibrului ecologic, precum și refacerea cadrului natural.

4.3 Se vor respecta următoarele priorități:

- crearea condițiilor tehnico-economice de realizare și racordare a rețelelor tehnico-edilitare și arterelor de circulație propuse prin PUZ;
- valorificarea zonelor care dispun de rețele tehnico-edilitare;
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente în ansambluri compacte;
- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin volumetrie și aspect arhitectural, materiale utilizate, cromatică depreciază peisajul este interzisă;

4.4 Aspectul exterior al clădirilor:

- construcțiile propuse nu vor aduce prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, siturilor, peisajelor naturale sau urbane, prin situare, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior;
- fațadele laterale și posterioare ale clădirii trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea;
- imprejmuirile vor trebui să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialelor, cât și prin calitatea execuției;
- mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează.
- volumul și poziția construcției nu va stânjeni traficul auto sau pietonal.

Pentru construcțiile propuse în UTR C/C2b se va urmări înscrierea în liniile geometrice ale peisajului urban actual, evitându-se crearea unor contraste violente. Construcțiile noi vor avea o valoare arhitecturală ridicată, compatibilă cu importanța zonei, valoare care va rezulta din volumetrie, conformarea și amplasarea golurilor, calitatea și culoarea materialelor folosite etc.

Autorizarea construcțiilor se va face de către o Comisie tehnică de specialitate abilitată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Suceava .

În cadrul zonelor protejate se interzice:

- a) construirea în stiluri și imitații stilistice străine zonei protejate, utilizarea materialelor nespecifice regiunii și a materialelor prețioase; imitarea materialelor naturale, utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau a unor materiale pentru construcții provizorii;

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

5.1 Expunerea la riscuri tehnologice



- autorizarea executării construcțiilor în zone expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale căilor de comunicație și ale altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă;

5.2 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

- autorizarea executării construcțiilor, care prin natura lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai în baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale;

5.3 Asigurarea echiparii edilitare

- autorizarea executării construcțiilor, care prin natura și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale și ale investitorilor interesați care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă;

- autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării în parte sau total a lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați;

5.4 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

- autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcția determinantă a zonei stabilită în prezenta documentație de urbanism;

5.5 Procentul de ocupare a terenului

- pentru parcela de teren studiata în prezentul P.U.Z., conform PUG Suceava, valorile maxime stabilite pentru procentul de ocupare a terenului si coeficientul utilizare teren sunt: POT = 70 % și CUT = 3.50 ;

5.6 Lucrari cu utilitate publica

- autorizarea executării altor construcții pe terenurile care au fost rezervate în planurile de amenajare pentru lucrări publice este interzisă;

- autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

6.1 Amplasarea față de aliniament

- aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat, ansamblul propus va respecta aliniamentul clădirilor învecinate și retragerile fata de limitele posteriora si frontala, respectiv strada Bulevardul 1 Dec. 1918 ;

- amplasarea clădirilor noi se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de drumul public, functie de intensitatea traficului și categoria străzii;

- retragerea constructiilor fata de aliniament se poate face din ratiuni functionale, estetice sau ecologice;

- frontul stradal rezultat va fi discontinuu.

6.2 Orientarea fata de punctele cardinale

- autorizarea executarii constructiilor se face si cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, a respectării Ordinului nr. 119/2014 al ministrului sănătății pentru



aprobarea Normelor de igienă, a recomandărilor privind mediul de viață al populației și funcție de realitățile obiective ale terenului.

- igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural.

6.3 Amplasarea față de drumurile publice/căile de circulație

- în zona drumurilor publice se pot autoriza cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice: construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, întreținere și exploatare, parcaje, garaje, stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie, conducte de alimentare cu apă, canalizare, gaze, termice, electrice, telecomunicații și infrastructuri;

- autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor, stabilite conform Ordin nr. 43/1997;

6.4 Amplasarea clădirilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

- amplasarea clădirilor pe parcelă se va face în limita zonei de implantare a construcțiilor, cu posibilitatea retragerii față de aceasta, parțial sau total, în cazul studiat parcela va susține 1 imobil.

6.5 Amplasarea clădirilor în raport cu limitele separatoare ale parcelei

Nu este cazul.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

7.1 Accese carosabile

- orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/1998**.

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute conform destinației construcției;

- caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;

- accesele se vor realiza conform prevederilor din reglementările edilitare propuse în PUZ, racordarea circulațiilor din incintă la drumurile publice va respecta gabaritul autovehiculelor de transport și distribuție necesare funcțiunii.

7.2 Accesele pietonale

- zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei;

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale, potrivit importanței și destinației construcției;

- accesele pietonale vor fi configurate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară.

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare tehnico-edilitară

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, gaze naturale, electricitate și canalizare;

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



- lucrările de racordare și de bransare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;

8.2 Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare

- rețelele de apă, canalizare, drumurile publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt prioritate publică a administrației locale, dacă legea nu dispune altfel.
- rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- rețelele, indiferent de modul de finanțare pentru executarea lor, intră în proprietatea publică.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

9.1 Conditii de parcelar si aspect exterior al constructiilor

- loturile construibile sunt considerate cele care se încadrează în prevederile prezentului PUZ; autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- autorizarea executării construcțiilor, care prin conformare, volumetrie și aspect intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

9.2 Inaltimea constructiilor

- constructiile propuse prin proiect vor avea regimul de inaltime maxim S+P+11E(penthouse).

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri.

10.1 Asigurare parcaje

- stationarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcției trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice. Suprafețele de stationare necesare, suprafețele parcajelor vor fi stabilite în corelare cu funcțiunea propusă a imobilului și a capacității acestuia, cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 și a normativelor în vigoare;
- utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizație de construire de către primărie sau delegațiile permanente ale comisiei județene conform legii;

10.2 Spatii verzi

- suprafata spatiilor verzi și plantate se va stabili în funcție de destinația și capacitatea obiectului propus și în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea și funcțiunea dominantă a zonei, în care este amplasată construcția;

10.3 Imprejuriri

- aspectul împrejuririlor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei, acestea urmand sa asigure protectie vizuala si integrare in ratiunile functional-estetice;
- In UTR C/C2b se vor utiliza, in general, imprejuriri transparente de inaltime medie (max. h~1.80 m) sau din gard viu, urmarindu-se integrarea in conceptia generala de amenajare ambientala a zonei.



III. Zonificarea funcțională

În cadrul teritoriului/amplasamentului studiat de P.U.Z.- „CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE SI SERVICII, IMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI, AMENAJARI EXTERIOARE”, beneficiarul SC NTH IMOBILIARE SRL intentioneaza construirea a unui imobil cu H= S+P+11E(penthouse), avand destinatia locuinte , spatii comerciale si servicii, pe parcela de teren în suprafață de 4007.00 mp - conform CF 30931, Nr. cad. 30931.

11. Unități și subunități funcționale.

11.1 Zona studiată în PUZ, care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism – UTR, are următoarea zonificare funcțională : C– ZONA DE TIP CENTRAL- C2b – Funcțiuni de interes local, municipal și supramunicipal dispersate la nivelul orașului cu PUD/PUZ aprobat;

12. Bilanțuri teritoriale totale

NR.	DENUMIRE SUBZONA	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	Zona construita	-	-	1506.92	37.60
2	Spatii verzi	-	-	347.20	8.66
3	Suprafete dale inierbate	-	-	784.56	19.57
4	Suprafete circulatii auto,pietonale	-	-	1368.32	34.17
TOTAL ZONA STUDIATA		4007.00	-	4007.00	100

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

14. Generalități –caracterul zonei

Conform PUG perimetrul studiat se înscrie în:

- C– ZONA DE TIP CENTRAL- C2b – Funcțiuni de interes local, municipal și supramunicipal dispersate la nivelul orașului cu PUD/PUZ aprobat;

Vecinătățile imediate sunt date de:

- la nord – str. Bulevardul 1 Dec. 1918
- la est – Asociația locatari, str. Bulevardul 1 Dec. 1918, nr. 7;
- la sud – teren liber de construcții, nr CF./CAD: 46202
- la vest – Sc Sigma XXL Srl, str. Bulevardul 1 Dec. 1918, nr. 9;

Zona este constituită din mixtarea diferitelor funcțiuni publice și de interes general cu locuințele dispuse în lungul principalelor artere de circulație, în prelungirea zonei centrale și în jurul altor puncte de concentrare a locuitorilor.



15. Functiuni

15.1 Functiunea dominantă a zonei:

- C- ZONA DE TIP CENTRAL- C2b – Functiuni de interes local, municipal si supramunicipal dispersate la nivelul orasului cu PUD/PUZ aprobat;

15.2 Functiuni complementare admise ale zonei

- servicii, comert, locuire
- accese pietonale și carosabile
- spatii verzi amenajate

16. Utilizare functionala a terenurilor din cadrul zonei

16.1 Utilizari permise

- locuire, spatii comerciale si servicii - zona locuire si functiuni complementare;

16.2 Utilizari permise cu conditii

- functie de eventuale riscuri de alunecări de teren, autorizația de construire se va elibera numai cu condiția elaborării unor studii specifice (geo) care să indice măsurile de consolidare generală și locală.
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;

16.2 Interdictii temporare

- in cazul unor construcții care nu se încadrează în categoria utilizărilor permise enunțate mai sus și a tuturor condițiilor și regulilor de amplasare, echipare și conformare, dar corespunde ca funcțiune, regim de înălțime și aspect, conform specificului zonei, se vor întocmi PUZ-uri specifice.

16.2 Interdictii permanente

- activități industriale sau alte activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul general;
- activități de depozitare – antrepozite;
- stații specializate de întreținere auto;
- depozite de deșeuri;
- activități poluante cu risc tehnologic sau care îngreunează traficul;
- construcții provizorii;
- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor de orice fel;
- spații specializate pentru comercializarea produselor inflamabile sau toxice;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice funcțiune care nu este mentionata la „Utilizari permise” sau „Utilizari permise cu conditii”;



17. Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor:

17.1 Orientarea functiunilor imobilului propus, se va face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, a respectării Ordinului nr. 536/1997 al ministrului sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă, a recomandărilor privind mediul de viață al populației și funcție de realitățile obiective ale terenului.

17.2 Amplasarea față de drumurile publice conform PUZ;

- constructiile propuse vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică ;

17.3 Amplasarea față de aliniamente conform PUZ;

- imobilul propus va respecta aliniamentul clădirilor învecinate și retragerile fata de limitele posterioara si frontala, respectiv strada Bulevardul 1 Dec. 1918 ;

- amplasarea clădirilor noi se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii față de drumul public, functie de intensitatea traficului și categoria străzii;

- retragerea constructiilor fata de aliniament se poate face din ratiuni functionale, estetice sau ecologice;

17.4 Amplasarea în interiorul parcelelor: conform RGU;

- pe parcela studiată se va realiza un imobil cu H= S+P+11E(penthouse),avand destiantia de locuire, spatii comerciale si servicii;

17.5 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: se vor respecta prevederile RGU.

- amplasarea clădirilor pe parcelă se va face în limita zonei de implantare a constructiilor, cu posibilitatea retragerii față de aceasta, partial sau total, in cazul studiat parcela va sustine o singura cladire dispunsa terasat pe declivitatea sitului.

17.6 Echiparea tehnico-edilitara:

- pentru racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă, se interzice amplasarea supraterană a rețelelor cu energie termică;

- rețelele edilitare se vor amplasa subteran, de preferat în zonele verzi adiacente carosabilului.

18. Reguli de rezolvare a acceselor obligatorii:

18.1 Accese carosabile

- autorizarea lucrărilor de construire va fi posibilă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice;

- se vor respecta articolele și anexele din RGU și din PUZ;

Documentatia este proprietatea firmei S.C. ARHI-URB S.R.L. si nu poate fi folosita, transmisa sau reproducuta, total sau partial, fara autorizarea expresa si scrisa. Documentatia este valabila numai cu semnaturile si stampila in original



- toate drumurile sunt publice, cu excepția drumurilor de incintă;

18.1 Accese pietonale

- autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției;

19. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor:

19.1 Parcelarea și caracteristicile parcelelor:

- se va respecta condiția integrării în particularitățile zonei;
- dimensionarea parcelei nu se reglementează;
- înălțimea maximă nu va depăși 42 m ($H= S+P+11E$ (penthouse))

19.2 Aspectul exterior al construcțiilor:

Conform articole din RGU:

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;

- autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă;

- construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie de tipul dominant al construcțiilor din zonă; fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea;

- pentru construcțiile propuse în UTR C/C2b se va urmări înscrierea în liniile geometrice ale peisajului urban actual, evitându-se crearea unor contraste violente. Construcțiile noi vor avea o valoare arhitecturală ridicată, compatibilă cu importanța zonei, valoare care va rezulta din volumetrie, conformarea și amplasarea golurilor, calitatea și culoarea materialelor folosite etc.

- autorizarea construcțiilor se va face de către o Comisie tehnică de specialitate abilitată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Suceava ;

- în cadrul zonelor protejate se interzice:

a) construirea în stiluri și imitații stilistice străine zonei protejate, utilizarea materialelor nespecifice regiunii și a materialelor prețioase; imitarea materialelor naturale, utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau a unor materiale pentru construcții provizorii;

- lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de energie electrică, CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.



20. Spatii libere si spatii plantate:

- suprafata spatiilor verzi și plantate se va stabili în funcție de destinația și capacitatea obiectului propus și în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va tine seama de mărimea și funcțiunea dominantă a zonei, în care este amplasată constructia;

21. Parcaje:

- stationarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcției trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice. Suprafețele de stationare necesare, suprafețele parcajelor vor fi stabilite în corelare cu funcțiunea propusă a imobilului și a capacității acestuia, cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 și a normativelor în vigoare;

- utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizație de construire de către primărie sau delegațiile permanente ale comisiei județene conform legii ;

22. Imprejmuiri:

- aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției, acestea urmand sa asigure protecție vizuala și integrare în rațiunile funcțional-estetice;

În UTR C/C2b se vor utiliza, în general, imprejmuiri transparente de înălțime medie (max h~180 cm) sau din gard viu, urmărindu-se integrarea în concepția generală de amenajare ambientală a zonei.

23. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului:

- procentul de ocupare propusă terenului: POT = 37.60%
- coeficientul de utilizare propusă terenului: CUT = 3.08

- procentul maxim de ocupare propusă terenului (conform PUG Suceava): POTmax = 70%
- coeficientul maxim de utilizare propusă terenului (conform PUG Suceava): CUTmax = 3.50

V. Unități teritoriale de referință

Unități teritoriale de referință - UTR-urile reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ, se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

În cadrul PUZ, UTR-urile se preiau ca atare și se detaliază pe unități și subunități funcționale; Limitele U.T.R. – urilor și zonificarea funcțională din cadrul acestora se regăsesc în planșele desenate care fac parte integrantă din prezentul Regulament.

VI. Concluzii:

- certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.



- trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

- zona studiată ca UTR C/C2b din P.U.Z.-ul prezent, precum și soluția urbanistică se înscriu și respectă în totalitate spiritul prevederilor regulamentelor P.U.G. a municipiului Suceava.

Principalii indici urbanistici ai PUZ, propuși pe funcțiuni și categorii de intervenție sunt:

- procentul de ocupare propusă terenului: POT = 37.60%
- coeficientul de utilizare propusă terenului: CUT = 3.08

- procentul maxim de ocupare propusă terenului (conform PUG Suceava): POTmax = 70%
- coeficientul maxim de utilizare propusă terenului (conform PUG Suceava): CUTmax = 3.50

Coordonator urbanism,
arch. MARINA STEFAN



arch. FAUR ADRIAN

