



MEMORIU GENERAL

DENUMIRE: Plan urbanistic zonal pentru realizarea investiției
Plan urbanistic zonal pentru realizarea investiției
CAMPUS II din cadrul Universității „Ștefan cel Mare” municipiul Suceava, județul Suceava

LOCALIZARE: teren intravilan, nr. cad. 38, nr. carte funciara 816

BENEFICIAR: Universitatea „ Ștefan cel Mare” municipiul Suceava, jud. Suceava

PROIECTANT: S.C.REDV BIROU DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM S.R.L.

COORDONATOR PROIECT: urbanist diplomat dr. Mihai Radu Vânturache

DATA ELABORARII: Aprilie 2024

Cuprins	
Cuprins.....	2
ABREVIERI	3
CAPITOLUL I - INTRODUCERE	4
Obiectul documentației de urbanism P.U.Z.....	4
Surse de documentare.....	5
CAPITOLUL 2 - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	6
Încadrarea în localitate și în prevederile documentației PUG	6
Elementele cadrului natural.....	6
Regim juridic.....	7
Circulații.....	7
Ocuparea terenurilor	9
Echiparea edilitară.....	9
Cursuri de apă	10
Alimentarea cu apa	10
Canalizare	10
Instalații de Încălzire - Gaze Naturale	10
Instalații electrice.....	10
Instalațiile de telefonie	10
Probleme de mediu și măsuri de protecție a mediului	10
Opțiunile populației.....	11
CAPITOLUL 3 - PROPUNERI	11
Zonificarea funcțională - reglementări, indicatori urbanistici propuși.....	11
Concluzie	13
Modul de integrare a noilor reglementări în zonă.....	15
Funcția.....	15
Funcțiunea	15
Funcționalitatea.....	15
Regimul juridic	16
Valorificarea cadrului natural	16
Modernizarea circulației	16
Zonificare funcțională.....	19
Zonele de reglementare M.....	19
Utilizări admise (M1 și M2)	19
Utilizări admise cu condiționări (M1 și M2)	20
Utilizări interzise (M1 și M2).....	20
Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor (M1 și M2)	20
Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) (M1 și M2).....	20
Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	20
Zona de reglementare G	20
Utilizări admise (G)	20
Utilizări admise cu condiționări (G)	21
Utilizări interzise (G)	21
Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor (G)	21
Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) (G)	21
Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) (G).....	21
Zona de reglementare V1	21
Utilizări admise (V1)	21
Utilizări admise cu condiționări (V1)	21
Utilizări interzise (V1)	21
Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor (V1)	21
Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) (V1).....	21
Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) (V1).....	22
Zona de reglementare V2	22
Utilizări admise (V2)	22

Utilizări admise cu condiționări (V2)	22
Utilizări interzise (V2)	22
Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor (V2)	22
Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) (V2)	22
Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) (V2)	22
Zonele de reglementare V3 și V4	22
Utilizări admise (V3 și V4)	22
Utilizări admise cu condiționări (V3 și V4)	22
Utilizări interzise (V3 și V4)	23
Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor (V3 și V4)	23
□ Regim maxim de înălțime este de Parter;	23
□ Înălțimea maximă este de 7 metri de la cota terenului amenajat (trotuarul de gardă) și până la atic/cornișă.	23
Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) (V3 și V4)	23
Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) (V2)	23
Zonele de reglementare T (T1, T2 și T3)	23
Utilizări admise (T1, T2 și T3)	23
Utilizări admise cu condiționări (T1, T2 și T3)	23
Utilizări interzise (T1, T2 și T3)	23
Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor (T1, T2 și T3)	23
Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) (T1, T2 și T3)	24
Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) (T1, T2, T3)	24
Dezvoltarea echipării edilitare	24
Obiective de utilitate publică	25
CAPITOLUL IV - CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE	26

ABREVIERI

C.U.T.	Coeficient de utilizare al terenului
P.O.T.	Procent de ocupare al terenului
P.U.D.	Plan urbanistic de detaliu
P.U.G.	Plan urbanistic general
P.U.Z.	Plan urbanistic zonal
U.T.R.	Unitate teritorială de referință

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

Obiectul documentației de urbanism P.U.Z.

Prezenta documentație de urbanism își propune stabilirea unor reglementări noi cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.), procent de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Organizarea campusului urmărește să rezolve următoarele probleme:

- Lipsa unui spațiu propice desfășurării activităților de către Universitatea „Ștefan cel Mare” din municipiul Suceava;
- Necesitatea construirii unui nou campus universitar;
- Necesitatea asigurării locurilor de cazare pentru studenți;
- Deficitul mare de baze sportive, zone de agrement și cercetare „in situ”;
- Numărul studenților Universității din Suceava este într-o continuă creștere.

Documentația de urbanism Plan Urbanistic General (P.U.G.) al Comunei Moara, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 28 din 29 iulie 2015, încadrează imobilul cu nr. cad 38 și carte funciară nr. 816 ca fiind teren intravilan, amplasat în zona de reglementare UTR 1- zona mixtă comuna Moara, sat Bulai, zona cu funcțiuni mixte.

Astfel, datorită necesității extinderii și reorganizării teritoriului aferent Campus II - Universitatea „Ștefan cel Mare”, pe terenul cu nr. Cad. 38 se dorește stabilirea unor reglementări noi¹ cu privire la regimul de construire, zonificarea funcțională (reglementările urbanistice), înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Conform Certificatului de Urbanism 186 din 11.07.2023, terenul cu nr. cad 38, carte funciară 816, este amplasat în intravilanul Comunei Moara, jud. Suceava, zona de reglementare UTR-1, zona cu funcțiuni mixte (zona se compune, în general, din funcțiuni publice și un Campus Universitar propus printr-un PUZ aprobat de către Consiliul Local Moara, în anul 2008).

Conform conținutului cadru aprobat prin Ghidul Metodologic MLPAT GM-010-2000, cât și în sensul legislației în vigoare, Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. P.U.Z.-ul are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din Comuna Moara, județul Suceava și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general P.U.G. din care face parte.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările urbanistice, permisiuni și restricții, necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată. Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor din documentația de urbanism P.U.G. și a concluziilor studiilor de fundamentare.

În conținutul P.U.Z. se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T. etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice detaliată, permisiuni și restricții, incluse în Regulamentul Local de Urbanism.

În mod specific, Planul Urbanistic Zonal are următoarele obiective:

¹ Așa cum sunt prevăzute la art. 32 alin (5) lit. a) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

- reglementări noi cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- medierea relației dintre zonele construite existente, contextul actual (prezența în imediata vecină a zonelor rezidențiale din Comuna Moara și Comuna Șcheia, jud. Suceava);
- organizarea sistemului de circulație carosabilă, pietonală, cât și a sistemului de rețele tehnico-edilitare.
- punerea în valoare a patrimoniului cultural, identitatea locală și modul de dispersie spațială a elementelor de cadru construit (locuințe individuale) în raport cu locuințele individuale de vacanță.

Surse de documentare

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor au avut la bază următoarele acte normative și documentații de urbanism:

- Avizul de oportunitate nr. 12797 din 01.11.2023;
- Certificat de urbanism 186 din 11.07.2023, emis de către Primaria Comunei Moara, județul Suceava;
- PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA MOARA, aprobat prin Hotărârea de Consiliu Local nr. 28 din 27 iulie 2015;
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 - Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului;
- HG nr. 445/2009, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- HG nr. 930/2005, pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane;
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 - Reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal”;
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane.

CAPITOLUL 2 - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Încadrarea în localitate și în prevederile documentației PUG

În vecinătatea terenului studiat sunt proprietăți particulare cu locuințe unifamiliale precum și supermarketul „Penny”, cu acces din Dc71, spre localitatea Moara Nica. Amplasamentul beneficiază de acces din arterele importante de circulație din zonă:

- prin intermediul Drumului Județean 209 C - se accede ușor spre Suceava sau spre localitatea Frumoasa ;
- alăturat terenului studiat sunt Drumurile Comunale 71 și 71C

Accesul, în prezent, se asigura pe cele trei laturi (nord, est și vest) din DJ 209C, DC 71, DC71A. Terenul cu nr. cad. 816 aparține domeniului public al Statului Roman, dat în administrarea Universității „Ștefan cel Mare” Suceava, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 62975 din 01.09.2023. Terenul inițiator aparține Universității „Ștefan cel Mare”, municipiul Suceava.

Potrivit PLAN URBANISTIC GENERAL al Comunei Moara, județul Suceava, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 28 din 29 iulie 2015, zona studiată este încadrată în:

- UTR 1, Zona cu funcțiuni mixte.

Elementele cadrului natural

Relieful regiunii este sculptat într-o alternanță de argile, argile nisipoase și nisipuri în care se găsesc mai multe niveluri de gresii și calcare neolitice. Ele au o structură monoclinală, cu cădere de 4,5-6 m/km pe direcția nord-vest-sud-est și aparțin buglovianului (în extremitatea nordică). În lungul văilor principale, peste toate acestea, apar depozite cuaternare, proprii lunciilor.

Podisul Sucevei este caracterizat de prezeța formelor structurale, a creștelor și suprafețelor structurale și printr-o fierastruire accentuată. Caracteristicile reliefului Podișului Sucevei derivă de la alcătuirea geologică și modelarea sa morfologică.

Spațiile interfluviale sunt largi, iar suprafețele cu înclinări slabe sunt acoperite de pământuri loessoide, eluviale și coluviale. relieful, format din mai multe masive deluroase și platouri înalte separate de văi largi, înșeuări și depresiuni, are un pronunțat caracter erozivo-structural.

Astfel, în podișul Sucevei putem deosebi două interfluvii principale (Suceava-Siret și Moldova-Siret) și o culme situată între valea Siretului și Câmpia Moldovei.

Situat între valea Sucevei și cea a Siretului, Podișul Dragomireni cu o suprafața triunghiulară, este constituit dintr-o succesiune, relativ monotonă, de argile și nisipuri volhiniene, în care se disting câteva nivele de gresii și calcare ce se impun și în morfologie.

Trăsăturile fizico-geografice care derivă de la prezența orizonturilor de roci dure sunt specifice numai pentru partea centrală și sudică a interfluviului Suceava-Siret.

Trăsăturile fizico-geografice care derivă de la prezența orizonturilor de roci dure sunt specifice numai pentru partea centrală și sudică a interfluviului Suceava-Siret.

Zona de lunca este caracterizată de prezența la suprafața, sub un pachet de umpluturi antropice vechi și recente, a unor depozite cuaternare aluvionare, fine și grosiere, ce acoperă formațiuni sarmatiene. În cadrul depozitelor grosiere de terasă pot apărea lentile din material fin (argile, prafuri) cu conținut ridicat de materie organică.

Rețeaua hidrografică. Teritoriul județului Suceava aparține în întregime bazinului hidrografic al Siretului. Principala apă curgătoare din perimetrul municipiului Suceava creează în dreptul orașului o albie largă, un adevărat culoar de 1,5 kilometri lățime, în cea mai mare parte neinundabilă, ca urmare a măsurilor de îndiguire și protejare a întregului spațiu afectat zonei industriale și de agrement. De-a lungul timpului, râul Suceava a suferit deplasări succesive către S-SV, lăsând în partea opusă, vechi albie sub forma de terase. Un rol atârnat în evoluția văii principale, cât și a celor afluențe l-au avut procesele

geomorfologice de modelare a versanților. Râul Suceava primește pe partea dreaptă pârâiele Seheia și Tîrgului, cu versanții asimetrice, iar pe stînga Mitocu, Bogdana, Dragomirna și pârâul Morii. Apele stătătoare sunt, în general, puțin răspândite, ele fiind recente creații ale omului (lacul de acumulare de la Dragomirna, iazurile de la Fetești, Moara, Bunești, Siminicea).

Clima. Din punct de vedere climatic, amplasamentul studiat este poziționat în zona climatului temperat continental cu influențe baltice, cu caracter mai răcoros și umed, datorat în mare măsură anticiclonilor atlantic și continental. Acest climat este evidențiat atât de valorile medii și extreme ale elementelor meteorologice cât și de regimul acestora (diurn și anual).

Temperatura medie anuală este de 8,2 grade C. Aerul de origine nordică aduce ninsori iarna și ploi reci primavara și toamna. Din est apar influențe climatice continentale cu seceta vara, cu cer senin, ger și viscole iarna. Precipitațiile căzute sub forma de ploaie reprezintă 70-80% din totalul acestora. Cele mai mici cantități de precipitații se înregistrează în luna februarie, iar cantitățile cele mai abundente sunt de obicei în lunile mai și iunie.

Vânturile dominante sunt cele dinspre NV (peste 30% din zile), pe direcția văii râului Suceava. În conformitate cu prevederile NP-082-04 Cod de proiectare. Bazele proiectării și acțiuni asupra construcțiilor. Acțiunea vântului, valoarea caracteristică a vitezei vântului având 50 ani interval mediu de recurență (2% probabilitatea anuală de depășire), mediată pe un minut la 10m are valoarea de 41m/s), iar valoarea caracteristică a presiunii de referință a vântului mediată de 10min., având 50 ani interval mediu de recurență (2% probabilitate anuală de depășire) este de 0,7kPa.

Regim juridic

Terenul care generează prezentul P.U.Z. (conform Avizului de Oportunitate nr. 12797 din 01.11.2023) este situat în intravilanul Comunei Moara, localitatea Bulai, județul Suceava, adiacent DJ 209 C.

Acesta este proprietatea Statului Român-domeniul public, dat în administrare Ministerului Educației pentru Universitatea Ștefan cel Mare-Suceava, conform Extrasului de Carte Funciară pentru informare nr. 72778 din 19.10.2022.

nr. crt.	Număr cadastral	Proprietar	Proprietar	Categoria de folosință
1	816	300 000 mp	Statul Roman- Drept de Administrare Universitatea „Ștefan cel Mare”	Arabil intravilan
Total suprafață		300 000 mp (30 Ha)		

Circulații

Circulația auto existent, în zona studiată se face din DJ 209 C cu acces direct la terenul studiat, cu lățimea de 5,50 metri și o rigola carosabilă de 0,75 metri amplasată pe partea dreaptă a accesului. Aferent accesului sunt prevăzute trotuare pe ambele părți ale acestuia în lățime de 1,50 metri, fiind asigurate denivelat față de marginea părții carosabile a accesului proiectat. În zona studiată există o line de transport în comun.

Deoarece municipiul Suceava, aflat în imediata vecinătate, este un important nod rutier național și ca urmare a poziționării sale pe rutele comerciale de legătură dintre România, Ucraina și Republica Moldova, Suceava este parte a rețelei rutiere de transport european TEN-T, fiind localizată pe unul dintre traseele principale ale rețelei TEN-T care străbate țara noastră. În plus, având în vedere că Suceava este un releu la nivel regional mai amplu, între state parte din Uniunea Europeană și state aflate în afara Uniunii Europene, împreună cu zona periurbană este prevăzut a fi unul din nodurile intermodale/ de interschimb ale României și ale acestei rețele.

Încadrarea în teritoriul periurban și prevederile Planului de Amenajare a Teritoriului Național (PATN), Secțiunea I Rețele de transport, prevede realizarea următoarelor lucrări:

- Rețeaua de căi rutiere:

- Autostrada:
 - 1.06. Siret - Suceava - Bacău - Mărășești - Tișița;
 - 1.14. Petea - Satu Mare - Baia Mare - Mireșu Mare - Dej - Bistrița - Vatra Dornei - Suceava;
- Drumuri expres sau cu patru benzi: 2.12. Baia Mare - Cavnic - Budești - Borșa - Iacobeni - Vatra Dornei - Piatra-Neamț - Bacău.
- Rețeaua de căi feroviare:
 - Linii de cale ferată convenționale, cu viteza până la 160 km/h pe trasee existente reabilitate:
 - 1.06. Vicșani - Suceava - Pașcani;
 - 1.16. Dej - Beclean pe Someș - Suceava.
- Rețeaua de aeroporturi:
 - Modernizarea Aeroportului Ștefan cel Mare Suceava.
- Rețeaua de transport combinat:
 - Terminale de transport combinat existente, la care urmează să se execute lucrări de modernizare - Terminalul Suceava, loc echipat pentru transbordarea și stocarea UTI (unitati de transport intermodal).

În prezent trama stradală periferică (aflată în afara limitei terenului care a inițiat prezenta documentație de urbanism P.U.Z.) asigură accesul la terenul cu nr. cadastral 816, din Comuna Moara, jud. Suceava, astfel:

- Drumul județean 209C cu lățimea de 7 metri (dublu sens) cu rigolă pe partea dreaptă (direcția spre municipiul Suceava) și trotuar cu lățimea de 4 metri, fără spațiu verde de aliniament, drum aflat în curs de modernizare. DJ 209C este paralel cu latura nord-vest al terenului studiat, pe o lungime de 501 metri (limita de nord-vest al terenului, este paralelă cu DJ 209C din poziția kilometrică DJ 209C **km 1+677**, în axul drumului, respectiv până în poziția kilometrică DJ 209C **km 2+177**). În prezent accesul auto și pietonal, la terenul studiat, din DJ 209C, este poziționat la o distanță de aproximativ 180 de metri față de axul intersecției dintre DJ 209C și Dc 71^a (poziția kilometrică, în axul DJ 209C **km 1+857**)²;

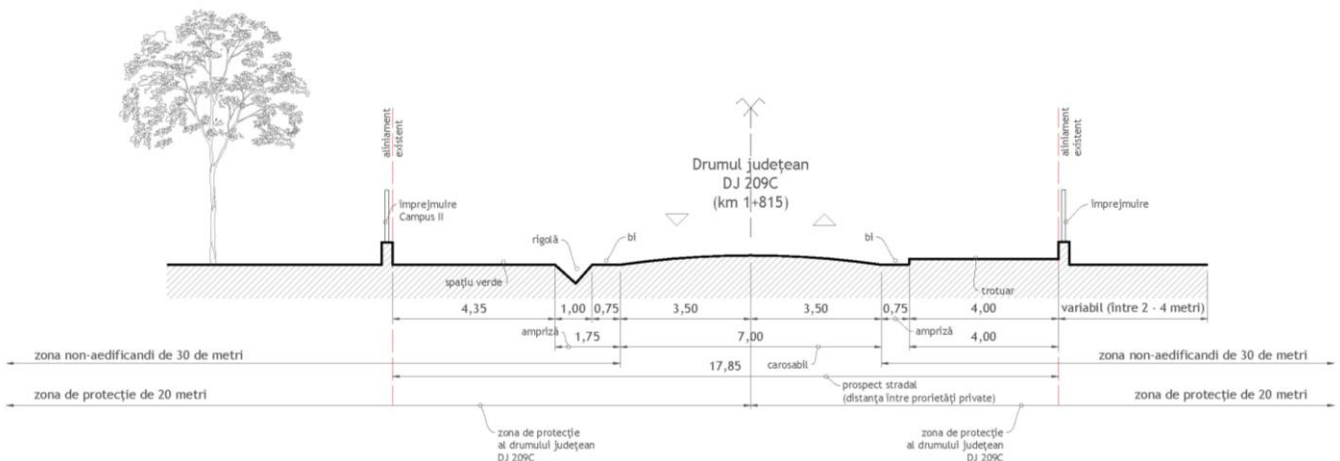


Figura nr. 1 - Secțiune prin DJ 209C, poziția kilometrică „km 1+815”

- Drumul comunal Dc 71 cu lățimea de 7 metri (dublu sens) cu rigolă pe partea stângă (direcția spre localitatea Moara Nica) și trotuar cu lățimea de 1,5 metri, fără spațiu verde de aliniament, drum modernizat. Dc 71 este paralel cu latura sud-vest al terenului studiat, pe o lungime de 490 metri (limita de sud-vest al terenului, este paralelă cu Dc 71 din poziția kilometrică Dc 71 **km 0+10**, în axul drumului, respectiv până în poziția kilometrică Dc 71 **km 0+490**)³. În prezent accesul auto și pietonal nu se realizează din acest drum comunal;

² referința este borna kilometrică nr. 2 cu puncte de coordonate cadastrale: x= 591098,3216 și y= 680844,1777

³ referința este Anexa nr. 3.35, poziția nr. 217 la Hotărârea Guvernului nr. 540 din 22 iunie 2000 privind aprobarea încadrării în categorii functionale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice

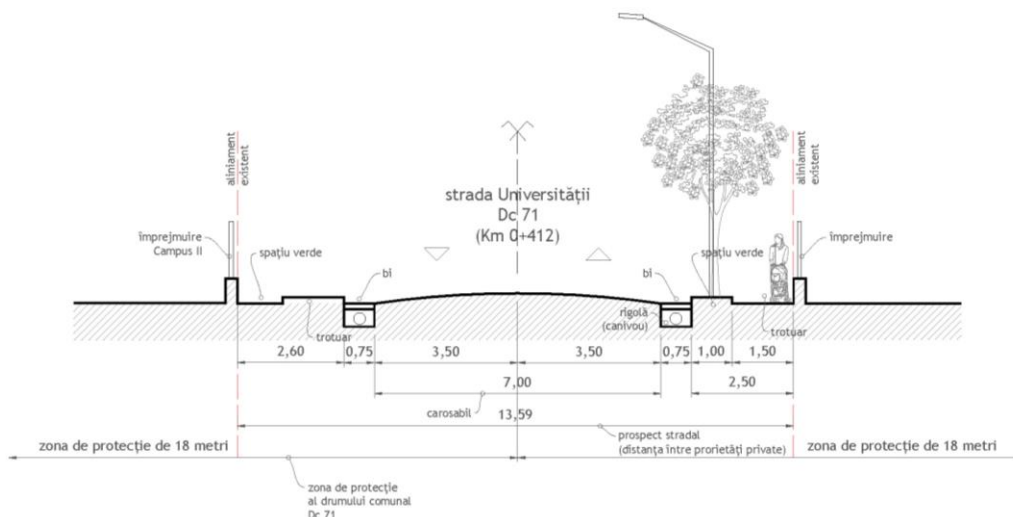


Figura nr. 2 - Secțiune prin Dc 71, poziția kilometrică „km 0+412”

- Drumul comunal Dc 71A cu lățimea variabilă, în funcție de aliniament, este de 5 metri (dublu sens) fără rigole, trotuare și spațiu verde de aliniament. Dc 71A este paralel cu latura nord-est al terenului studiat, pe o lungime de 736 metri (limita de nord-est al terenului, este paralelă cu Dc 71A din poziția kilometrică Dc 71A km 0+11, în axul drumului, respectiv până în poziția kilometrică Dc 71A km 0+736)⁴. În prezent accesul auto și pietonal nu se realizează din acest drum comunal.

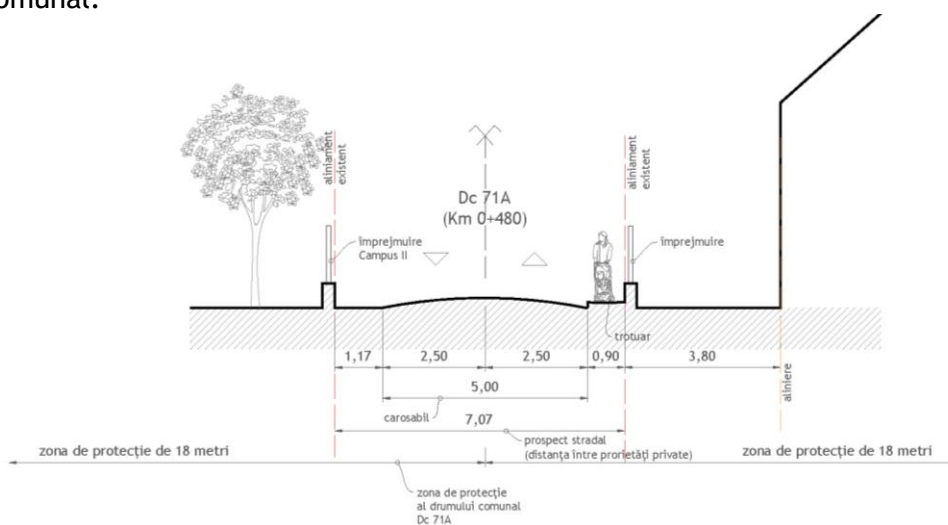


Figura nr. 3 - Secțiune prin Dc 71A, poziția kilometrică „km 0+480”

Ocuparea terenurilor

În prezent, terenul studiat este ocupat de construcții în curs de execuție. Este vorba de un teren (viitor amplasament al obiectivelor propuse) arabil, cu o suprafață de 300000 mp, unde se propune construirea unui ansamblu de construcții pentru realizarea unui Campus Universitar. În zonă sunt asigurate servicii de ridicare a gunoiului și de acces la circulația stradală. În zonă nu sunt spații verzi publice. Terenul studiat precum și cele din vecinătate nu sunt afectate de existența unor riscuri naturale. În limita distanței de 500 metri de jur împrejurul zonei studiate nu sunt monumente sau site-uri de patrimoniu. În vecinătăți și/sau pe terenul studiat nu sunt unități care pun probleme de mediu.

Echiparea edilitară

Existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate:

⁴ referința este Anexa nr. 3.35, poziția nr. 218 la Hotărârea Guvernului nr. 540 din 22 iunie 2000 privind aprobarea încadrării în categorii functionale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice

- *exista probabilitatea identificării pe amplasament a unor rețele de alimentare cu energie electrică și canalizare ce vor trebui deviate în scopul eliberării acestuia în vederea construirii.*

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art.18, alin (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

Cursuri de apă

Perimetrul studiat nu se învecinează cu albiile majore sau minore ale vreunui curs de apă. Zona studiată nu este inundabilă și este stabilă.

Alimentarea cu apă

În vecinătatea zonei studiate există conducte de alimentare cu apă⁵ aparținând operatorului regional de apă-canal.

Canalizare

În vecinătatea (limita comuna Moara) zonei studiate există conducte de canalizare⁶ aparținând operatorului regional de apă-canal. Beneficiarul se va ocupa de extinderea rețelei de canalizare de la limita comunei Moara până la amplasament o dată cu punerea în funcțiune a acesteia, dacă este cazul.

Instalații de Încălzire - Gaze Naturale

În vecinătatea zonei studiate există conducte de alimentare cu gaze naturale aparținând operatorului regional de furnizare a acestora.

Instalații electrice

În vecinătatea zonei studiate există firida de joasă tensiune pretabile pentru bransament electric. Rețelele existente nu afectează terenurile studiate nefiind necesară impunerea unei zone de protecție.

Instalațiile de telefonie

În vecinătatea zonei studiate NU există rețele de telefonie aparținând operatorului regional de furnizare a acestora.

Probleme de mediu și măsuri de protecție a mediului

Problemele de mediu ce apar în această situație sunt de două categorii:

- modul în care factorii de mediu favorizează dezvoltarea funcțiunilor propuse;
- modul în care activitățile ce urmează a se desfășura în zonă au impact negativ asupra mediului înconjurător, produc modificări, alterări ale acestuia.

În zonă nu există probleme de mediu care ar putea afecta realizarea cerințelor impuse de funcțiunea propusă de campus universitar.

Imobilele ce urmează a se construi nu sunt în măsură să afecteze cadrul natural pe durata existenței și execuției acestora. Soluțiile constructive nu vor folosi sau produce agenți poluanți pentru apă, aer și sol. Rezultatele consumurilor de orice fel care vor avea loc pe amplasament, vor fi colectate, filtrate, epurate conform prescripțiilor referitoare la protecția mediului.

⁵ Conform avizului nr. 1342/SV din data de 22.12.2023, emis de către ACET S.A., în calitate de operator regional al serviciilor publice de alimentare cu apă și de canalizare, din aria de competență teritorială a Autorității delegate, pe Dc 71 și Dc 71A sunt localizate rețele de alimentare cu apă (a se vedea planșa de rețele tehnico-edilitare - U06).

⁶ Conform avizului nr. 1342/SV din data de 22.12.2023, emis de către ACET S.A., în calitate de operator regional al serviciilor publice de alimentare cu apă și de canalizare, din aria de competență teritorială a Autorității delegate, pe Dc 71 și Dc 71A sunt localizate rețele de canalizare (a se vedea planșa de rețele tehnico-edilitare - U06).

Opțiunile populației

Având în vedere tendințele de dezvoltare a zonei, se dorește modificarea reglementărilor urbanistice a terenurilor în vederea valorificării potențialului urbanistic și economic al acestora în paralel cu dezvoltarea infrastructurii tehnico - edilitare.

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI

Zonificarea funcțională - reglementări, indicatori urbanistici propuși

Elaborarea documentației de tip P.U.Z. reprezintă o condiție obligatorie prin Certificatul de Urbanism nr. 186 din 11.07.2023, emis de către Primăria Comuna Moara, sat Bulai.

Accesul, în prezent se asigură pe cele trei laturi (nord, est și vest) din DJ 209C, DC71 și DC 71A. Terenul cu nr. cad. 816 aparține domeniului public al Statului Român, dat în administrarea Universității „Ștefan cel Mare” Suceava, conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 62975 din 01.09.2023. Terenul inițiator aparține Universității „Ștefan cel Mare” Suceava „Act Normativ nr. 302-lege, din 13/11/2007 emis de Parlamentul României; Act Normativ nr. ordonanță de urgență de urgență nr. 79, din 28/06/2007 emis de Guvernul României”.

Zona de studiu include, de asemenea, un areal propus a fi reglementat prin P.U.Z. cu scopul de a construi, în final, printre altele, CAMPUSUL UNIVERSITAR II al Universității „Ștefan cel Mare” Suceava. Noile reglementări urbanistice fac referire la:

- Utilizări admise: unități de învățământ (spații pentru instruire teoretică și practică, amenajări: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, împrejurimi, construcții aferente echipării tehnico-edilitare- care sa nu fie vizibile dinspre stradă sau dacă sunt să fie mascate și integrate în arhitectura clădirii;
- Utilizări admise cu condiționări: parcuri, circulații carosabile și pietonale;
- Regim maxim de înălțime - P+4E;
- H maxim - 36 de metri de la cota terenului amenajat (trotuarul de gardă) până la atic/cornișă;
- P.O.T. propus, maximum - 45% (P.O.T. este calculat conform definirea procentului de ocupare al terenului din Anexa nr. 1 la Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului);
- C.U.T. propus, maximum - 2,3 (C.U.T. este calculat conform definirea procentului de ocupare al terenului din Anexa nr. 1 la Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului);
- Retragerile față de limitele de proprietate vor fi de minimum 2,00 metri. În acest sens se va ține cont de prevederile Ordinului de Ministru nr. 1456/2020 art. 4 alin (1) „Amplasarea unităților pentru ocrotirea, educarea, instruirea, odihna și recreerea copiilor și tinerilor se face cu respectarea normelor privind protecția sanitară, prevăzute în Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare, în zone ferite de surse de poluare a atmosferei și de zgomote, în afara arterelor de mare circulație - având orientarea ferestrelor sălilor de grupă sau de clasă, ale amfiteatrelor și ale dormitoarelor spre sud, sud-est, sud-vest, est sau vest, în funcție de zonele climatice.” Toate sălile de curs sau în cadrul cărora se desfășoară activități didactice iluminat natural trebuie să fie corespunzător. În ceea ce privește sursele de poluare a atmosferei și de zgomot nu se vor asigura ferestre ale sălilor de curs sau activități didactice către zonele cu locuri de parcare decât dacă există o distanță minimă de 5 metri între fațada clădirii și locurile de parcare. Între fațada clădirii și locurile de parcaje se va asigura spațiu verde de aliniament prin plantație de arbori dispuși liniar și paraleli cu fațada, din 20 în 20 de metri;
- **Accesibilitatea** - Se propune crearea unor benzi de decelerare și accelerare din Dc 71 respectiv crearea unei artere, paralelă cu Dc 71C, pe latura de est a terenului studiat, deschisă circulației publice, așa cum prevede art. 4 lit. a) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor. În cadrul terenului studiat, odată cu reprezentarea unei zonificări funcționale, s-a propus un sistem integrat de circulații carosabile, pietonale și piste VELO, care să încurajeze utilizatorii noului campus universitar, de a folosi transportul alternativ în detrimentul autovehiculelor personale. Pe viitor se dorește ca la nivelul noul campus universitar să se aplice o politică internă de descurajare a utilizării autoturismului personal prin asigurarea un număr minim de locuri de parcaje așa cum prevede HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism

respectiv un Regulament local de urbanism, aferent documentației P.U.Z. care să nu determine disfuncții la nivelul tramelor stradale „periferice” (DJ209C, Dc71 și Dc71A).

Conform H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, Anexa 5 punctul 5.6. „Construcții de învățământ”:

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;

pentru învățământul universitar, la cele menționate mai sus se vor adauga, în funcție de capacitatea construcției un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

- **Amplasarea clădirilor față de aliniament**
 - o Clădirile se vor amplasa sau retrase față de aliniere (limita edificabilului propus);
 - o Față de clădirile comerciale existente (localizate în exteriorul terenului studiat) se va sigura o retragere **minimă de 25 de metri** de la limita de proprietate a terenului studiat prin prezenta;
 - o Față de locuințele individuale, semicolective sau colective (localizate în exteriorul terenului studiat) se va sigura o retragere **minimă de 15 de metri** de la limita de proprietate a terenului studiat prin prezenta.
- **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare**
 - o Clădirile se vor amplasa în regim izolat;
 - o Clădirile se vor retrage **minimum 30 de metri** față de limita de proprietate și nu vor depăși limita edificabilului propus (reprezentat graphic în cadrul planșei de reglementări). În acest sens se va ține cont de prevederile Ordinului de Ministru nr. 1456/2020 art. 4 alin (1) „Amplasarea unităților pentru ocrotirea, educarea, instruirea, odihna și recreerea copiilor și tinerilor se face cu respectarea normelor privind protecția sanitară, prevăzute în Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare, în zone ferite de surse de poluare a atmosferei și de zgomote, în afara arterelor de mare circulație - având orientarea ferestrelor sălilor de grupă sau de clasă, ale amfiteatrelor și ale dormitoarelor spre sud, sud-est, sud-vest, est sau vest, în funcție de zonele climatice.”
 - o Toate sălile de curs sau în cadrul cărora se desfășoară activități didactice iluminat natural trebuie să fie corespunzător;
 - o Se interzice construirea pe limitele laterale ale parcelei și limita posterioară cu excepția lucrărilor subterane care se pot executa până pe limita de proprietate cu respectarea prevederilor Codului Civil. În situația executării lucrărilor de construcții pe limita de proprietate, a construcțiilor subterane, nu este necesar acordul autentificat al vecinilor decât în situația în care se realizează lucrări amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora.
- **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:**
 - o Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă/atic a celei mai înalte;
 - o Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 5 metri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru activități permanente ce necesita lumină naturală.
- **Condiții de echipare edilitară**
 - o Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice autorizate de apă și canalizare. Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
- **Spații libere și plantate**
 - o În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 1.456 din 25 august 2020 pentru aprobarea Normelor de igienă din unitățile pentru ocrotirea, educarea, instruirea, odihna și recreerea copiilor și tinerilor, art. 4 alin (1), se vor asigura spații verzi de protecție față de DJ 209C, DC 71 și DC 71A, cu o lățime **minimă de 25 de metri**;

- În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 994 din 09 august 2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, art. 14 alin (2), se vor asigura distanță minimă de 15 metri față de ferestre locuințelor existente, din zonă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- În zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare, iar în zonele de versanți ale cornișelor cursurilor de apă se recomandă speciile care prin tipul de rădăcini contribuie la stabilizarea pantelor.

În cadrul campusului universitar, conform zonificării funcționale, sunt preconizate a fi un număr maxim de 1000 de utilizatori simultan, astfel numărul maxim de locuri de parcaje, pentru fiecare zonă funcțională, va fi:

- Zona de reglementare (funcțională) „M1”, POT max - 45%, CUT max - 1,5, Sc max - 3,8 ha, Scd max - 19 ha, vof fi necesare a fi asigurate un număr minim de 200 de locuri de parcaje iar pentru funcțiunea de cultură vor fi asigurate, suplimentar un numar de 50 de locuri de parcaje⁷;
- Zona de reglementare (funcțională) „M2”, POT max - 45%, CUT max - 2,3, Sc max - 1 ha, Scd max - 4,97 ha, vof fi necesare a fi asigurate un număr minim de 100 de locuri de parcaje⁸;
- Zona de reglementare (funcțională) „V3”, POT max - 25%, CUT max - 0,3, Sc max - 0,56 ha, Scd max - 0,56 ha, vof fi necesare a fi asigurate un număr minim de 50 de locuri de parcaje⁹;
- Zona de reglementare (funcțională) „V4”, POT max - 10%, CUT max - 0,1, Sc max - 0,84 ha, Scd max - 0,84 ha, vof fi necesare a fi asigurate un număr minim de 40 de locuri de parcaje¹⁰.

În total pentru întreg campus universitar vor fi prevăzute un număr minim de **440 locuri de parcaje** la care se adaugă 3 locuri de parcaje pentru autocare¹¹ în zona de reglementare „M1” și alte 3 locuri de parcaje pentru autocare¹², în zona de reglementare „V4”. În funcție de planul de acțiune și perioada implementării proiectelor, locurile de parcaje minim asigurate pot fi distribuite în orice zonă de reglementare menționate mai sus: M1, M2, V3 sau V4 iar emiterea autorizației de construire nu este condiționată de asigurarea locurilor de parcaje în zona de reglementare în care se execută clădirea/clădirile.

Concluzie

Terenul studiat are o suprafață de 30 ha:

- este amplasat în partea de sud-vest al municipiului Suceava și în partea de nord-est a Comunei Moara la limita UAT Comuna Șcheia;

⁷ Conform Anexa nr. 1 la HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, punctul 5.5.1 „Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează” ... „pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.3-1.5.12, un loc la 10-20 de locuri în sală”.

⁸ Conform Anexa nr. 1 la HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, punctul 5.11.1 „Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează” ... „câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun”.

⁹ Conform Anexa nr. 1 la HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, punctul 5.9.1 „Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane”.

¹⁰ Conform Anexa nr. 1 la HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, punctul 5.9.1 „Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează” ... „pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1, 1.8.3 și 1.8.4, un loc de parcare la 5-20 de locuri”.

¹¹ Conform Anexa nr. 1 la HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, punctul 5.6.2 „Pentru învățământul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1 se va adauga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare”.

¹² Conform Anexa nr. 1 la HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, punctul 5.8.2 „La cele rezultate conform punctului 5.7.1 se va adauga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare”.

- accesul la parcelă se realizează direct din DJ 209C, Dc 71 și Dc 71A;
- este amplasat în partea de nord-est față de zona centrală, vatra Comunei Moara;
- are următoarele vecinătăți:
 - la nord DJ 209C și zona rezidențială din UAT Comuna Șcheia; - la nord-est DC71A și zona rezidențială cu regim mic de înălțime din UAT Comuna Moara;
 - la sud-est terenuri proprietate privată, o zonă de locuințe cu regim mic de înălțime (funcțiunea de locuințe individuale - UTR 3 „ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU P - P+1, 3 NIVELURI RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU TRUPURI SI EXTINDERI”);
 - la sud - vest Dc 71 și terenuri proprietate privată, o zonă de locuințe cu regim mic de înălțime (funcțiunea de locuințe individuale - UTR 3 „ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU P-P+1, 3 NIVELURI RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU TRUPURI ȘI EXTINDERI”);
 - la o distanță de 350 de metri se află intersecția dintre DJ 209C (arteră care „delimitează” latura de nord a terenului studiat) și DN 2P (șoseaua de centură a municipiului Suceava);
- în conformitate cu Legea 246/2022 privind zonele metropolitane, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative, Comuna Moara se află în cadrul Zonei metropolitane a municipiului Suceava (poziția nr. 12);
- surse de poluare existente în zonă:
 - nu sunt identificate alte surse de poluare, decât cele curente de poluare urbană.
- particularități de relief:
 - terenul studiat este relativ plan, aproximativ orizontal cu o ușoară înclinație nord-sud și o diferență de aproximativ 40 metri;

Nivel de echipare tehnico-edilitară al zonei și posibilități de asigurare a utilităților:

- Terenul studiat are acces la rețeaua tehnico-edilitară (energie electrică, gaze naturale, precum și la cele de apă și canalizare, existând posibilități de racordare și reglare dacă este cazul);
- Alimentarea cu apă este condiționată de prevederile avizului de amplasament nr. 1342/SV din data de 22.12.2023.

Existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate:

- Există rețea de medie tensiune amplasată pe latura de nord-est a terenului studiat pentru care s-a depus documentație în vederea obținerii avizului de amplasament;
- În ceea ce privește rețeaua de gaze naturale s-a emis avizul nr. 97 din 15.11.2023 (emis de către Nova Power and Gaz) prin care sunt stabilite condiții de construire după aprobarea prezentei documentații de urbanism P.U.Z.

Posibile obligații de servitute:

- este cazul, pentru toate rețelele tehnico-edilitare amplasate pe terenul studiat prin documentația de urbanism P.U.Z. În baza prezentei documentații de urbanism investițiile vor fi realizate sub formă integrată de către administrator - Universitatea „Ștefan cel Mare” Suceava.

Condiționări constructive determinate de starea tehnică și de sistemul constructiv al unor construcții existente în amplasament, asupra cărora se vor face lucrări de intervenții, după caz:

- pe terenul studiat se vor efectua lucrări de sistematizare verticală, dacă este cazul.

Reglementări urbanistice aplicabile zonei conform documentațiilor de urbanism aprobate - plan urbanistic general/plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent:

- sunt respectate reglementările urbanistice stabilite prin documentația de urbanism P.U.G. a Comunei Moara.

Existența de monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate sau de protecție:

- nu este cazul, în urma consultării Listei monumentelor istorice (publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 113Bis/15.II.2016) dar și a documentației de urbanism P.U.G. Comuna Moara, județul Suceava, nu s-au identificat monumente istorice, în imediata vecinătate, care să

instituie zone de protecție sau zone construite protejate (așa cum prevede Legea 422/2001 privind monumentele istorice).

Modul de integrare a noilor reglementări în zonă

Noua reglementare urbanistică va prelua aspectele generale, cuprinse în documentația de urbanism P.U.G. a Comunei Moara și le va detalia sub formă integrate, după funcție, funcțiune și funcționalitate.

Funcția

Terenul care a generat documentația de urbanism P.U.Z., va fi reglementat în baza noii parcelări, dacă este cazul. Așadar, funcția noii documentații P.U.Z. este aceea de a extinde reglementarea urbanistică din P.U.G. prin operațiuni urbanistice spațial-funcționale.

Funcțiunea

Noua reglementare, bazată pe analiza morfologică a parcelarului existent, va propune noi operațiuni de urbanistice, conform tipologiei existente (suprafață, deschiderea aliniamentului, etc.) și a geomorfologiei terenului. În funcție de această reglementare, noua funcțiune principală va fi de învățământ, cu regim mediu de înălțime (P+4 Etaje), cu regim izolat de construire/amplasare pe lot.

Funcționalitatea

Orice reglementare urbanistică trebuie să fie funcțională (să-și îndeplinească scopul stabilit prin P.U.G., în cazul de față). În acest context, noua funcțiune reglementată (cea de învățământ) este compatibilă cu cea existentă (zona funcțiunilor mixte UTR 1). În fapt, noua reglementare, prin P.U.Z. „continuă”, la nivel spațial-configurativ, zona de echipamente publice.

Având în vedere tendințele de dezvoltare a zonei, dar și modificările legislative survenite de la data ultimei reglementări, sunt necesare:

- Reorganizarea circulațiilor publice în concordanță cu situația juridică actuală a terenurilor, caracteristică zonei urbane în vederea asigurării accesului la loturi precum și a unei relații funcționale optime între teritoriul studiat și cele învecinate;
- Identificarea arealelor pentru care este necesară modificarea reglementărilor urbanistice, fie prin preluarea prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate ulterior ultimei actualizări a planului urbanistic general, fie prin propunerea unor noi reglementări, în vederea:
 - valorificării potențialului urbanistic și peisagistic al terenurilor respective corelată cu gestionarea spațială echilibrată și responsabilă a teritoriului cu rol în asigurarea coeziunii teritoriale;
 - evidențierii intervențiilor urbanistice care pot conduce la constituirea unei imagini unitare și personalizate a zonei;
 - asigurării informațiilor necesare în elaborarea viitoarelor proiecte de extindere a infrastructurii edilitare în zonă;
- Actualizarea reglementărilor urbanistice în baza cărora se vor putea mobiliza terenurile aferente viitoarelor clădiri, în concordanță cu strategiile de dezvoltare ale Universității „Ștefan cel Mare” Suceava;
- Identificarea și organizarea spațiilor publice urbane (parcări, spații plantate, etc.);
- Reglementări specifice pentru organizarea și agrementarea parcurilor pietonale: iluminat public, decorativ, locuri pentru odihnă, alte tipuri de mobilier urban, plantații ornamentale și de aliniament.

Amplasamentul are în imediata vecinătate arterele importante zonale (DJ 209C) la nivelul zonei metropolitane Suceavași la nivel local: Dc 71 și Dc 71C.

Lărgirea și/sau modificarea arterelor de circulație sunt reglementate prezentul PUZ și se vor realiza respectiv detalia prin proiecte tehnice, cu respectarea procedurilor legale în vigoare privind proprietatea publică, prin declararea ca utilitate publică a terenurilor afectate de traseul și/sau ampriza străzilor, urmată de perfectarea actelor notariale care să ateste schimburile de teren sau alte tranzacții efectuate pentru materializarea circulațiilor publice respective. Abia apoi se poate trece la înscrierea acestor modificări în Cartea Funciară a localității, prin actualizare cadastrală.

O dată cu modernizarea rețelei stradale în zonă se poate extinde și traseul mijloacelor de transport în comun, în vederea asigurării accesului civilizat la loturi. Circulația pietonală va fi modernizată prin organizarea spațiilor publice urbane identificate prin prezenta documentație (trotoare aferente circulațiilor carosabile, spații plantate, pietonalul ocazional carosabil, etc.).

Regimul juridic

- Situația juridică a terenurilor în urma propunerii, este următoarea:
 - Se propune asigurarea unui acces la viitorul campus universitar din DJ 209C:
 - prin amenajarea accesului la incintă¹³ (terenul studiat cu nr. Cadastral 816) și utilizarea acestuia pe toată perioada sustenabilității proiectului de modernizare a drumului județean DJ 209C (la data prezentei drumul județean DJ 209C este în curs de modernizare iar perioada de garanție expiră în anul 2030), perioadă care este denumită în continuare „ETAPA I”. După expirarea perioadei de sustenabilitate a proiectului de modernizare DJ 209C și finalizarea lucrărilor de execuție a tramei stradale de incintă (din cadrul campusului universitar) aferente „ETAPEI II”, acest acces va fi limitat și dedicat exclusiv autospecialelor de stingere incendii, salvare, poliție, etc.;
 - Se propune asigurarea a două accesuri la viitorul campus universitar din Dc 71:
 - prin amenajarea unei benzi carosabile de decelerare și încadrare pentru virajul la stânga din Dc 71 respectiv amenajarea intersecției dintre Dc71 și strada locală 2 (intersecție propusă și amplasată la o distanță de 130 metri de intersecția dintre DJ 209C și Dc 71);
 - amenajarea unei intersecții dintre Dc 71 și strada propusă 3 (intersecție propusă și amplasată la o distanță de 460 metri de intersecția dintre DJ209C și Dc71).
 - Se propune asigurarea a două accesuri la viitorul campus universitar din Dc 71A:
 - asigurarea unei trame stradale, paralelă cu Dc71A, cu sens unic respectiv două intersecții dintre strazile locale 2 și 3 cu Dc71A (intersecții propuse și amplasate la o distanță de 250 metri respectiv 720 de metri de intersecția dintre DJ209C și Dc71A).
 - Amenajarea intersecțiilor dintre DJ 209C și Dc 71 respectiv DJ 209C și Dc 71A, intersecții care vor fi studiate prin documentații tehnice faza DALI, DTAC și PTh.

În acest context se preconizează că din suprafața totală a terenului studiat, 2000 de mp vor fi transferați domeniului public (în administrarea Comunei Moara, județul Suceava) ca etapă stabilită în cadrul planului de acțiune, așa cum prevede art. 18 alin (3) din Ordinul 233/2016 privind norme metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

Valorificarea cadrului natural

Terenul este stabil, neinundabil și are posibilitatea de căi de acces proprii care vor defluea în DJ 209C prin Dc71 și Dc71A. Prin prezenta documentație de urbanism NU sunt propuse accesuri direct din DJ209C. Având în vedere caracteristicile geomorfologice și declivitatea amplasamentului se propune construirea unor clădiri cu respectarea profilului terenului astfel încât elementele de cadru natural propuse să fie integrate cu elementele constructive existente.

Modernizarea circulației

Accesul în zona este realizat din Dc71 și Dc 71A, drumurile de acces adiacente DJ 209C (drumul cu două sensuri de circulație de 3,5 metri lățime cu sistem balastat prin intermediul drumurilor de acces către drumul și parcurile amenajate în incinta terenului studiat. Drumurile de acces sunt propuse spre modernizare.

¹³ Poziția kilometrică DJ 209C km 1+857 (referința este borna kilometrică nr. 2 cu puncte de coordonate cadastrale: x= 591098,3216 și y= 680844,1777)

Se propune crearea unei benzi de decelerare și accelerare din Dc 71 respectiv crearea unei artere, paralela cu Dc 71A, pe latura de est a terenului studiat, deschisa circulației publice, așa cum prevede art. 4 Lit. a) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor. În cadrul terenului studiat, o dată cu zonificarea funcțională propusă, s-a propus un sistem integrat de circulații carosabile, pietonale și piste Velo.

Sunt propuse alei (artere de circulație locală, de categoria a III-a) carosabile până la o lățime a carosabilului de minim 7,00 metri la care se vor adăuga piste pentru biciclete cu dublu sens, amenajate de minim 2,4 metri, delimitate cu bordura sau marcaje adecvate conform Ordinului 2506/2022 pentru aprobarea Ghidului de finanțare a Programului de realizare a pistelor pentru biciclete. De asemenea, vor fi prevăzute trotuare pietonale dublate de spații verzi de aliniament pentru asigurarea rolului estetic de protecție, de ameliorare a climatului și calității aerului precum și rigole de preluare a apelor pluviale. Astfel, se va lua în considerare și se vor reglementa: alei carosabile, piste Velo, spații verzi în lungul aleilor carosabile pietonale și aleile pietonale. Se vor asigura locuri de parcare cu dimensiuni minime de 5,00x3 metri și se vor amenaja locuri de parcare pentru persoane cu dizabilități, numărul acestora fiind calculat cu respectarea prevederilor legii în vigoare.

Conform articolului 19 din O.G. 43/1997 privind regimul drumurilor, se vor respecta „zonele de protecție” ale drumurilor publice adiacente ansamblului studiat, respectiv:

- Zona de protecție de 20 metri (distanța din axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului) pentru Drumul Județean 209 C;
- Zona de protecție de 18 metri (distanța din axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului) pentru Drumurile Comunale 71 și 71 A.

În zona drumului județean DJ209C sau comunale Dc71 și Dc71A se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului și împrejurimi sau construcții:

- minimum 12,00 metri în cazul drumurilor județene;
- minimum 10,00 metri în cazul drumurilor comunale.

Conform articolului 47 din O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, pentru evitarea congestionării traficului în afara localităților se interzice amplasarea oricăror construcții care generează trafic suplimentar la o distanță mai mică de 30 de metri pentru drumurile de interes județean (*figura nr. 4*). Prin construcții care generează trafic suplimentar se au în vedere unități productive, complexe comerciale, depozite angro, unități tip showroom, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice.

Notă:

- Autorizațiile de construire, așa cum prevede Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, se vor emite în baza certificatelor de urbanism și cu obținerea, în prealabil¹⁴, a avizelor de la administratorul drumului (*în cazul de față de la administratorul drumului DJ 209C sau al administratorului drumurilor Dc 71 și Dc 71A, în situația în care se solicită autorizarea unor lucrări în zona de protecție sau în zona „non aedificandi”¹⁵ a drumurilor publice, așa cum prevede art. 19 și art. 47 din O.G. 43/1997 privind regimul drumurilor*), Serviciul rutier din cadrul Inspectoratului Județean de Poliție Suceava, așa cum prevede art. 52 din O.G. 43/1997 privind regimul drumurilor¹⁶.

¹⁴ Sintagma „în prealabil”, prin prezența, este definită ca etapă de obținerea a unor avize și acorduri menționate în cadrul certificatului de urbanism și care vor sta la baza solicitării și obținerii autorizațiilor de construire. Avizele și acordurile trebuie să fie favorabile scopului solicitat. Scopul solicita prin aviz trebuie să fie identic cu scopul menționat în cadrul certificatului de urbanism.

¹⁵ Interdicție de construire (*non aedificandi*) - regulă urbanistică potrivit căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizații de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă. (sursa: *Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, Anexa nr. 2*)

¹⁶ „Proiectarea, construcția sau amenajarea căilor de acces la drumurile deschise circulației publice se face potrivit legislației în vigoare de către cei interesați, în baza acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces eliberate de administratorul drumului public și cu avizul poliției rutiere”

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate cu grădini de fațadă. Spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la o suprafață de minimum 50 mp. Se va asigura un spațiu verde cu lățime de minim 12 metri cu rol protecție a noului campus universitar de trama stradală existentă (DJ209C, Dc71 și Dc71A) privind reducerea noxelor, zgomotului, prafului și a efectelor vizuale negative.

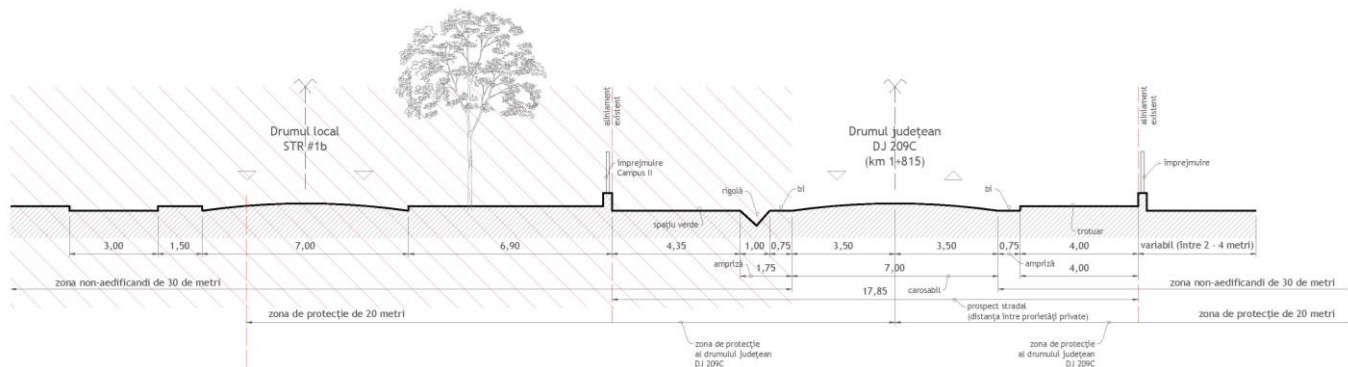


Figura nr. 4 - Secțiune locală prin DJ209C și strada locală #1b, „km 1+815”
 Sursa: Planșa de reglementări aferent prezentei documentații de urbanism P.U.Z.

Notă:

- pentru asigurarea, prin prezenta documentație de urbanism P.U.Z., a prevederilor art. 4 alin (1)¹⁷ din Ordinului de Ministru nr. 1456/2020, retragerile viitoarelor construcții față de fațadele clădirilor de locuit (zonele redidențiale amplasate la nord-est) vor fi de minimum 40 de metri.
- pentru asigurarea, prin prezenta documentație de urbanism P.U.Z., a prevederilor art. 4 alin (1)¹⁸ din Ordinului de Ministru nr. 1456/2020, retragerile viitoarelor construcții față de fațadele clădirilor de locuit (zonele redidențiale amplasate la nord-vest) vor fi de minimum 50 de metri;
- Toate sălile de curs sau în cadrul cărora se desfășoară activități didactice iluminatul natural trebuie să fie corespunzător. În ceea ce privește sursele de poluare a atmosferei și de zgomot nu se vor asigura ferestre ale sălilor de curs sau activități didactice către zonele cu locuri de parcare decât dacă există o distanță minimă de 5 metri între fațada clădirii și locurile de parcare. Între fațada clădirii și locurile de parcaje se va asigura spațiu verde de aliniament prin plantație de arbori dispuși liniar și paraleli cu fațada, din 20 în 20 de metri.
- pentru asigurarea, prin prezenta documentație de urbanism P.U.Z., a prevederilor art. 4 alin (1)¹⁹ din Ordinului de Ministru nr. 1456/2020, retragerile viitoarelor construcții față de fațadele clădirilor de locuit (zonele redidențiale amplasate la sud-vest) vor fi de minimum 60 de metri.

¹⁷ „Amplasarea unităților pentru ocrotirea, educarea, instruirea, odihna și recreerea copiilor și tinerilor se face cu respectarea normelor privind protecția sanitară, prevăzute în Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare, în zone ferite de surse de poluare a atmosferei și de zgomote, în afara arterelor de mare circulație - având orientarea ferestrelor sălilor de grup sau de clasă, ale amfiteatrelor și ale dormitoarelor spre sud, sud-est, sud-vest, est sau vest, în funcție de zonele climatice.”

¹⁸ „Amplasarea unităților pentru ocrotirea, educarea, instruirea, odihna și recreerea copiilor și tinerilor se face cu respectarea normelor privind protecția sanitară, prevăzute în Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare, în zone ferite de surse de poluare a atmosferei și de zgomote, în afara arterelor de mare circulație - având orientarea ferestrelor sălilor de grup sau de clasă, ale amfiteatrelor și ale dormitoarelor spre sud, sud-est, sud-vest, est sau vest, în funcție de zonele climatice.”

¹⁹ „Amplasarea unităților pentru ocrotirea, educarea, instruirea, odihna și recreerea copiilor și tinerilor se face cu respectarea normelor privind protecția sanitară, prevăzute în Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare, în zone ferite de surse de poluare a atmosferei și de zgomote, în afara arterelor de mare circulație - având orientarea ferestrelor sălilor de grup sau de clasă, ale amfiteatrelor și ale dormitoarelor spre sud, sud-est, sud-vest, est sau vest, în funcție de zonele climatice.”

Zonificare funcțională

Zona studiată, în suprafață de 300000 mp (30ha), are destinația, conform P.U.G. comuna Moara, astfel:

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- U.T.R. 1 - Zonă Funcțiuni Mixte (M1 și M2)

SPAȚII VERZI

- Spații verzi amenajate în interiorul incintelor (V1);
- Baze sportive (V3);
- Spații destinate unor echipamente publice (V2);
- Spații verzi tematice (V4).

CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE

- Circulații carosabile;
- Circulații pietonale;
- Circulații carosabile și pietonale - Campus;
- Pietonal, ocazional carosabil;
- Piste Velo pentru bicicliști.

Zona destinată circulației rutiere cu zona ei de protecție se constituie în zona non-aedificandi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare, pe terenurile rezervate pentru:

- modernizarea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;
- modernizarea intersecțiilor;
- realizarea spațiilor de parcare.

În zonele non-aedificandi sus-menționate execuția de lucrări cu caracter provizoriu poate fi permisă numai pentru menținerea funcționalității actuale și cu menționarea în autorizație a duratei de existență a construcțiilor și amenajărilor, durată care nu poate depăși termenul planificat de autoritatea publică pentru începerea lucrărilor de modernizare. Executarea lucrărilor de construcție este condiționată de obținerea în prealabil a avizului administratorului public:

- Consiliul Județean al Județului Suceava, pentru Drumul Județean DJ 209 C;
- Consiliul Local al Primăriei Comunei Moara, pentru Drumurile Comunale Dc 71 și Dc 71A.

Nr. Crt.	Zona funcțională	Denumire	Suprafața (ha)	Procent (%)
1	M1	Zona mixtă	8,44	28%
2	M2	Zona mixtă	2,21	7%
3	G	Echipare edilitară	0,04	0%
4	V1	Zonă spații verzi de aliniament	2,39	8%
6	V2	Zonă „Parc Fotovoltaic”	2,36	8%
7	V3	Zonă_Bază sportivă	2,23	7%
8	V4	Zonă spații verzi amenajate tematice	8,44	28%
9	T1	Căi de comunicații rutiere	2,36	8%
10	T2	Căi de comunicații pietonale	1,20	4%
11	T3	Traseu VELO	0,33	1%
Total			30,00	100%

Zonele de reglementare M

Utilizări admise (M1 și M2)

- Se admit unități de învățământ (spații pentru instruire teoretică și practică), unități de cazare pentru învățământ, spații pentru agrement, loisir, sport, zonă unități de cult, construcții aferente echipării tehnico edilitare;

- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, reconversie a funcțiunilor la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitare, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Se vor autoriza amenajări de locuri de recreere, agrementat, sport și loisir cu spații plantate de aliniament, scuaruri sau grădini tematice, ce ocupă minimum 25% din suprafața edificabilului propus în zonele de reglementare M1 și M2;
- Corelate cu executarea străzilor propuse, se vor autoriza lucrările de îmbunătățire și completare a echipării tehnico-edilitare (conform planului de acțiune anexă la prezenta documentație de urbanism P.U.Z.).

Utilizări admise cu condiționări (M1 și M2)

- Se vor autoriza construcții din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamentele rezervate sau pe noi amplasamente, conform H.G. 525/1996 și a Legii 32/1994 - exproprierea pentru cauze de utilitate publică și stabilirea statutului juridic al terenului. trecerea terenului din proprietate privată în domeniul proprietății private al unităților teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate;
- Se admit parcări, circulații carosabile și pietonale, spații verzi;
- Se admit funcțiuni complementare învățământului (comerț, cultură, culte, locuințe de serviciu pentru cadrele didactice și personalul auxiliar din cadrul campusului universitar) cu ocuparea unei suprafețe de maximum 25% din suprafața maximă edificabilă stabilită la nivelul zonelor de reglementare M1 și M2 din prezenta documentație de urbanism P.U.Z.;
- Se pot autoriza lucrările de modernizare a tramei stradale principale și secundare, precum și realizarea de noi trasee stradale-după întocmirea documentației de specialitate și declararea de utilitate publică a zonei (Legea nr. 33/1994) dacă traseele afectează proprietățile private.

Utilizări interzise (M1 și M2)

- Orice altă funcțiune, altele decât cele menționate la utilizări admise și admise cu condiționări, prin prezenta documentație de urbanism P.U.Z.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor (M1 și M2)

Înălțime maximă admisă:

- Regim maxim de înălțime este de P+4E;
- Înălțimea maximă este de 20 de metri de la cota terenului amenajat (trotuarul de gardă) și până la atic/cornișă.

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) (M1 și M2)

Procent maxim de ocupare a terenului:

- P.O.T. propus maxim 45%

Coefficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

Coefficientul maxim de utilizare a terenului:

- C.U.T. propus maxim 2,3 m.p. ADC/mp. teren pentru zona funcțională M1;
- C.U.T. propus maxim 1,5 m.p. ADC/mp. teren pentru zona funcțională M2.

Nota bene:

- *Cantina studenților, propusă în prezenta documentație, este cu circuit închis, fiind încadrată în zona mixtă M1, cu funcțiunea preponderentă de învățământ, cu regim maxim de înălțime de P+4E;*
- *În această etapă (elaborare documentație de urbanism P.U.Z.) nu se stabilesc ce tipuri de unități de învățământ (profil sau specializare) vor fi prevăzute la nivelul campusului universitar.*

Zona de reglementare G

Utilizări admise (G)

- Se admit construcții aferente echipării tehnico edilitare;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, reconversie a funcțiunilor la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitare, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);

- Corelate cu executarea străzilor propuse, se vor autoriza lucrările de îmbunătățire și completare a echipării tehnico-edilitare (conform planului de acțiune anexă la prezenta documentație de urbanism P.U.Z.)

Utilizări admise cu condiționări (G)

- Se vor autoriza construcții din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamentele rezervate sau pe noi amplasamente, conform H.G. 525/1996 și a Legii 32/1994 - exproprierea pentru cauze de utilitate publică și stabilirea statutului juridic al terenului. trecerea terenului din proprietate privată în domeniul proprietății private al unităților teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate;
- Se admit circulații pietonale și spații verzi amenajate cu rol de protecție;
- Se pot autoriza lucrările de modernizare a tramei stradale principale și secundare, precum și realizarea de noi trasee stradale-după întocmirea documentației de specialitate și declararea de utilitate publică a zonei (Legea nr. 33/1994) dacă traseele afectează proprietățile private.

Utilizări interzise (G)

- Orice altă funcțiune, altele decât cele menționate la utilizări admise și admise cu condiționări, prin prezenta documentație de urbanism P.U.Z.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor (G)

Înălțime maximă admisă:

- Regim maxim de înălțime este de Parter;
- Înălțimea maximă este de 5 metri.

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) (G)

Procent maxim de ocupare a terenului:

- P.O.T. propus maxim 45%

Coefficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) (G)

Coefficientul maxim de utilizare a terenului:

- C.U.T. propus maxim 0,5 m.p. ADC/mp. Teren

Nota bene:

- *Față de zona de echipare edilitară, în cazul amenajării platformelor pentru sisteme de colectare selectivă a deșeurilor menajere, se stabilește o zonă de protecție de 5 metri conform art. 4 lit. a¹ din Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.*

Zona de reglementare V1

Utilizări admise (V1)

- Se admit lucrări de amenajare peisageră și întreținere spațiile verzi.;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri orientare și îndrumare, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Corelate cu executarea străzilor propuse, se vor autoriza lucrările de îmbunătățire și completare a echipării tehnico-edilitare (conform planului de acțiune anexă la prezenta documentație de urbanism P.U.Z.)

Utilizări admise cu condiționări (V1)

- Se vor autoriza construcții din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamentele rezervate sau pe noi amplasamente, conform H.G. 525/1996 și a Legii 32/1994 - exproprierea pentru cauze de utilitate publică și stabilirea statutului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privată în domeniul proprietății private al unităților teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate;
- Se admit circulații pietonale și spații verzi amenajate cu rol de protecție;

Utilizări interzise (V1)

- Orice altă funcțiune, altele decât cele menționate la utilizări admise și admise cu condiționări, prin prezenta documentație de urbanism P.U.Z.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor (V1)

Înălțime maximă admisă:

- Nu este cazul

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) (V1)

Procent maxim de ocupare a terenului:

- P.O.T. propus maxim 0%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) (V1)

Coeficientul maxim de utilizare a terenului:

- C.U.T. propus maxim 0 m.p. ADC/mp. Teren

Zona de reglementare V2

Utilizări admise (V2)

- Se admit lucrări de amenajare peisajeră și întreținere spațiile verzi;
- Se admit lucrări de executare a lucrărilor de construire a capacităților de producere și stocare a energiei electrice și a hidrogenului din surse regenerabile situate în intravilanul și extravilanul localităților, inclusiv stații de transformare, cabluri și instalațiile pentru racordarea acestora la rețeaua electrică de interes public;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri orientare și îndrumare, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Corelate cu executarea străzilor propuse, se vor autoriza lucrările de îmbunătățire și completare a echipării tehnico-edilitare (conform planului de acțiune anexă la prezenta documentație de urbanism P.U.Z.)

Utilizări admise cu condiționări (V2)

- Se vor autoriza construcții din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamentele rezervate sau pe noi amplasamente, conform H.G. 525/1996 și a Legii 32/1994 - exproprierea pentru cauze de utilitate publică și stabilirea statutului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privată în domeniul proprietății private al unităților teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate;
- Se admit circulații pietonale și spații verzi amenajate cu rol de protecție;

Utilizări interzise (V2)

- Orice altă funcțiune, altele decât cele menționate la utilizări admise și admise cu condiționări, prin prezenta documentație de urbanism P.U.Z.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor (V2)

Înălțime maximă admisă:

- Nu este cazul

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) (V2)

Procent maxim de ocupare a terenului:

- P.O.T. propus maxim 10%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) (V2)

Coeficientul maxim de utilizare a terenului:

- C.U.T. propus maxim 0,1 m.p. ADC/mp. Teren

Zonele de reglementare V3 și V4

Utilizări admise (V3 și V4)

- Se admit lucrări de amenajare peisajeră și întreținere spațiile verzi;
- Se admit lucrări de executare a lucrărilor de construire clădiri destinate funcțiunii sportive pentru zona de reglementare V3 „Bază sportivă” și cele de recreere aferente zonelor tematice din zona funcțională V4;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri orientare și îndrumare, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Corelate cu executarea străzilor propuse, se vor autoriza lucrările de îmbunătățire și completare a echipării tehnico-edilitare (conform planului de acțiune anexă la prezenta documentație de urbanism P.U.Z.)

Utilizări admise cu condiționări (V3 și V4)

- Se vor autoriza construcții din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamentele rezervate sau pe noi amplasamente, conform H.G. 525/1996 și a Legii 32/1994 - exproprierea pentru cauze de utilitate publică și stabilirea statutului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privată în domeniul proprietății private al unităților teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate;

- Se admit circulații pietonale și spații verzi amenajate cu rol de protecție.

Utilizări interzise (V3 și V4)

- Orice altă funcțiune, altele decât cele menționate la utilizări admise și admise cu condiționări, prin prezenta documentație de urbanism P.U.Z.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor (V3 și V4)

Înălțime maximă admisă:

- Regim maxim de înălțime este de Parter;
- Înălțimea maximă este de 7 metri de la cota terenului amenajat (trotuarul de gardă) și până la atic/cornișă.

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) (V3 și V4)

Procent maxim de ocupare a terenului:

- P.O.T. propus maxim 25%, pentru zona de reglementare V3;
- P.O.T. propus maxim 10%, pentru zona de reglementare V4;

Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) (V2)

Coeficientul maxim de utilizare a terenului:

- C.U.T. propus maxim 0,3 m.p. ADC/mp. Teren, pentru zona de reglementare V3;
- C.U.T. propus maxim 0,1 m.p. ADC/mp. Teren, pentru zona de reglementare V4.

Zonele de reglementare T (T1, T2 și T3)

Utilizări admise (T1, T2 și T3)

- Căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente unități ale întreprinderilor de transporturi, garaje, spații alveolare carosabile pentru transportul în comun, refugii și treceri de pietoni, rețele tehnico-edilitare, spații verzi amenajate, parcaje publice sau lucrărilor de terasamente;
- Fac parte integrantă din drum: ampriza și zonele de siguranță, podurile, podețele, construcțiile de apărare și consolidare, trotuarele, piste pentru cicliști, locurile de parcare, oprire și staționare, bretelele de acces, indicatoarele de semnalizare rutieră și alte dotări pentru siguranța circulației, spațiile de serviciu sau control, spațiile cuprinse în triunghiul de vizibilitate din intersecții, terenurile și plantațiile din zona drumului, mai puțin zonele de protecție care sunt aferente zonei de reglementare V1;
- Zona străzilor include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi care separă sensurile de circulație, piste pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, precum și suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora.

Utilizări admise cu condiționări (T1, T2 și T3)

- Se vor autoriza construcții din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamentele rezervate sau pe noi amplasamente, conform H.G. 525/1996 și a Legii 32/1994 - exproprierea pentru cauze de utilitate publică și stabilirea statutului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privată în domeniul proprietății private al unităților teritoriale administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate;
- Se admit circulații carosabile, pietonale și spații verzi amenajate cu rol de protecție;
- Pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumului județean DJ 209C, a drumului comunal Dc 71 și al drumului comunal Dc 71A se va obține avizul organelor competente, pe baza Ordonanței nr. 43/1997 republicată, privind regimul drumurilor;
- Se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole, neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător sau executarea de construcții, împrejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe circulațiile carosabile, pietonale și traseele VELO.

Utilizări interzise (T1, T2 și T3)

- Orice altă funcțiune, altele decât cele menționate la utilizări admise și admise cu condiționări, prin prezenta documentație de urbanism P.U.Z.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor (T1, T2 și T3)

Înălțime maximă admisă:

- Înălțimea maximă admisă se stabilește prin studii de specialitate, documentații de urbanism și funcție de tema beneficiarului, maximum parter.

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) (T1, T2 și T3)

Procent maxim de ocupare a terenului:

- se vor respecta normele tehnice specifice.

Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) (T1, T2, T3)

Coeficientul maxim de utilizare a terenului:

- se vor respecta normele tehnice specifice.

Dezvoltarea echipării edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitori sau beneficiari, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare.

Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art.18, alin (2[^]1) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr.525/1996, cu modificările ulterioare.

Actualizarea prevederilor urbanistice ale zonei va permite deținătorilor de utilități să-și revizuiască și să-și actualizeze studiile și strategiile de dezvoltare și modernizare ale rețelelor, în concordanță cu caracteristicile țesutului urban propus.

Beneficiarul va suporta din buget propriu cheltuielile pentru extinderi/ bransamente la utilități, realizarea acceselor auto, aleilor pietonale și zonelor de parcare, ale spațiilor plantate, ornamentale și de aliniament, mobilier urban sau iluminat public. Costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și APL²⁰.

Tabelul nr. 1 - Matricea de distribuție a responsabilităților

CATEGORII DE LUCRĂRI	Observații	Costuri suportate de către			
		Consiliul Județean Suceava	Primăria Comunei Moara	Universitatea „Ștefan cel Mare” Suceava	Deținători de rețele tehnico-edilitare
Realizarea tramei stradale de incintă (inclusiv accesul auto și pietonal din DJ 209C, km 1+857)	Lucrări de construcții aferent ETAPA I			x	
Realizarea tramei stradale de incintă (inclusiv accesul auto și pietonal din Dc 71, km 0+149)	Lucrări de construcții aferent ETAPA I			x	
Realizarea tramei stradale de incintă (inclusiv accesul auto și pietonal din Dc 71, km 0+481 respectiv accesul auto și pietonal din Dc 71A km 0+263 respectiv km 0+734	Lucrări de construcții aferent ETAPA II			x	
Realizare construcții (clădiri)	Unități de învățământ sau clădiri conexe învățământului			x	

²⁰ Autoritatea publică locală - Primăria Comunei Moara, județul Suceava

CATEGORII DE LUCRĂRI	Observații	Costuri suportate de către			
		Consiliul Județean Suceava	Primăria Comunei Moara	Universitatea „Ștefan cel Mare” Suceava	Deținători de rețele tehnico-edilitare
Desființare amenajări exterioare (parcaje, trotuare, etc.)	De pe terenul cu nr. cad. 816			x	
Desființare parțială amenajări exterioare (parcaje, trotuare, etc.)	De pe terenul cu nr. cad. 816			x	
Amenajare și modernizarea intersecției dintre DJ 209C și Dc 71, km 2+188, respectiv DJ 209C și Dc 71A, km 1+669, în cadrul etapei a III-a	Drum în curs de modernizare cu perioadă de susținabilitate al proiectului până în anul 2030	x		x	
Extindere rețea apă-canal	Racordare și branșament la rețeaua de apă și canal		x	x	x
Extindere rețea energie electrică	Racordare și branșament la rețeaua de apă și canal		x	x	x
Extindere rețea gaze naturale	Racordare și branșament la rețeaua de apă și canal			x	x
Amenajare peisageră a spațiilor verzi	Amenajare și întreținere spații verzi de incintă și de protecție față de DJ 209C, Dc 71 și Dc 71A raportat la campusul universitar			x	
Administrare tramă stradală „STR#1c și STR#4c	Tramă stradală cu sens unic nou propusă paralelă cu Dc 71A		x		

Obiective de utilitate publică

Căi de comunicație:

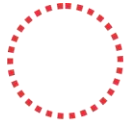
- Drumurile de acces adiacente Drumului DJ209C cât și drumul și parcare amenajată în incintă.

Infrastructura edilitară majoră:

- rețele electrice, de gaze naturale, de apă și canalizare.

CAPITOLUL IV - CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Reglementările propuse prin prezenta documentație de urbanism se înscriu în prevederile art. 32, alin. (1), lit. b) al Legii nr.350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate prin documentația de urbanism P.U.G.



Intersecții care se vor studia în baza unor proiecte tehnice faza DALI, DTAC, Pth, după aprobarea prezentei documentații de urbanism P.U.Z.

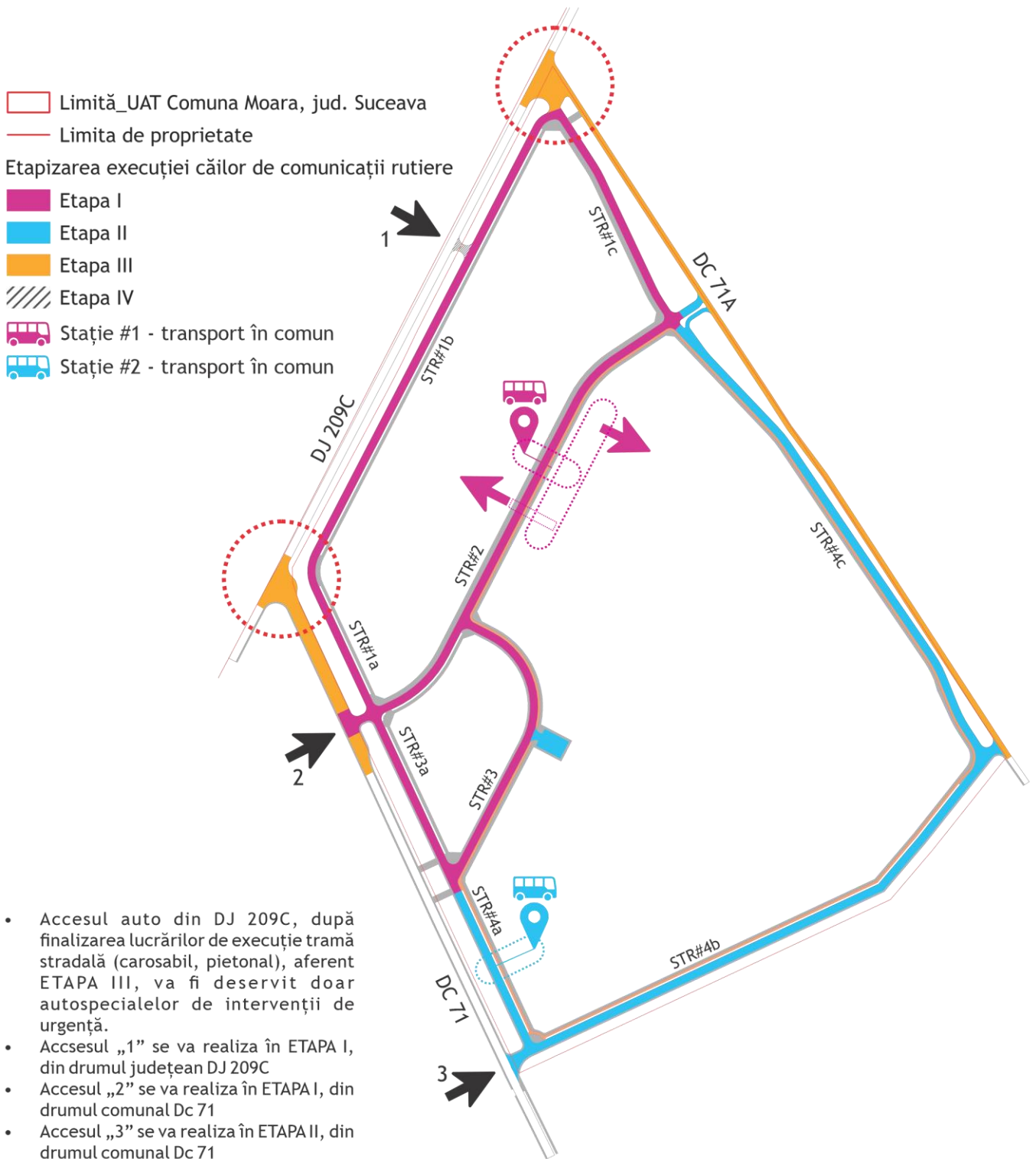


Figura nr. 5 - Trama stradală propusă, etapizare
Sursa: Planșa de reglementări aferent prezentei documentații de urbanism P.U.Z.

În ceea ce privește asigurarea accesului auto și pietonal în incinta viitorului campus universitar, a transportului public și implementarea sistemului integrat de piste pentru bicicliști, sunt propuse **3 etape de reglementare**²¹, astfel:

- **Etapa I**, aferent primei investiții de lucrări de construcții (clădiri) din zona de reglementare UTR M1 (zona delimitată de străzile SRT#1a, STR#1b, STR#1c și STR#2), M2 și V1:
 - Realizarea tramei stradale de incintă și a amenajărilor exterioare aferente (privind siguranța circulației, iluminat stradal, mobilier urban adecvat, spații verzi de aliniament, etc.) pentru: STR#1b, STR#1a, SRT#3a, SRT#3, SRT#2 și STR#1c;
 - Realizarea accesului auto și pietonal din DJ 209C, km 1+857;
 - Realizarea accesului auto și pietonal din Dc 71, km 0+149;
 - Locuri de parcare;
 - Stație pentru transportul public.

- **Etapa II**, aferent executării lucrări de construcții (clădiri) din zonele de reglementare UTR M1 (delimitat de STR#2, STR#4c, UTR V3, UTR V5 și STR#3), V1, V2, V3 și V4:
 - Realizarea tramei stradale de incintă și a amenajărilor exterioare aferente (privind siguranța circulației, iluminat stradal, mobilier urban adecvat, spații verzi de aliniament, etc.) pentru: STR#4a, STR#4b și STR#4c;
 - Realizarea accesului auto și pietonal din Dc 71, km 0+481;
 - Realizarea accesului auto și pietonal din Dc 71A km 0+263 respectiv km 0+734;
 - Locuri de parcare;
 - Stație pentru transportul public.

- **Etapa III**, aferent finalizării executării lucrări de construcții (clădiri) din zonele de reglementare UTR M2 (delimitat de STR#4a, STR#4b, UTR V4 și UTR V5), V2, V3 și V4:
 - În funcție de valorile de trafic auto înregistrate și după expirarea perioadei de sustenabilitate a proiectului de modernizare a drumului județean DJ 209C²², se va analiza, proiecta și moderniza intersecțiile arterelor de circulație DJ 209C cu Dc 71 și DJ 209C cu Dc 71A²³;
 - Locuri de parcare;
 - Amenajări exterioare privind siguranța circulației, iluminat stradal, mobilier urban adecvat, spații verzi de aliniament, etc.;
 - Accesului auto din DJ 209C, km 1+857, va fi restricționat, fiind dedicat doar autoutilitarelor privind siguranța la incendiu, ambulanțe, poliție și ordine publică.

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunea predominantă a zonei și respectă principalele obiective ale activității de urbanism:

- îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructură și servicii publice;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate;
- extinderea controlată a zonelor construite;
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat.

Principalele categorii de intervenție în ordinea priorității lor, în vederea materializării prevederilor propuse sunt:

²¹ Realizarea lucrărilor de execuție privind rețelele tehnico-edilitare vor fi realizate indiferent de etapă iar autorizațiile de construire vor fi solicitate fără condiționarea începerii sau finalizării celor trei etape stabilite prin prezenta.

²² Până în anul 2030 nu se vor realiza lucrări de execuție asupra drumului județean DJ 209C.

²³ Reprezentarea grafică, aferent intersecțiilor dintre DJ 209C cu Dc71 și DJ 209C cu Dc 71A, din „Planșa de mobilitate și transport (circulații carpsabile, pietonale, VELO) - propunere-”, anexată la prezenta documentație de urbanism P.U.Z., sunt cu caracter informativ și nu condiționează emiterea autorizațiilor de construcții pentru lucrările de execuție din cadrul campusului universitar „CAMPUS II” - Universitatea „Ștefan cel Mare” Suceava.

- reorganizarea și modernizarea rețelei stradale coroborată de extinderea rețelelor de utilități care să asigure investitorilor condițiile optime de mobilare a terenurilor, conform reglementărilor aprobate;
- organizarea spațiilor publice urbane (trotuare, parcuri, spații plantate, etc.) în vederea asigurării și promovării unei identități proprii zonei, corelată cu caracterul general funcțional;
- punerea în aplicare a reglementărilor specifice pentru organizarea și agrementarea parcursurilor pietonale și auto (auto-utilitare de urgență: pompieri, salvare, etc.), iluminat public, decorativ, locuri pentru odihnă, alte tipuri de mobilier urban, plantații ornamentale și de aliniament, în spiritul promovării coeziunii teritoriale.

Reglementările operaționale propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a zonei, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare.

Reglementările urbanistice propuse ilustrează și vin în întâmpinarea tendințelor de dezvoltare ale zonei, dorindu-se realizarea unui spațiu construit cu funcțiuni specifice campusului universitar relaționat cu funcțiunea de învățământ, sub forma unui HUB.

Reglementările urbanistice propuse ilustrează și vin în întâmpinarea tendințelor de dezvoltare ale zonei, dorindu-se realizarea unui spațiu construit cu funcțiuni specifice unei clădiri de învățământ universitar.

Întocmit,
arh. Eugenia Vânturache



Coordonator,
dr. urbanist Mihai-Radu Vânturache