



NR. 12609 DIN 26.10.2023

AFIȘAT 26.10.2023

**PRIMĂRIA COMUNEI MOARA** anunță publicul interesat despre propunerile aferente **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru:

**CAMPUS II – USV  
UNIVERSITATEA „ȘTEFAN CEL MARE” DIN SUCEAVA**

Inițiat de **UNIVERSITATEA „ȘTEFAN CEL MARE” DIN SUCEAVA** ,

Proiectant : S.C. REDV BIROU DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM SRL

Imobilul teren în suprafața de 30.000 mp .

Documentația de urbanism cu principalele reglementari poate fi consultată la sediul Primăriei Comunei Moara, str. Universității , nr.213 - Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului, de luni până vineri între orele 9:00-12:00 și pe site-ul [www.comunamoara.ro](http://www.comunamoara.ro).

Observațiile referitoare la documentația de urbanism se primesc la Primăria Comunei Moara cu sediul în comuna Moara, sat Moara Nică, str. Universității, nr.213.

Răspunsul la observațiile transmise va fi trimis în scris.

Responsabil cu informarea și consultarea publicului: Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului - Primăria Comunei Moara, sat Moara Nică, str. Universității, nr.213.

COMPARTIMENT URBANISM

SILVIA BLÎNDU





MEMORIU TEHNIC  
EXPLICATIV/JUSTIFICATIV

PLAN URBANISTIC ZONAL P.U.Z.

Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: Plan urbanistic zonal pentru realizarea investiției  
- CAMPUS II din cadrul Universității „Ștefan cel Mare” municipiul Suceava, județul Suceava  
Amplasamentul: teren intravilan, nr. cad. 816  
Beneficiarul investiției: Universitatea „ Ștefan cel Mare” municipiul Suceava, jud. Suceava  
Elaboratorul studiului: REDV Birou de arhitectură și urbanism SRL  
Coordonator proiect: urbanist diplomat dr. Mihai Radu Vânturache





## CUPRINS

1. DATE BENEFICIAR.....	3
2. NECESITATE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) .....	3
3. OBIECTIVE - PLAN URBANISTIC ZONAL .....	4
4. SOLICITĂRI ETAPA AVIZULUI DE OPORTUNITATE .....	5
5. SURSE DOCUMENTARE ȘI RELAȚIA ÎN TERITORIU .....	5
5.1 Surse documentare .....	5
6. RELAȚIA ÎN TERITORIU .....	5
7. MODUL DE INTEGRARE A NOILOR REGLEMENTĂRI ÎN ZONĂ .....	8
7.1 Funcția.....	8
7.2 Funcțiunea .....	8
7.3 Funcționalitatea .....	8
8. CONSECINȚE ECONOMICO-SOCIALE LA NIVEL U.T.R. - 1, zona funcțiunilor mixte.....	9
9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ .....	10
10. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI sau APL .....	10
11. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE .....	11

## 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.A.T.	Unitate teritorială de referință



## CONTEXT

### 1. DATE BENEFICIAR

Nume/Prenume: **Universitatea „Ștefan cel Mare” municipiul Suceava**

Domiciliu: Suceava, str. Universității nr.13, municipiul Suceava, jud. Suceava

### 2. NECESITATE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

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. 816, ca fiind teren intravilan, amplasat în zona de reglementare UTR 1 - Bulai, zonă cu funcțiuni mixte.

Terenul care a generat prezenta documentație de urbanism P.U.Z. este amplasat, conform documentației de urbanism P.U.G. Comuna Moara, în UTR 1 - zona mixtă. Astfel, datorită necesității extinderii și reorganizării teritoriului aferent „Campus II - Universitatea „Ștefan cel Mare”, pe terenul cu nr. cad. 816 se dorește stabilirea unor reglementări noi<sup>1</sup> 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.

Conform Certificatului de Urbanism 186 din 11.07.2023, zona, respectiv terenul cu nr. cad. 816 sunt amplasate 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).

În conformitate cu prevederile Regulamentului local de urbanism P.U.G. Comuna Moara:

#### Utilizări admise:

- Se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță locală;
- Se admit funcțiuni de interes general manageriale, tehnice, profesionale și financiar bancare, telecomunicații, hoteluri, restaurante, parcaje, comerț, servicii personale și colective, loisir, edituri, sedii firme, prestări servicii etc.
- Se pot autoriza construcții de locuințe individuale și colective izolate și cuplate, completări și extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor și în condițiile impuse de caracterul zonei;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, reconversie a funcțiilor la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1, P+2 +M cu parter liber ce va avea altă destinație decât locuirea;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Se vor autoriza amenajări de locuri de joacă pentru copii, agrementate cu spații plantate;
- Corelate cu străzile propuse se vor autoriza lucrările de îmbunătățire și completare a echipării tehnico - edilitare.

#### Utilizări admise cu condiționări:

- Se pot autoriza construcții din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, conform H.G. 525/1996 și a legii 32/94 - exproprierea pentru cauze de utilitate publică și stabilirea statului 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 inserții și reconstrucții, cu condiția menținerii funcțiunii centrale sau/ și a celor admise;
- 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;

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



- Se admit restaurante de orice tip care comercializează pentru consum bauturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice și de lacasele de cult;
- Se admit funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului frontul spre stradă să fie destinat unor spații comerciale, restaurante, servicii accesibile trecătorilor;
- Se admit construcții comerciale, restaurante, diverse servicii pentru loisir urban având rezolvări cât mai transparente către circulațiile pietonale.

### 3. OBIECTIVE - PLAN URBANISTIC ZONAL

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 municipiul Suceava, județul Suceava și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general P.U.G. din care face parte<sup>1</sup>.

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<sup>2</sup>:

- o organizarea rețelei stradale;
- o zonificarea funcțională a terenurilor;
- o organizarea urbanistic-architecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- o indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T.<sup>3</sup>, C.U.T.<sup>4</sup> etc.);
- o dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- o statutul juridic și circulația terenurilor;
- o delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există);
- o măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice (dacă există);
- o menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- o măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- o reglementări specifice detaliate, permisiuni și restricții, incluse în Regulamentul Local de Urbanism.

În mod specific, Planul Urbanistic Zonal are următoarele obiective:

- o 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;
- o Medierea relației dintre zonele construite existente, contextul actual (prezența în imediata vecină a zonelor rezidențiale din Comuna Moara și Comuna Șcheia, jud. Suceava);

<sup>2</sup> Așa cum sunt prevăzute la art. 32 alin (5) lit. a) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

<sup>3</sup> Procent de ocupare a terenului (P.O.T.) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (Conform Anexa nr. 2 „DEFINIREA TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN LEGE” din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului).

<sup>4</sup> Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 metri, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (Conform Anexa nr. 2 „DEFINIREA TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN LEGE” din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului).



- Organizarea sistemului de circulație carosabilă, pietonală, cât și a sistemului de rețele tehnico-edilitare, dacă este cazul;
- 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;
- Analizarea și conservarea, dacă este cazul, a morfologiei parcelarului și a relațiilor spațiale cu cadrul natural existent.

#### 4. SOLICITĂRI ETAPA AVIZULUI DE OPORTUNITATE

Avizul de oportunitate se solicită de către beneficiarul/inițiator Universitatea „Ștefan cel Mare” Suceava (în calitate de „primitor” al terenului cu nr. cad. 816), conform art. 31 lit. d), art.32 alin (1) lit. c), art. 32 alin (3) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

Având în vedere faptul că teritoriul studiat, este în zona de reglementare UTR 1 - zona cu funcțiuni mixte, conform Legii 350/2001, respectiv a condițiilor stabilite prin Certificatul de urbanism nr. 186 din 11.07.2023 (emis de către Comuna Moara), este necesară întocmirea unei documentații de urbanism P.U.Z., a unor studii care să fundamenteze posibilitatea unei 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.

Regimul de înălțime va fi stabilit în baza concluziilor studiilor geo-hidro-tehnice care vor oferi informații și condiții privind stabilizarea terenului, dacă este cazul, accesurile la parcela studiată prin prezenta, luând în considerare accesul asigurat din DC 71 și DC 71A.

În cadrul studiilor de fundamentare, cu caracter analitic<sup>5</sup>, vor fi prevăzute concluzii care vor fi preluate în cadrul documentației de urbanism pentru stabilirea eventualelor, zone de servitute, zone de risc, interdicții temporare sau definitive, dacă este cazul.

Corelarea cu documentația de urbanism P.U.G., aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 28 din 29 iulie 2015, privind viziunea de dezvoltare spațial-configurativ-funcțională.

#### 5. SURSE DOCUMENTARE ȘI RELAȚIA ÎN TERITORIU

##### 5.1 Surse documentare

Planul Urbanistic Zonal își va avea sursele documentare din studiile de teren (studiu geotehnic, măsurători topografice, etc.), studiile de fundamentare și avize de specialitate în certificatul de urbanism și avizul de oportunitate (regimul juridic, economic și tehnic, poziții rețele echipare edilitară), cât și documente normative aflate în vigoare:

- Cadrul legislativ în domeniu;
- Norme și normative;
- Planul urbanistic General (P.U.G.) a Comunei Moara;
- Certificatul de urbanism nr. 186 din 11.07.2023, emis de către Primăria Comunei Moara, jud. Suceava;
- Studiile de fundamentare cu caracter analitic;
- Studiile de fundamentare cu caracter prospectiv, dacă este cazul;
- Studiile de fundamentare cu caracter consultativ, dacă este cazul;
- Avize și acorduri;
- Informarea și consultarea populației conform Ordinului 2701 din 30.12.2010;
- Avizul arhitectului șef.

#### 6. RELAȚIA ÎN TERITORIU

Terenul care generează documentația de urbanism P.U.Z. are nr. cad. 816 și este situat în intravilanul

<sup>5</sup> Art. 18 alin (2) din Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.



Comunei Moara, cu suprafața de 30 ha. Terenul este liber de construcții și este administrat<sup>6</sup> de către Universitatea „Ștefan cel Mare” Suceava, conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 62975 din 01.09.2023.

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 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: construcții sanitare, 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: parcări, circulații carosabile și pietonale;
- Regim maxim de înălțime - P+4E;
- P.O.T. propus, maximum - 50% (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 - 1,2 (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 DC71 respectiv crearea unei artere, paralelă cu DC71c, 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).

<sup>6</sup> poziție transcrisă din Cf pe hârtie 148/Moara de sub Rf 19648/07.08.2007

Tabelul nr. 1 - Bilanț teritorial, propunere

Bilanț teritorial

	%	mp
Suprafață totală teren campus	100	300 000
Suprafață totală a construcțiilor	7,88	23 650
Suprafața amenajată din care:		276 350
Suprafața circulațiilor carosabile	5,06	15 200
Suprafața circulațiilor pietonale	10	30 000
Suprafața spații verzi	77,05	231 150

Indicatori urbanistici

UTR	Suprafață (ha)	POT	CUT	Rh
M1	5,26	62%	1,9	P+2
M2	0,94	80%	3	P+4
M3	1,49	67%	2	P+2
V1	0,87	-	-	-
V2	3,09	3,02%	0,3	Parter
V3	2,00	75%	0,5	Parter
V4	1,81	78%	0,7	Parter
V5	8,33	24%	0,8	P+1

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;
- accesul la parcelă se realizează direct din DJ 209C, DC71 și DC71A;
- este amplasat în partea de nord-est față de zona centrală, vatra satului 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 DC71 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 SI EXTINDERI”);
  - la o distanță de 350 de metri se află intersecția dintre DJ 209C (arteră care „delimitează” latura de nord a terenului studiat) și DN2P (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 curențe de poluare urbană.*
- o particularități de relief:
  - *terenul studiat este relativ plan, aproximativ orizontal cu o ușoară înclinație nord-sud și o diferență de aproximativ 40 metri;*
- o 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);*
- o existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate:
  - *există probabilitatea identificării pe amplasament a unor rețele de alimentare cu apă potabilă, canalizare și gaze naturale, ce vor trebui deviate în scopul eliberării acestuia;*
- o posibile obligații de servitute:
  - *nu este cazul, în baza prezentei documentații de urbanism investițiile vor fi realizate sub formă integrată de către administrator - Universitatea „Ștefan cel Mare” Suceava;*
- o 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;*
- o reglementări urbanistice aplicabile zonei conform documentațiilor de urbanism aprobate - plan urbanistic general/plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent:
  - *se vor respecta reglementările urbanistice stabilite prin documentația de urbanism P.U.G. a Comunei Moara;*
- o 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).*

## 7. 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.

### 7.1 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.

### 7.2 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+4Etaje), cu regim izolat de construire/amplasare pe lot.

### 7.3 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 funcțiilor 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:

- o Reglementarea urbanistică a terenurilor ce intră sub incidența zonei de protecție a surselor de



apă cu regim sever, cu respectarea cap VI - *Măsuri cu privire la exploatarea și amenajarea terenurilor incluse în zonele de protecție sanitară cu regim de restricție*, art. 22 din anexa la HG nr. 930/11.08.2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, care condiționează amplasarea de construcții de asigurarea unor condiții sigure de transport și evacuare a apelor reziduale și pluviale în afara zonei de restricție;

- o Reorganizarea circulațiilor publice în concordanță cu situația juridică actuală a terenurilor, caracteristicile zonei urbane în vederea asigurării accesului la loturi precum și a unei relații funcționale optime între teritoriul studiat și cele învecinate;
- o 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;
- o Actualizarea reglementărilor urbanistice în baza cărora se vor putea mobila terenurile aferente viitoarelor clădiri de învățământ, în concordanță cu strategiile de dezvoltare ale Universității „Ștefan cel Mare” Suceava;
- o Actualizarea situației juridice a terenurilor coroborată cu stabilirea/modificarea reglementărilor urbanistice pentru terenurile care și-au schimbat regimul juridic;
- o Identificarea și organizarea spațiilor publice urbane (parcări, spații plantate, etc.);
- o 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 importanță zonală (DJ 209C) la nivelul zonei metropolitane Suceava și la nivel local: DC71 și DC71C.

Lărgirea și/sau modificarea arterelor de circulație, dacă este cazul, pot fi reglementate prin prezentul PUZ se pot realiza 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.).

#### 8. CONSECINȚE ECONOMICO-SOCIALE LA NIVEL U.T.R. - 1, zona funcțiunilor mixte

Suprafața totală a terenului studiat și propus a fi reglementat urbanistic, este de 30 ha. În baza noii reglementări urbanistice, aferent documentației P.U.Z., se propune reorganizarea spațial-funcțional și compozițională a unui campus universitar, administrat de Universitatea „Ștefan cel Mare” Suceava. Conform Legii 350/2001 terenul studiat și reglementat prin-o documentație P.U.Z. trebuie să cuprindă mai multe parcele iar zona de reglementare se stabilește prin avizul de oportunitate (conform art. 32 alin (4) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului „Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele: ... teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal”.



#### 9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Teritoriul studiat de prezenta documentație de urbanism aparține Universității „Ștefan cel Mare” Suceava, reprezentat prin circulațiile carosabile și pietonale aferente, pietonalul ocazional carosabil și spații plantate în zona adiacentă DJ 209C, DC71 și DC71A.

Un rol important în categoria obiectivelor de utilitate publică îl joacă zona campusului Universității „Ștefan cel Mare” Suceava pentru că va reprezenta o suprafață mare de spații verzi și dotări de agrement - terenuri de sport, etc.

#### 10. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI sau APL

Reorganizarea spațială a terenului studiat cu nr. cad. 816 implică sau angajează un set de lucrări care presupun costuri ce pot fi susținute de APL și/sau de către Universitatea „Ștefan cel Mare” din Suceava (tabelul nr. 2). Acest aspect va fi revizuit și detaliat în cadrul „planului de acțiuni”<sup>7</sup> după finalizarea studiilor de fundamentare, obținerea avizelor și acordurilor (solicitate prin certificatul de urbanism și avizul de oportunitate) și finalizării etapei de informare și consultare a populației.

Tabelul nr. 2 - 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
Realizare construcții (clădiri)	Facultatea de Medicină și Biologie			x	
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 accesuri și modernizarea arterei de circulație DJ 209C	Drum în curs de modernizare	x		x	
Amenajare accesuri și modernizarea arterei de circulație DC71 și DC71A	Durmuri administrate de către Comuna Moara		x	x	
	Pe terenul cu nr. cad. 57570			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			x	x

<sup>7</sup> Art. 18 din Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.



CATEGORII DE LUCRĂRI	Observații	Costuri suportate de către			
		Consiliul Județean Suceava	Primăria Comunei Moara	Universitatea „Ștefan cel Mare” Suceava	Deținători de rețele tehnico-edilitare
	și canal				

#### 11. 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.

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

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

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

- o reorganizarea și modernizarea rețelei stradale coroborată de extinderea rețelelor de utilități care să asigure investitorilor condițiile optime de mobilare a terenurilor, conform reglementărilor aprobate;
- o organizarea spațiilor publice urbane (trotuare, parcări, spații plantate, etc.) în vederea asigurării și promovării unei identități proprii zonei, corelată cu caracterul general funcțional;
- o 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.

Întocmit

dr. Urbanist Mihai-Răduț Vânturașchi



Documentația anexă prezentei, în vederea solicitării și obținerii avizului de oportunitate poate fi vizualizată electronic ---> aici



scanează aici