

	BENEFICIAR: Stanca Ciprian	NR. PROIECT: 07/06.2025
	PROIECT: PUZ - Construire complex pentru evenimente și funcțiuni complementare pe teren proprietate	DATA: Noiembrie 2025
	AMPLASAMENT: Județul Suceava Comuna Dorna Arini, Sat Sunători, nr. cad. 34989	FAZA: PUZ

Stimați vecini,

Vă mulțumim pentru participarea la etapa de informare și consultare publică aferentă Planului Urbanistic Zonal. Observațiile și îngrijorările dumneavoastră referitoare la posibilul disconfort cauzat de zgomot sau trafic au fost analizate cu atenție, întrucât scopul procesului de planificare urbană este acela de a asigura o dezvoltare coerentă, sigură și compatibilă cu vecinătățile existente. Vă comunicăm următoarele:

1. Rolul și limita de intervenție a PUZ-ului

PUZ-ul are rolul de a reglementa urbanistic terenul, stabilind funcțiuni permise, retrageri, înălțimi, indicatori de ocupare și condiții generale de construire. Dorim să subliniem faptul că:

- PUZ-ul nu aprobă o construcție anume, ci stabilește cadrul urbanistic necesar utilizării terenului.
- Menționarea unei posibile *săli de evenimente* reprezintă intenția preliminară a beneficiarului, nu o certitudine.
- Funcțiunea finală și soluția concretă de arhitectură vor fi stabilite în etapa de proiectare pentru autorizarea lucrărilor de construire (DTAC), etapă în care sunt approximate și verificate inclusiv impactul acustic și traficul generat.

Reglementările PUZ prevăd o paletă largă de funcțiuni admise (servicii, turism, agrement, sport, comerț, birouri, depozitare nepoluantă), ceea ce înseamnă că utilizarea terenului poate fi una diversă și nu neapărat generatoare de disconfort.

Totodată, PUZ-ul **interzice expres activitățile poluante, cu risc tehnologic sau care produc disconfort major prin traficul generat**, precum și orice construcții care contravin normelor locale de protecție.

2. Măsuri propuse pentru protejarea vecinătăților

Pentru a preveni orice potențial impact asupra locuințelor învecinate, PUZ-ul include și recomandă o serie de măsuri suplimentare, menite să asigure o bună vecinătate, măsuri ce au avut în vedere opiniile comunicate la faza de consultare a publicului, în special înștiințarea nr 7619/06.11.2025, înregistrată la Primăria Comunei Doina Arini și înștiințarea (nr 7810/17.11.2025) depusă ulterior dezbaterii publice ce a avut loc pe data de 17.11.2025 la sediul Primăriei Comunei Doina Arini.

a. Zonă tampon vegetală

Pe latura vestică, învecinată cu proprietățile rezidențiale se va realiza **un aliniament dens de arbori** cu rol de izolare fonică și vizuală, contribuind atât la reducerea propagării zgomotului, cât și la păstrarea intimității.

 ARHICA SRL 12023000579226 ARHITECTURA SI URBANISM ✉ arhica.office@gmail.com ☎ 0749 873 737 ☎ 0746 600 990	BENEFICIAR: Stanca Ciprian	NR. PROIECT: 07/06.2025
	PROIECT: PUZ - Construire complex pentru evenimente și funcțiuni complementare pe teren proprietate	DATA: Noiembrie 2025
	AMPLASAMENT: Județul Suceava Comuna Dorna Arini, Sat Sunători, nr. cad. 34989	FAZA: PUZ

b. Retrageri față de limitele de proprietate

- Conform propunerii de mobilare urbanistică, clădirea principală este retrasă la minimum 10 m de locuința vecină. (Aceasta este doar o propunere preliminară, realizată la faza PUZ. La faza DTAC va fi propusă amplasarea definitivă a clădirii pe teren. Se vor avea în vedere distanțele necesare pentru protecția în caz de incendiu)
- Menționăm că locuința vecinilor este amplasată la doar 1,4 m de limita de proprietate, cu ferestre orientate către aceasta, situație care contravine prevederilor Codului Civil. Tocmai pentru a compensa această neconformitate existentă, s-a propus **o fâșie tampon de 3.0 m**, amenajată peisager, cu rol de izolare fonică și de protecție a intimității.

c. Măsurile tehnice pentru reducerea zgomotului

În situația în care viitoarea construcție ar avea un specific care poate genera zgomot, proiectul tehnic va prevedea:

- utilizarea de **materiale fonoabsorbante** pentru închideri și acoperiș;
- amplasarea eventualelor echipamente tehnice în zone ecranate;
- conformarea volumetrică astfel încât să limiteze propagarea zgomotului spre zona rezidențială.

Aceste aspecte sunt obligatoriu analizate și reglementate în faza de DTAC prin studii specifice (acustică, trafic).

d. Parcarea propusă – distanță și protecție

Parcarea se află la minim 35.0 m de locuința vecinului prezent la dezbaterea publică, o distanță considerabil mai mare decât normele minime, fiind reprezentată zona definitivă de amplasare a parcajelor. Pentru protejarea suplimentară a zonei rezidențiale:

- parcarea va fi **înconjurată de un aliniament de arbori**, care contribuie la izolarea fonică și la integrarea vizuală.

3. Reglementări care împiedică un impact negativ

PUZ-ul **exclude explicit** orice activități:

- poluante;
- generatoare de trafic intens, incomod pentru vecinătăți;
- care afectează evacuarea apelor sau stabilitatea terenului;
- care depozitează substanțe periculoase;

Scopul PUZ-ului este de a stabili un cadru urbanistic coerent, compatibil cu vecinătățile și care să permită o dezvoltare echilibrată a zonei. Măsurile propuse – zone tampon, vegetație pentru izolare fonică, distanțe corespunzătoare, limitări privind activitățile permise – au rolul de a preveni orice posibil disconfort și de a asigura o relație armonioasă între viitoarea investiție și locuințele existente.

Rămânem deschiși dialogului și clarificărilor suplimentare.