

PROIECT NR. 403 / 2024

**„PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL CU CLĂDIRI
DE LOCUIT COLECTIVE, SPAȚII COMERCIALE ȘI
PRESTĂRI SERVICII, LOCURI DE PARCARE,
SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RACORDURI /BRANŞAMENTE”**

Strada Mitocului f.n. municipiul Suceava, județul Suceava

Faza: **P.U.Z.**

Beneficiar: **GOIAN NICOLAI DORIN**

Adresa: **Str. Universității nr. 19, bloc A, scara A, etaj IV, apart. 15,
Municipiul Suceava, județul Suceava**

Exemplar: **nr. 1**



S.C. IDEAL PROIECT S.R.L.

J33/829/2005
str. Ciprian Porumbescu, nr.2,
mun. Suceava, jud. Suceava,
tel. 0723 139 123



S.C. IDEAL PROIECT S.R.L., J33/829/2005, CUI: RO17670382,
str. Ciprian Porumbescu, nr.2, mun. Suceava, jud. Suceava,
Tel: 0723 136 123, e-mail: idealproiect@gmail.com
architects Proiect nr. 403/ 2024



BORDEROU

PIESE SCRISE

Foaie de capăt
Borderou
Memoriu de prezentare

PIESE DESENATE

Nr. crt.	Nr. planșă	Denumire planșă	Scara
1.	0	Plan de încadrare în teritoriu	1 : 5000
2.	1	Situată existentă	1 : 1000
3.	2	Reglementări urbanistice	1 : 500
4.	3	Reglementări edilitare	1 : 500
5.	4	Proprietatea asupra terenurilor	1 : 1000
6.	5	Reglementări urbanistice mobilare urbanistică	1 : 500





STUDIU DE OPORTUNITATE

MEMORIU DE PREZENTARE

I. INTRODUCERE

1. DATE GENERALE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

1.1. Denumirea lucrării:

PLAN URBANISTIC GENERAL

**CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL CU CLĂDIRI
DE LOCUIT COLECTIVE, SPAȚII COMERCIALE ȘI
PRESTĂRI SERVICII, LOCURI DE PARCARE,
SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RACORDURI / BRANŞAMENTE**
Strada Mitocului f.n. municipiul Suceava, județul Suceava

1.2. Beneficiar:

GOIAN NICOLAI DORIN

**Str. Universității nr. 19, bloc A, scara A, etaj IV, apart. 15,
Municipiul Suceava, județul Suceava**

1.3. Proiectant:

S.C. IDEAL PROIECT S.R.L. SUCEAVA
Str. Ciprian Porumbescu nr. 2,
Municipiul Suceava, județul Suceava

1.4. Nr. proiect: **403/2024**

1.5. Data elaborării: **iunie 2024**

2. AMPLASAMENTUL INVESTIȚIEI

Conform PUG Municipiul Suceava, aprobat prin HCL Suceava / HGR nr. 518 din 26.05.2023, terenul care face obiectul documentației, se află situat în intravilanul municipiului Suceava, strada Mitocului f.n.

Terenul se identifică cu parcelele cadastrale nr. 59587, cu suprafața de 2400mp; 59588, cu suprafața de 2974mp; 59589, cu suprafața de 726 și 59560 cu suprafața de 4600mp, conform extraselor de CF nr. 59587/14.03.2024, nr. 59588/14.03.2024 nr. 59589/14.03.2024 și nr. 59590/14.03.2024.

Suprafața totală a terenului este de 10700mp.

Vecinătățile terenului sunt proprietăți private pe laturile de la nord și sud și sunt terenuri libere de construcții.

La vest se învecinează cu strada Mitocului (Dj 208D), iar la est cu drum de acces de interes local.

Terenul are o deschidere la strada Mitocului de 41,05m și o adâncime maximă de 258,27m.

3. SURSE DOCUMENTARE

- Certificat de urbanism nr. 506 din 13.05.2024 eliberat de Primăria Municipiului Suceava, județul Suceava;
- Reactualizare P.U.G. al Municipiul Suceava și Regulament Local de urbanism aferent PUG, aprobat prin HCL Suceava / HGR NR. 518/26.05.2023;
- Baza topografică și identificare cadastrală;
- Studiu geotehnic;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al P.U.Z - indicativ GM-010-2000;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Ghid privind elaborare și aprobarea regulamentelor locale de urbanism - Indicativ G.M.-007 - 2000;
- Legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată;

4. OBIECTIVUL INVESTIȚIEI

Scopul investiției este realizarea unui ansamblu de locuințe colective, cu număr mic de niveluri și spații complementare locuirii, care pot fi comerț, prestări servicii, , etc. pentru satisfacerea nevoilor de locuire în condiții de confort și siguranță a unui număr cât mai mare de persoane, sau familii.

Odată realizată investiția, beneficiarii locuințelor vor avea posibilitatea locuirii în spații functionale generoase, într-un climat urban placut, modern.

Prin prezentul studiu de oportunitate se propun reglementări care stabilesc:

- teritoriul care urmează a fi reglementat;
- zonificarea funcțională a terenurilor și modul de ocupare a terenurilor;
- indicatorii urbanistici obligatorii POT și CUT;
- dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor pietonale, carosabile și a parcajelor;

- prevederi privind amplasamentul construcțiilor în teren;
- regimul de înălțime și înălțimea maximă;
- modul de asigurare a utilităților ;
- modul de asigurare a infrastructurii rutiere.

II. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

Terenul care face obiectul studiului este adjacent la vest străzii Mitocului (Dj208D), are o formă dreptunghiulară și orientarea generală est - vest.

Dimensiunile de gabarit ale terenului sunt de 42,39m x 258,87m, are o pantă generală pe direcția nord – sud de cca. 3% și se află la altitudinea medie de 317m.

(NOTĂ - pista aeroport Salcea se desfășoară de la cota 405,76 la cota 418,32).

În situația actuală terenul poate fi accesat direct din strada Mitocului (DJ 208D), pe latura de la vest și din drumul de acces nemodernizat, situat pe latura de la est .

2. Elementele cadrului natural general

Relieful este specific zonei de Podișul Dragomirnei, limitat de râurile Suceava la sud și Siret la nord-est fiind fragmentat de rețeaua hidrografică secundară în platouri orientate aproximativ nord - sud pe care apar coline mai înalte.

În cadrul Podișului Dragomirnei, valea Dragomirna a creat o zonă depresionară cu lățimea maximă de 700 m, adâncită cu cca. 60 — 100 m, în cadrul podișului.

În zona studiată terenul este plat, cu o ușoară pantă pe direcția nord – sud.

2.1. Clima

Clima este temperat — continentală cu influențe specifice de podiș, de tipul de climat continental atenuat, cu contraste termice anuale mari.

Caracteristica principală a climatului îl reprezintă iernile friguroase cu viscole și ger și veri secetoase.

Temperatura medie multianuală este de 7,50°C., iar temperatura maximă înregistrată a fost de 38°C.

Temperatura minimă s-a înregistrat de - 32,5 °C.

Vânturile predominante sunt Crivățul care sulfa dinspre nord vest și care aduce viscol și zăpadă în timpul iernii, iar primăvara un vânt rece, și Austrul care bate dinspre sud - est.

Vitezele medii ale vânturilor din direcția nord - vest sunt în decursul anului de 2,6 m/s.

2.2. Zonarea seismică

Din punct de vedere seismic, conform Normativ P100/1-2013, amplasamentul se încadrează la următoarele caracteristici: accelerația terenului - ag = 0,20 pentru IMR = 225 ani; perioada de colț - Tc = 0,7 sec;

Conform „Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor” – CR 1-1-3-2012 amplasamentul este caracterizat de o încărcare la sol S0,k= 2,5kN/m2 cu un IMR = 50 ani din punct de vedere al calcului greutății stratului de zăpadă.

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

3. Accesibilitate la căi de circulație

Terenul, care face obiectul prezentului studiu, este situat adiacent la est străzii Mitocului (Dj208D), din care se face accesul pe terenul care face obiectul studiului.

Strada Mitocului are platforma drumului de 7,00m din care partea carosabilă de 6,00m având 2 benzi de circulație. Îmbrăcămîntea este realizată cu beton asfaltic.

Pe latura de est terenul se începează cu un drum de acces, din pămînt și piatră, care se intersectează cu strada Cornel Grosar, răcordată la strada Mitocului.

4. Situația juridică a terenurilor / Ocuparea terenurilor

Terenul, aferent documentației de urbanism în faza PUZ, este proprietatea soților GOIAN NICOLAI – DORIN și GOIAN NADIA - MARIA și se află în intravilanul municipiului Suceava, conform extraselor de carte funciară pentru informare CF 595587; 59588; 59589 și 59590 din 14.03.2024.

Parcele însumează o suprafață totală de 10700 mp.

Pe terenul studiat nu sunt realizate construcții sau amenajări.

Destinația actuală a terenului este agricolă în intravilan.

5. Echipare edilitară

În situația actuală, zona studiată este dotată cu următoarele tipuri de utilități:

- rețea publică de alimentare cu energie electrică, de joasă tensiune LES 0,4kV la drumul județean;
- rețea publică de alimentare cu apă rece;
- rețea publică de canalizare menajeră;
- rețea publică de gaze naturale;

6. Opțiuni ale populației

Investiția propusă de investitorul privat deschide calea dezvoltării urbanistice a zonei - zonă rezidențială și funcțională complementare - prin crearea de noi spații locative, cu dotările și utilitățile necesare.

Autoritățile publice locale, vor avea rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări unitare în teritoriu

Investitorul solicită introducerea în intravilanul localității a unei supafe de teren cu suprafață de 2726mp și parcelarea întregii supafe de teren (de 6035mp) în vederea construirii de locuințe unifamiliale cu regim mic de înălțime.

Propunerea de urbanizare va fi supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației ce vor fi organizate de către Primăria Comunei Pojarâta, Serviciul Urbanism și prin anunțuri publicate în presa locală.

III. PROPUTERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

La solicitarea investitorului se întocmește prezentul Studiu de oportunitate, în vederea obținerii Avizului prealabil de oportunitate pentru **PLAN URBANISTIC GENERAL CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL CU CLĂDIRI DE LOCUIT COLECTIVE, SPAȚII COMERCIALE ȘI PRESTĂRI SERVICII, LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RACORDURI / BRANȘAMENTE** pe un teren situat în intravilanul Municipiului Suceava, strada Mitocului f.n.

Pe terenul studiat se propune realizarea unui mic ansamblu de locuințe colective cu acces și lot folosit în comun, în blocuri cu regimul de înălțime de **maxim P+2E**.

Ca dotare de utilitate publică se propune realizarea unor spații comerciale, prestări servicii și spații de relaxare (fitness), precum și spații pentru joc copii, amenajate într-o clădire cu regimul de înălțime **P+2E**.

Blocurile se vor amplasa izolat, fiind alcătuite dintr-o singură scară, având în vedere ca distanța dintre acestea și orientarea să asigure o însorire și iluminare optimă a tuturor camerelor locuit la solstițiul de iarnă, precum și respectarea condițiilor de vizibilitate (percepția unei porțiuni din bolta cerească din interiorul încăperilor de locuit).

Prezenta variantă de reglementare urbanistică propune realizarea unor locuințe colective în **7 blocuri**, denumite de la bloc 1 la bloc 7, cu regimul de înălțime P+2E.

În cele 7 blocuri se vor realiza un număr de **77 apartamente**.

Clădirea cu destinația comerț, prestări servicii și spații relaxare se va amplasa la intrarea în incinta ansamblului, la drumul județean Dj 208, și ca avea o suprafață desfășurată de max. **1740 mp**.

Pentru circulația rutieră se propune realizarea unei alei carosabile cu două benzi de circulație, asigurându-se și accesul autospecialelor de intervenție, având posibilitate de întoarcere.

Aleea carosabilă va fi prevăzută cu trotuar pentru pietoni, accesibil și de persoanele imobilizate în scaunul cu rotile.

Pentru copii s-a prevăzut un loc de joacă.

Colectarea resturilor menajere și a gunoaielor se va face selectiv într-un punct gospodăresc, amplasat la distanță de minim 10m de locuințe.

Prin documentația PUZ, pe parcela de teren menționată se propun următoarele **reglementări urbanistice**:

- **Zonificare funcțională**

- subzonă funcțională locuințe colective cu regim mic de înălțime, cu maxim P+2E niveluri și funcții complementare locuirii (spații comerciale, prestări servicii, locuri de parcare, etc.);

- **Amplasarea față de aliniament**

(limita dintre domeniul public și domeniul privat)

Zona de implementare a construcțiilor se va situa:

- retras la minim **3,00m**, față de limita de la vest a terenului;
- retras la minim **10,00m**, față de limita de la est a terenului;

- **Amplasarea în interiorul parcelei**

Zona de implementare a construcțiilor va respecta următoarele distanțe față de celelalte limite ale terenului:

- retras față de limita laterală de la sud – minim **3,00m**;
- retras față de limita laterală de la nord – variabil de la **10,00m** la **10,60m**;
- retras față de limita laterală de la est – minim **10,00m**;

- **Regimul de înălțime**

- maxim **P + 2E**;

- **Înălțimea construcțiilor**

- *pentru locuințe colective:*

- înălțimea la coamă: **maxim 13,50m** (de la cota ± 0,00);
- înălțimea la streașină: **maxim 11,50m** (de la cota ± 0,00);

- *pentru spații comerciale, prestări servicii:*

- înălțimea la atic: **maxim 15,00m** (de la cota ± 0,00);

- **Indicatori urbanistici**

- *existent*

- procentul de ocupare a terenului – **POT maxim = 35 %**
- coeficientul de ocupare a terenului – **CUT maxim = 1,00mp Ad/mp teren**

- *propunere*

- procentul de ocupare a terenului – **POT maxim = 35 %**
- coeficientul de ocupare a terenului – **CUT maxim = 1,00mp Ad/mp teren**

- **Indicatori urbanistici - propunere de mobilare urbanistică**

- procentul de ocupare a terenului – **POT - 27,40%**.
- coeficientul de utilizare a terenului – **CUT – 0,25 mp Ad / mp teren.**

- **Asigurarea utilităților**

- alimentarea cu apă, cu **energie electrică** și cu **gaze naturale și canalizarea apelor uzate** se vor realiza prin extinderea rețelelor de existente în zonă și racordarea clădirilor propuse la acestea, în baza avizelor emise de furnizorii de utilități;

• Asigurarea căilor de circulație, parcări , spații vezi, amenajări exterioare

Accesul în incinta ansamblului de locuințe colective se va face din strada Mitocului (DJ208D0, printr-o alei carosabilă cu lățimea de minim 7,00m, cu 2 benzi de circulație (2 sensuri), prevăzută pe o parte cu un trotuar cu supralărgiri, accesibil și persoanelor imobilizate în scaunul cu rotile, respectându - se prevederile art. 4.11.1 din Anexa nr. 4 din RGU și art. IV.2.2. din NP051 - 2012 „Normativ privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap”.

La intersecția cu strada Mitocului aleea carosabilă se va racorda prin raze de curbură de 10,00m.

Circulația va fi reglementată prin indicatorul rutier STOP, amplasat la ieșire din incintă pe parte stângă a aleii carosabile. La intrarea în incintă se va amplasa indicatorul rutier „ limitare de viteză 5 km/h”.

Între blocuri se vor amenaja parcări pentru locatari, accesibile prin alei carosabile de 6,00m lățime.

Pentru fiecare apartament s-a prevăzut 1 loc de parcare.

În varianta propusă se propun număr de **77 apartamente**, pentru care se asigură parcări cu un număr de **83 locuri**, din care pentru persoanele cu handicap s-au rezervat **6 locuri de parcare**, repartizate uniform în ansamblu.

Pentru spațiile din clădirea multifuncțională, numărul de locuri ce parcare s-a prevăzut conform Anexa nr. 5 din RGU, astfel:

- pentru spații comerciale de la parter, max. 577,50mp - conf. art. 5.3.1 pentru spații comerciale cu aria desfășurată cuprinsă între 400 – 600mp - minim 1 loc de parcare la 100mp – se asigură 6 locuri;

- pentru spații prestări servicii de la etaj 1, max. 577,50mp - assimilat art. 5.3.1 cu spații comerciale cu aria desfășurată cuprinsă între 400 - 600mp - minim 1 loc de parcare la 100mp – se asigură 6 locuri;

- pentru spații fitness (agrement) de la etaj 2, max. 60 persoane - conf. art. 5.9.1 pentru cu spații agrement - minim 1 loc de parcare la 10÷30 pers. – se asigură 6 locuri;

În total, pentru spațiile din clădirea multifuncțională se asigură un număr de **19 locuri de parcare**, din care **1 loc** pentru persoanele imobilizate în scaunul cu rotile.

Pe ansamblu, se realizează un număr total de **102 locuri de parcare**, din care 7 locuri rezervate persoanelor persoanele imobilizate în scaunul cu rotile, conform art. IV.6.1. din NP051 – 2012, care prevede un minim de 4% din numărul total al locurilor de parcare.

▪ Capacități de transport admise

Având în vedere destinația investiției propuse, capacitatele de transport admise vor fi cele de tip ambulanță, cele de intervenție pentru stingerea incendiilor, de poliție și cele de servicii de salubritate.

Pentru aprovizionarea spațiilor comerciale sunt admise autovehicule cu capacitatea maximă 3,5 tone.

Pentru capacitați și indicatori maximali pentru volumele vehiculate, emisii de noxe, restricții de circulație, etc. vor fi elaborate reglementări specifice.

● Dotări urbanistice

- un loc joacă copii, conform art. 4, lit. b), din Ord. 119/2014 al MS, cu modificările și completările ulterioare – amenajat și echipat cu mobilier urban specific;
- platformă pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere se vor amplasa la distanță de minim 10m de ferestrele locuințelor, conform art. 4, li t. a) din Ord. 119/2014 al MS;
- iluminat stradal;
- coșuri de gunoi de tip stradal;

● Spații verzi

În variata propusă se asigură o suprafață totală de 815mp (7,6%), care satisface norma de minim 2mp/persoană pentru locuințe, conf. art. 6.8, Anexa 6 din R.G.U. - (cca. 200pers x 2mp/pers = 400mp) + 3,8% din suprafața totală a terenului pentru comerț, conf. art. 6, Anexa 6 din R.G.U – 415mp.

IV. BILANȚ TERITORIAL EXISTENT ȘI PROPUȘ – S = 1,07ha

Zonificare	Existență		Propus	
	ha	%	ha	%
▪ subzonă funcțională locuințe colective mici, cu maxim P+2E niveluri și funcții complementare locuirii (comerț, prestări servicii, servicii medicale, învățământ preșcolar, etc. din care:	1,07	100	1,07	100
- construcții locuințe colective P+2E și funcții complementare (comerț, servicii, etc.)	-	-	0,3745	35,00
- alei carosabile	-	-	0,3400	31,77
- parcări			0,1450	13,55
- trotuare			0,1100	10,28
- loc joacă, platformă gospodărească			0,0130	1,21
- spații verzi amenajate	-	-	0,0875	8,19
- teren arabil	1,07	100	-	-
TOTAL	1,07	100	1,07	100

V. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA A INVESTIȚIEI

Investiția propusă se încadrează în zonă prin păstrarea și dezvoltarea funcțiunii propuse prin PUG Municipiul Suceava aprobat, respectiv zonă funcțională L – ZONĂ REZIDENTIALĂ; L1 – Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri aflate în afara zonei centrale; L1c – Locuințe cu regim redus de înălțime (P- P+2E) situate în noile extinderi.

Propunerea contribuie la dezvoltarea fondului construit din zona de nord a municipiului, zonă aflată într-o dezvoltare continuă .

Funcțunea cu destinația de locuire în blocuri de locuințe colective și funcțiuni complementare, cu acces și lot folosit în comun - este compatibilă cu funcțunea dominantă a zonei, cea de locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare.

VI. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Elaborarea Studiului de oportunitate s-a efectuat în concordanță cu conținutul cadrul al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului.

Având în vedere tendințele de dezvoltare a zonelor de locuințe și de necesitatea edificării unor astfel de zone, trebuie asigurată atât infrastructura necesară cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții armonioase, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor și serviciilor necesare funcționării.

VII. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE

Întrucât investiția propusă prin PUZ are ca obiect un teren proprietate privată, costurile obiectivelor propuse – blocuri de locuințe colective, căi de circulație, utilități, lucrările de amenajare a terenului, etc. - vor fi suportate de investitorul privat.

Întocmit

arh C. Hison

c. arh. V. Aprodru

