

## PLAN DE ACȚIUNE

### 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/bransamente

### 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. Iulian CHIVU  
urb. peis. Diana Cristina NEAGU  
urb. Maria ROTARU

MANAGER PROIECT arh.urb.peis. Iulia Simona SMĂRÂNDOIU



noiembrie 2023



ARTTEK CB  
CUI 18329775 | J40/1323/2006  
[contact@arttek-cb.ro](mailto:contact@arttek-cb.ro)  
+40723286167

ROZUA ASOCIAȚI  
CUI 40664814 | J40/14526/2022  
[rozua@studiiurbane.ro](mailto:rozua@studiiurbane.ro)  
+40741646503

Asociația #better  
CUI 40303747  
[better@we-better.com](mailto:better@we-better.com)  
+40721771944



ARTTEK CB  
CUI 18329775 | J40/1323/2006  
contact@arttek-cb.ro  
+40723286167

ROZUA ASOCIAȚI  
CUI 40664814 | J40/14526/2022  
rozua@studiurbane.ro  
+40741646503

Asociația #better  
CUI 40303747  
better@we-better.com  
+40721771944

## 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.

### CONTEXTUL 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.

### OBIECTIVUL LUCRĂRII

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.

Terenul este format din parcela cu nr. cadastral 54770, ce are o suprafață de 5921 mp, și

### PLAN DE ACȚIUNE





ARTTEK CB  
CUI 18329775 | J40/1323/2006  
[contact@arttek-cb.ro](mailto:contact@arttek-cb.ro)  
+40723286167

ROZUA ASOCIAȚI  
CUI 40664814 | J40/14526/2022  
[rozua@studiiurbane.ro](mailto:rozua@studiiurbane.ro)  
+40741646503

Asociația #better  
CUI 40303747  
[better@we-better.com](mailto:better@we-better.com)  
+40721771944

din parcela cu nr. cadastral 56614, ce are o suprafață de 429 mp, conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale, se propune:

*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.*

Investiția propusă 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.

## METODOLOGIA

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 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 spațial-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.

Ca instrument de planificare strategică, planului de acțiune cuprinde următoarele elemente:

- Identificarea problemelor
- Implicarea instituțiilor
- Stabilirea obiectivelor specifice
- Stabilirea duratei de valabilitate a operațiunii
- Utilizarea resurselor
- Identificarea activităților
- Analiza ipotezelor implementării
- Stabilirea responsabilităților
- Operaționalizarea activităților/monitorizare

## 2. SINTEZA ANALIZEI SITUAȚIEI EXISTENTE

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





ARTTEK CB  
CUI 18329775 | J40/1323/2006  
[contact@arttek-cb.ro](mailto:contact@arttek-cb.ro)  
+40723286167

ROZUA ASOCIAȚII  
CUI 40664814 | J40/14526/2022  
[rozua@studiiurbane.ro](mailto:rozua@studiiurbane.ro)  
+40741646503

Asociația #better  
CUI 40303747  
[better@we-better.com](mailto:better@we-better.com)  
+40721771944

\_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.

### 3. VIZIUNEA STRATEGICĂ

Viziunea de dezvoltare pentru zona 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 Municipiul Suceava reprezintă o percepție cât mai realistă de evoluție a ariei urbane studiate, ce va influența atât viitorii rezidenți, persoanele care tranzitează această zonă, cât și proprietarii, administratorii sau operatorii de activități. În conformitate cu această viziune, se propune edificarea 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.

Această viziune de dezvoltare strategică are ca scop atât optimizarea spațiului, cât și crearea unui mediu armonios și funcțional, în beneficiul atât al rezidenților, cât și al celor care tranzitează sau gestionează activități în această zonă.

### 4. OBIECTIVE STRATEGICE

#### A. Stabilirea unui mod de organizare coerentă a ansamblului mixt

- Elementele necesare: funcțiuni, circulații, accesuri, regim de aliniere, regim de înălțime, mod de ocupare, necesități funcționale identificate în ultimii ani, etc;
- Încadrarea în contextul strategiilor municipale - prin prevederea reglementării / dezvoltării circulațiilor din zonă;
- Raportarea la contextul vecinătăților - din punct de vedere funcțional, spațial, morfologic.

#### B. Configurarea unui cadru spațial-volumetric, ambiental și de imagine al noului ansamblu propus

- Înscrierea în tendințele zonei, ce prezintă un real potențial prin importanta rezervă de teren;
- Relația pe care viitorul ansamblu o va avea cu vecinătățile și impactul asupra acestora;
- Continuarea dinamicii zonei și creșterea calității spațiului urban.

Direcțiile de acțiune se vor regăsi în proiectele propuse în secțiunea următoare, creând în acest fel din fiecare acțiune concretă o piesă ce completează imaginea de ansamblu a zonei.



Proiectele vor fi formulate ca intervenții spațiale, intervenții ce au loc pe toată suprafața reglementată prin PUZ. Acestea se vor referi la construirea ansamblului rezidențial mixt, îmbrăcăminte asfaltică, creșterea procentului de spații verzi prin amenajarea spațiilor libere, amenajarea spațiilor pietonale. Acestea vor necesita coordonare din partea administrației publice, precum și din partea administratorilor de rețele din zonă.

## 5. CATEGORII DE COSTURI

Tip buget	Operațiuni propuse
Buget public	Modernizarea circulațiilor publice existente Reglementarea circulațiilor publice (sensuri de circulație, signalistică stradală etc)
Investiție privată	Pregătirea terenului pentru construire Realizarea noilor branșamente la infrastructura edilitară Infrastructura edilitară a viitorului ansamblu Construirea ansamblului Realizarea pasajului pietonal de legătură a țesutului urban de pe suprafața terenului ce face obiectul PUZ Amenajarea spațiilor libere cu acces public aflate pe terenul ce face obiectul PUZ Racordul spațiu public - spațiu privat pentru buna funcționare a zonei și ansamblului (accesuri carosabile, pietonale, trotuare de acces, trasee etc)

## 6. ETAPIZAREA INTERVENȚIILOR ȘI PROIECTE PRIORITYARE

Operaționalizarea intervențiilor ce vor conduce la realizarea investiției așa cum este descrisă în capitolul de Reglementări (Regulament Local de Urbanism, parte integrată PUZ) ține de coordonarea resurselor existente sau atrase de către autoritatea publică și investitorul privat: resurse financiare, resurse umane, instituționale și resurse de timp. Această secțiune va stabili o etapizare a intervențiilor.

Implementarea procesului de construire a ansamblului rezidențial se va realiza în condițiile cooperării tuturor actorilor implicați, din investiții care provin din fonduri private și/sau publice, iar cheltuielile necesare întreținerii drumurilor de incintă vor fi suportate de inițiatorii privați.

Proiectele propuse ca priorityare vor contribui la realizarea celor 2 obiective strategice, respectiv la stabilirea unui mod de organizare coerentă precizând toate elementele necesare și configurarea unui cadru spațial-volumetric, ambiental și de imagine al noului ansamblu propus.

În acest context, au fost considerate priorityare următoarele proiecte:

- Proiectul 01. ORGANIZARE FUNCȚIONALĂ





ARTTEK CB  
CUI 18329775 | J40/1323/2006  
[contact@arttek-cb.ro](mailto:contact@arttek-cb.ro)  
+40723286167

ROZUA ASOCIAȚI  
CUI 40664814 | J40/14526/2022  
[rozua@studiiurbane.ro](mailto:rozua@studiiurbane.ro)  
+40741646503

Asociația #better  
CUI 40303747  
[better@we-better.com](mailto:better@we-better.com)  
+40721771944

- Proiectul 02. ASIGURAREA ACCESIBILITĂȚII FACILE ȘI OPTIMIZAREA PERMEABILITĂȚII TERENULUI
- Proiectul 03. DEZVOLTAREA REȚELEI EDILITARE EXISTENTE
- Proiectul 04. EDIFICAREA ANSAMBLULUI
- Proiectul 05. INTEGRAREA ȘI CONECTAREA ÎN CONTEXT

**CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL DE CLĂDIRI CU REGIM MARE DE ÎNĂLȚIME CU FUNCȚIUNI MIXTE  
STRADA VASILE BUMBAC, NR. 4-8; 10**

FIȘĂ PROIECT

**01. ORGANIZARE FUNCȚIONALĂ**

A. Obiectiv specific: Stabilirea unui mod de organizare coerentă a ansamblului mixt

Instituție responsabilă: Inițiator privat

Sursa de finanțare: Buget privat

Intervenții

Studierea tendințelor de dezvoltare a zonei și dotărilor care lipsesc în proximitate;  
Organizarea funcțională astfel încât să fie compatibilă cu funcțiunea de locuire colectivă și cu zona care poate fi afectată de intervenție.

Indicatori de evaluare

Compatibilitate și atractivitate;  
Acceptare socială.

**CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL DE CLĂDIRI CU REGIM MARE DE ÎNĂLȚIME CU FUNCȚIUNI MIXTE  
STRADA VASILE BUMBAC, NR. 4-8; 10**

FIȘĂ PROIECT

**02. ASIGURAREA ACCESIBILITĂȚII FACILE ȘI OPTIMIZAREA PERMEABILITĂȚII TERENULUI**

B. Obiectiv specific: Stabilirea unui mod de organizare coerentă a ansamblului mixt

Instituție responsabilă: Inițiator privat

Sursa de finanțare: Buget privat

Intervenții

Organizarea circulației și a locurilor de parcare în incinta insulei urbane;  
Crearea unui pasaj pietonal ce tranzitează insula creând o conexiune între Strada Vasile Bumbac și strada propusă, paralelă cu Str. Vasile Bumbac;  
Sistematizarea verticală necesară realizării parcării subterane;  
Realizarea îmbrăcăminților asfaltice pentru noile circulații carosabile și locuri de parcare;  
Realizarea îmbrăcăminților asfaltice pentru noile circulații pietonale;  
Monitorizarea stării și coordonarea lucrărilor de

Indicatori de evaluare

Disponibilitatea unui număr ridicat de locuri de parcare;  
Atractivitatea crescută datorită posibilității de tranzitare a insulei urbane;  
Fluidizarea zonei.





ARTTEK CB  
CUI 18329775 | J40/1323/2006  
[contact@arttek-cb.ro](mailto:contact@arttek-cb.ro)  
+40723286167

ROZUA ASOCIAȚII  
CUI 40664814 | J40/14526/2022  
[rozua@studiiurbane.ro](mailto:rozua@studiiurbane.ro)  
+40741646503

Asociația #better  
CUI 40303747  
[better@we-better.com](mailto:better@we-better.com)  
+40721771944

Întreținere și înnoire a îmbrăcăminților asfaltice etc.

**CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL DE CLĂDIRI CU REGIM MARE DE ÎNĂLȚIME CU FUNCȚIUNI MIXTE  
STRADA VASILE BUMBAC, NR. 4-8; 10**

FIȘĂ PROIECT

**03. DEZVOLTAREA REȚELEI EDILITARE EXISTENTE**

**C. Obiectiv specific:** Stabilirea unui mod de organizare coerentă a ansamblului mixt

**Instituție responsabilă:** Administrația publică

**Sursa de finanțare:** Investiție privată

**Intervenții**

**Indicatori de evaluare**

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;  
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.

Consum eficient de resurse;  
Fiabilitate și control asupra serviciilor;  
Adaptabilitate la dezvoltări viitoare;  
Redundanță și fiabilitate crescută.

**CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL DE CLĂDIRI CU REGIM MARE DE ÎNĂLȚIME CU FUNCȚIUNI MIXTE  
STRADA VASILE BUMBAC, NR. 4-8; 10**

FIȘĂ PROIECT

**04. ORGANIZAREA TERENULUI**

**D. Obiectiv specific:** Configurarea unui cadru spațial-volumetric, ambiental și de imagine al noului ansamblu propus

**Instituție responsabilă:** Inițiator privat

**Sursa de finanțare:** Investiție privată

**Intervenții**

**Indicatori de evaluare**

Structurarea funcțională a terenului ca zonă mixtă;  
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;  
Respectarea distanței recomandată între clădirile de locuințe colective învecinate și față de clădirea prefecturii (minim H/2);  
Asigurarea unei suprafețe de spațiu verde cât mai mare posibil, raportat la suprafața minimă precizată în regulament.

Permiterea începerii lucrărilor de construire;  
Optimizarea utilizării terenului;  
Dezvoltarea urbană sustenabilă;  
Generarea de oportunități economice;  
Îmbunătățirea infrastructurii locale;  
Calitatea vieții și bunăstarea comunității ridicate;





ARTTEK CB  
CUI 18329775 | J40/1323/2006  
[contact@arttek-cb.ro](mailto:contact@arttek-cb.ro)  
+40723286167

ROZUA ASOCIAȚI  
CUI 40664814 | J40/14526/2022  
[rozua@studiurbane.ro](mailto:rozua@studiurbane.ro)  
+40741646503

Asociația #better  
CUI 40303747  
[better@we-better.com](mailto:better@we-better.com)  
+40721771944

**CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL DE CLĂDIRI CU REGIM MARE DE ÎNĂLȚIME CU FUNCȚIUNI MIXTE  
STRADA VASILE BUMBAC, NR. 4-8; 10**

FIȘĂ PROIECT  
05. EDIFICAREA ANSAMBLULUI

E. Obiectiv specific: Configurarea unui cadru spațial-volumetric, ambiental și de imagine al noului ansamblu propus

Instituție responsabilă: Inițiator privat  
Sursa de finanțare: Investiție privată

Intervenții

Edificarea clădirilor cu metode care minimizează impactul asupra mediului;  
Clădirea va conține și un element arhitectural diferit, și anume reconstruirea fațadei unei construcții ce a existat ulterior pe teren cu elementele originale ale acesteia, recuperate anterior demolării - se va încadra în stilul arhitectural specific secolelor XIX-XX, și nu va depăși înălțimea parterului;  
Structurarea volumetrică și respectarea aspectului exterior propus prin reglementările documentațiilor anterioare.

Indicatori de evaluare

Creșterea atractivității prin promovarea funcțiunii mixte;  
Acceptare socială;  
Crearea unui punct de reper în zonă;  
Crearea de noi oportunități economice și de interes local;  
Durabilitate și valoare a investiției.

Studiul de față este integrat în cadrul documentației "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", inițiator privat.

Întocmit,

urb. Maria Rotaru

dr.arh. Cristina Iuliana Enache

Coordonat:

conf.dr.arh. Cristina Iuliana Enache

