

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea Proiectului:

PLAN URBANISTIC ZONAL - Construire bloc de locuinte D1+D2+P+4E+5partial cu locuri de parcare si boxe la demisol, spatii comerciale, spatii pentru prestari servicii si spatii de locuit la parter si etaje, sistematizare verticala, locuri de parcare supraterane, spatii verzi, racorduri/bransamente

Zona Tatarasi, F.N., Mun. Suceava, Jud. Suceava

Initiator(beneficiar):

S.C. UCASY BIULDARS S.R.L.

Str. Emil Cioran, Nr.1, Sc.A, Mun. Suceava, Jud. Suceava

Elaborator:

S.C. ADIM 2012 S.R.L. SUCEAVA

Data elaborarii: 2020

1.2. Obiectul lucrarii

1.2.1. Solicitari ale temei-program

Amplasamentul studiat (C.F. 37763), ce face obiectul studiului urbanistic este situat in intravilanul Mun. Suceava, in Zona Tatarasi, F.N. si are o suprafata totala de 1430 mp.

Conform Certificatului de Urbanism Nr. 323 din 17.03.2020 si a PUG Mun. Suceava, terenul studiat face parte din UTR 25, zona de dezvoltare - locuinte cu regim mic de inaltime si spatii verzi - fara reglementari urbanistice.

Investitorul, S.C. UCASY BIULDARS S.R.L., doreste sa realizeze pe terenul studiat un bloc de locuinte colective ce va avea regimul de inaltime de D1+D2+P+4E+5partial.

Datorita faptului ca terenul pe care se doreste a se construi prezinta o panta a terenului natural deajuns de accentuata, s-a propus realizarea a 2 demisoluri. La nivelul primului demisol se vor amenaja locuri de parcare (5 locuri) si spatii de depozitare a viitorilor locatari (boxe). Cel de-al doilea demisol va adaposti spatii comerciale sau spatii de prestari servicii (2 unitati). Acestea vor avea asigurat accesul direct din exterior, fara a se intersecta cu circulatiile orizontale si verticale ale rezidentilor.

La exterior, pe zona de teren ramasa neocupata se vor amenaja circulatii carosabile si pietonale, parcuri (18 de locuri de parcare), spatii verzi si o platforma pentru colectarea selectiva a deseurilor.

Tema de proiectare stabilită de către proiectant si investitor propune respectarea urmatoarelor conditii:

- Organizarea teritoriului studiat pentru functiunea propusa (bloc de locuinte colective, spatii comerciale/de prestari servicii/ birouri, locuri de parcare, spatii de depozitare, amenajari exterioare;
- Documentatia P.U.Z. va prelua conditiile din avizele si studiile solicitate conform metodologiei de elaborare a PUZ.

Prezenta documentație are ca obiect determinarea condițiilor de amplasare a unui imobil și a reglementarilor urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentației pentru eliberarea autorizației de construire:

- condițiile de amplasare ale construcțiilor, regimul de înălțime și conformarea volumetrico-spațială;
- asigurarea tuturor utilităților necesare obținerii condițiilor igienico-sanitare și de confort în cladirile ce vor mobila zona studiată;
- asigurarea accesului pietonal și carosabil la imobile, la locurile de parcare aferente acestora și la punctele gospodărești din incintă;
- modalitățile de utilizare eficientă a terenului.

Documentatia va constitui in final drept instrument de lucru necesar atat administratiei locale cat si beneficiarului, in vederea promovarii si realizarii investitiei pe care si-a propus-o, prin respectarea prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Suceava dar si cu respectarea structurii din prezenta reglementare tehnica - Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.).

1.3. Surse documentare

Principalele documente normative care au stat la baza elaborării P.U.Z. sunt următoarele:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 21/N din 10 aprilie 2000;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 176/N din 16 august 2000;
- Plan Urbanistic General al Mun. Suceava;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată;
- Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2.701/2010;

- Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 481 din 13 iulie 2009;
- Normativ pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2001, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr. 649 din 25 aprilie 2001;
- Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice – revizia I, aprobată prin Ordinul președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei nr. 4/2007, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- STAS 10144/1–91 Străzi. Profiluri transversale – Prescripții de proiectare;
- STAS 10144/2–91 Străzi. Trotuare, alei de pietoni și piste de cicliști – Prescripții de proiectare;
- STAS 10144/3–91 Străzi. Elemente geometrice – Prescripții de proiectare;
- Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011, cu modificările și completările ulterioare.

Planul urbanistic zonal și regulamentul local aferent acestuia a fost elaborat conform conținutului-cadru prevăzut în Ghidul GM 010–2000 (Capitolul 3).

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona studiată prin prezenta documentație de urbanism este situată în intravilanul Mun. Suceava și conform PUG al Mun. Suceava, face parte din UTR 25. Datorită configurației urbane dar și a dezvoltării Mun. Suceava, amplasamentul se află situat într-o zonă foarte apropiată de zona centrală, însă în același timp aspectul general al zonei este unul caracteristic zonelor periferice sau zonelor destinate agriculturii.

În apropierea terenului studiat se află terenuri agricole, o parte dintre acestea fiind încă folosite pentru agricultura intensivă de către Stațiunea de Cercetare și Dezvoltare Agricolă. Aceste terenuri se află în zona de platou a Dealului Tatarasi.

Datorită reliefului din zonă, ce prezintă o pantă de ajuns de pronunțată, de-a lungul timpului pe aceste terenuri nu s-a desfășurat nici o activitate. O dată cu dezvoltarea urbană a Mun. Suceava, pe aceste terenuri s-au depozitat mari cantități de pământ rezultat în urma excavarilor de la blocurile din Cartierul Areni, edificate în anii 1960-1970. După realizarea blocurilor din acea perioadă s-a constatat o lipsă acută a locurilor de parcare și a garajelor din partea locuitorilor zonei. Astfel în zonă au început să apară tot mai multe garaje, construite în sistem individual pe loturi mici de teren luate în concesiune de la Primăria Mun. Suceava. Prezenta foarte numeroasă a acestor construcții este vizibilă și în ziua de astăzi. Din punct de vedere arhitectural și urbanistic se poate constata că tot acest fond construit este de o calitate foarte slabă. O dată cu dezvoltarea urbană dar și economică a orașului s-au căutat noi terenuri disponibile pentru construcții, în special pentru locuințe individuale. Datorită poziției în cadrul orașului, zona din care face parte și terenul studiat a devenit o atracție pentru cei care

doreau sa construiasca. Astfel pe zonele de teren viran s-au construit locuinte individuale cu regim mic de inaltime.

Pe langa aceste locuinte au inceput sa apara si blocuri de locuinte colective, incepand cu anul 2012-2013. Aceasta mixtura de constructii (garaje, locuinte, anexe si blocuri) redau caracterul neomogen al zonei.

Primul bloc de locuinte colective din zona a fost construit de acelasi beneficiar ca si in cazul de fata (S.C. Ucasy Biuldars S.R.L.). Aceasta constructie a fost una cu un regim mic de inaltime astfel incat sa se incadreze in noul fond construit din zona, definit de locuintele individuale recent construite.

Ca urmare a cererii din ce in ce mai mare de apartamente situate in blocuri noi, investitorul (S.C. UCASY BIULDARS S.R.L.) a dorit sa continue constructia de blocuri in zona si astfel au aparut in imediata vecinatate a amplasamentului studiat inca 2 blocuri noi (fiecare cu cate 2 scari de bloc). Aceste blocuri au un regim de inaltime de D1+D2+P+5E+6partial. O data cu aparitia acestor constructii, care formeaza un mic ansamblu urbanistic, s-au amenajat si spatiile exterioare iar astfel s-au amenajat in zona cai de circulatie carosabile, alee pietonale, locuri de parcare, spatii verzi, locuri de joaca pentru copii. Pe langa cele 2 blocuri construite, investitorul a mai edificat si un parking auto, pe 2 niveluri, care ofera 30 de locuri de parcare. Pe terasa acestui parking s-a amenajat un teren de sport si un loc de joaca pentru copii, dotari de care se pot folosi riveranii zonei.

Astfel in cadrul acestei zone, s-a format un ansamblu urban de calitate, cu un aspect arhitectural modern, lucru care contribuie in sens favorabil asupra aspectului general al zonei Tatarasi.

2.2. Incadrarea in localitate

Amplasamentul studiat se afla in zona de sud a Mun. Suceava, in apropiere de zona centrala a orasului. In apropiere se afla Primaria Mun. Suceava, la o distanta de sub 500m. Pe langa aceasta, in apropierea zonei studiate se afla Cercul Militar, Arhivele Nationale, Gradinita cu program prelungit "Aschiuta", Biserica Sf. Pantelimon si Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta Suceava. Se poate remarca astfel, pozitia favorabila a acestui teren in cadrul localitatii.

Accesul auto in aceasta zona se face din Str. Alexandru cel Bun (strada cu sens unic), prin spatele Primariei Mun. Suceava, iar mai apoi prin intermediul Strazii Stefan Tomsa sau Stefan Dracinschi. La nivel pietonal, accesul se face in acelasi mod insa se poate realiza si prin intermediul altor trasee pietonale aflate in zona.

Terenul in cauza are acces atat din Str. Emil Cioran (afata in amonte) cat si din Str. Nicolae Titulescu, prin intermediul unui drum de acces public.

Din punct de vedere al vecinatatilor, terenul este delimitat astfel:

- Nord- drum public pietruit + garaje private
- Est – teren viran aflat in proprietatea Mun. Suceava
- Sud - Str. Emil Cioran
- Vest – Blocuri de locuinte + parking auto- proprietate a S.C. UCASY BIULDARS S.R.L.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat se afla intr-o zona ce prezinta un relief denivelat, cu o panta foarte pronuntata dispusa pe directia nord-sud, zona nordica fiind in aval iar cea sudica in amonte. Diferenta de cota de nivel intre cele doua capete este de aproximativ 11,00m. Pe amplasament nu se afla nici un fel de spatii plantate, doar vegetatie joasa (iarba) precum si niste mici arbusti.

2.4. Circulatia

Accesul (auto si pietonal) pe amplasamentul studiat se face prin trei moduri:

- accesul dinspre latura nordica se realizeaza din Str. N. Titulescu (strada pietruita dar cu un profil stradal generos) prin intermediul unei cai de acces publice (drum pietruit proprietate a Primariei Mun. Suceava) aflat in spatele garajelor existente in zona
- accesul dinspre latura vestica se realizeaza prin intermediul cailor de acces private, amenajate pe parcela vecina de catre acelasi beneficiar, cai de acces pavate si care prezinta un profil stradal cu latimea de 5-6m
- accesul dinspre latura sudica se face direct din Str. Emil Cioran (drum public, pietruit).

La momentul realizarii prezentei documentatii, pe terenul studiat nu exista cai de circulatie auto sau pietonale, ci doar drumuri de exploatare rezultate in urma construirii blocurilor anterioare.

Datorita faptului ca atat Str. N. Titulescu cat si Str. E. Cioran sunt strazi inca neasfaltate, la nivelul Primariei Mun. Suceava s-au pornit deja demersurile necesare in vederea asfaltarilor acestor cai de circulatie. Ambele strazi prezinta un profil stradal corespunzator, cu cate o banda de circulatie pe fiecare sens de mers. Mai mult pe Str. N. Titulescu, datorita largimii spatiului se pot amenaja si cate 2 benzi de circulatie pe sens iar adiacent acestora se pot amenaja alei pietonale sau piste pentru biciclisti.

Capacitati de transport admise: se admit autoturisme si autovehicule de transport marfa cu masa maxima de 20 tone.

2.5. Ocuparea Terenurilor

Pe terenul studiat nu exista cladiri ori alte tipuri de amenajari, terenul fiind viran, categoria de folosinta conform extrasului de carte funciara fiind teren arabil.

2.6. Echiparea edilitara

In imediata vecinatate a amplasamentului exista urmatoarele retele si echipari edilitare:

- Retea publica de alimentare cu apa
- Retea publica de canalizare
- Retea publica de alimentare cu energie electrica
- Retea publica de alimentare cu gaze naturale
- Retele de telefonie si internet
- Platforma de colectare selectiva a deseurilor

2.7. Probleme de mediu

Nu este cazul.

2.8. Optiuni ale populatiei

Nu exista sondaje realizate la nivelul autoritatii locale, din care sa rezulte optiunile populatiei pentru zona ce face obiectul prezentului studiu. Totusi tinand cont de densitatea relativ mare de constructii aflate in centrul localitatii si lipsa terenurilor libere pe care sa se poata amenaja noi constructii destinate locuirii, se poate afirma ca zona studiata s-ar preta foarte bine functiunii propuse.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA A ZONEI

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Obiectul proiectului îl constituie studierea zonei pentru propunerea realizării unui imobil de locuinte colective ca funcțiune principală precum și a altor funcțiuni compatibile cu locuirea (mici spații comerciale, spații pentru prestări servicii, birouri, etc). În același timp scopul acestui proiect este de a reglementa și stabili traseul viitoarelor circulații auto și pietonale, precum și rezolvarea locurilor de parcare necesare o dată cu dezvoltarea zonei.

Totodată prin acest proiect se urmărește și o salubritate a terenului precum și o îmbunătățire considerabilă a aspectului urbanistic al zonei.

Din punct de vedere urbanistic, s-a urmărit:

- folosirea eficientă și echilibrată a terenului și a cadrului natural;
- valorificarea potențialului existent, în directă corelare cu cadrul natural și construit;
- asigurarea premisei unei dezvoltări armonioase pe termen mediu și lung a acestei zone cu vecinătățile.

Obiectivele propuse se integrează în zona, precum și în regimul de înălțime prevăzut în zona. Amplasamentul studiat nu se află într-o zonă de protecție a unui monument și nici într-o zonă de protecție sanitară.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform PUG al Mun. Suceava terenul studiat face parte din UTR 25, zonă de dezvoltare - locuinte cu regim mic de înălțime și spații verzi, zonă fără reglementări urbanistice.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Categoria de folosință a terenului studiat, conform extrasului de carte funciara, este teren arabil. În acest moment și în viitorul apropiat, crește necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă de zone rezidențiale și funcțiuni complementare. Ținând cont de poziția terenului, se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

De asemenea, amplasamentul fiind într-o zonă de interes major la nivelul localității, cu un cadru natural existent se va ține cont de următoarele:

- menținerea resurselor naturale în stare ecologică;
- conservarea și diversificarea resurselor naturale;
- abordarea proactivă și durabilă a gestionării resurselor naturale;
- realizarea de proiecte sustenabile pentru prevenirea poluării în zonă;
- realizarea de parteneriate cu factorii interesați pentru menținerea cadrului natural în stare nepoluată;

3.4. Modernizarea Circulației

Prin documentația urbanistică propusă se dorește a se rezolva și problema circulațiilor în zonă. În clipa de față pe terenul studiat accesul se poate face conform descrierilor enunțate la pct. 2.4:

- accesul dinspre latura nordica se realizeaza din Str. N. Titulescu (strada pietruita dar cu un profil stradal generos) prin intermediul unei cai de acces publice (drum pietruit proprietate a Primariei Mun. Suceava) aflat in spatele garajelor existente in zona
- accesul dinspre latura vestica se realizeaza prin intermediul cailor de acces private, amenajate pe parcela vecina de catre acelasi beneficiar, cai de acces pavate si care prezinta un profil stradal cu latimea de 5-6m
- accesul dinspre latura sudica se face direct din Str. Emil Cioran (drum public, pietruit).

Astfel datorita dezvoltarii tot mai accelerate a zonei, Primaria Mun. Suceava a pornit demersurile pentru amenajarea si asfaltarea drumurilor publice aflate in zona (Str. Emil Cioran si Str. Nicolae Titulescu).

Deoarece la nivelul primului demisol al viitoarei constructii se doreste realizarea unor locuri de parcare (5 locuri), calea de acces aflata in zona va fi amenajata ca o cale de circulatie mixta care va permite atat accesul autovehiculelor in demisol cat si accesul pietonal catre viitoarele spatii comerciale ori spatii de prestari servicii. Aceasta cale de acces va avea un profil stradal cu latimea de **min. 7.00m**.

Pe parcela vecina cu amplasamentul studiat (latura vestica) s-au amenajat cai de circulatie mixte aferente blocurilor edificate. Astfel, o data cu construirea noului bloc, aceste cai de circulatie existente se vor extinde in asa fel incat sa se realizeze o legatura cu viitoarele circulatii aflate in interiorul parcelei studiate.

Dinspre Str. Emil Cioran va fi prevazut un alt acces atat la nivel auto cat si pietonal, prin intermediul unei cai de acces cu latimea de **min. 5.00m**.

In cadrul parcelei studiate se vor amenaja **18 locuri de parcare exterioare si 5 locuri de parcare la nivelul primului demisol**.

In total vor rezulta **min. 23 de locuri de parcare**, din care

- **21 de locuri vor fi destinate viitorilor locuitori (cate 1 loc de parcare / apartament)**
- **2 locuri de parcare aferente spatiilor comerciale.**

Deoarece la nivelul demisolului 2 se vor amenaja si spatii comerciale, birouri sau spatii pentru prestari servicii se vor amenaja locuri de parcare dedicate acestor activitati. Beneficiarul doreste ca aceste spatii comerciale sau de prestari servicii sa ocupe o suprafata de aproximativ 300 m² la nivelul demisolului 2, iar astfel din totalul locurilor de parcare rezultate, o parte vor fi destinate acestor spatii.

Conform H.G. 525/1996 Anexa 5 - Parcaje - art. 5.3.1. pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:

- 1 loc de parcare la 200m² suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400m²;
- 1 loc de parcare la 100m² suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400-600m²;

Locurile de parcare aflate in exterior vor respecta prevederile Ordinului Ministerului Sanatatii Nr. 119/2014, prin care se stabileste pastrarea unei distante de min. 5.0m intre locurile de parcare si ferestrele locuintelor aflate in apropiere.

Totodata in interiorul parcelei studiate se vor amenaja si alei pietonale cu latimea de min. 1,50m.

Circulatiile auto propuse vor fi asfaltate sau betonate iar cele pietonale vor fi pavate sau betonate. Costurile generate de aceste investitii vor fi suportate de catre investitor. Pentru o mai buna intelegere a configuratiei circulatiilor se poate consulta plansa U.02 - Reglementari Urbanistice-Zonificare, anexata la prezenta documentatie.

3.5. Zonificare functionala; reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Prezentul P.U.Z. propune realizarea unei zone de locuinte colective care va ingloba pe langa functiunea de baza si alte functiuni complementare locuirii (mici spatii comerciale, de prestari servicii, etc.).

Retrageri fata de limita de proprietate (limita edificabil)* :

- Retragerea minima fata de latura nordica (aliniament):
Min. 2.00m
- Retragerea minima fata de limita laterala de est:
Min. 2.00m
- Retragerea minima fata de limita laterala de vest:
Pe limita de proprietate (alipire la coltul cladirii existente-parking auto)
- Retragerea minima fata de latura sudica:
Min. 50.00m

*Nota: Se va consulta plansa anexata U.02 – Reglementari Urbanistice - Zonificare

BILANT TERITORIAL				
SUPRAFATA TEREN=1430 m2				
FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata totala(m2)	Procent din total	Suprafata totala(m2)	Procent din total
Teren viran/arabil	1430.00	100.00	-	-
Circulatii mixte (auto, pietonale, parcare)	-	-	668,49	46.75
Alei pietonale (inclusiv trotuare)	-	-	91.20	6.38
Bloc locuinte colective (propus)	-	-	365.59	25.57
Platforme gospodareasca (deseuri)	-	-	7,00	0.49
Spatii verzi amenajate	0	-	297.72	20.82
TOTAL	1430.00	100.00	1430.00	100.00

INDICI URBANISTICI			
EXISTENT		PROPUS	
P.O.T.MAX= /	C.U.T.MAX = /	P.O.T. propus =25,56%	C.U.T.propus = 1,88
		P.O.T.MAX=40%	C.U.T.MAX =2
REGIM MAXIM DE INALTIME: Fara reglementari		RH MAXIM: D1+D2+P+4E+5p / Hmax = 26,00m fata de C.T.S.	

- ❖ Regimul de inaltime maxim : D1+D2+P+4E+5partial
- ❖ Inaltimea maxima la atic: Max. 26,00m fata de cota terenului sistematizat (C.T.S.)
- ❖ Nr. de apartamente: 21 apartamente
- ❖ Nr. locuri de parcare: 23 locuri de parcare (18 locuri in exterior + 5 locuri in demisol)

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Amplasamentul studiat dispune in apropiere de toate utilitatile: alimentare cu apa, retea de canalizare, alimentare cu energie electrica si gaze naturale precum si retele de telefonie si internet.

Investitorul se va racorda la aceste retele pe baza unor documentatii separate, elaborate impreuna cu detinatorul fiecarei retele. Investitorul va suporta costurile extinderilor de retele si a bransarii la acestea.

Retele apa

Zona studiata dispune de retea publica de alimentare cu apa.

Noile obiective propuse prin P.U.Z. se vor racorda la reseaua de alimentare cu apa, existenta. Astfel reseaua de apa se va extinde si in acelasi timp se va dimensiona corespunzator pentru a asigura debitul maxim orar precum si presiunea necesara. Reteaua de alimentare cu apa va fi prevazuta si cu o retea de hidranti stradali necesari stingerii incendiilor.

Retelele de canalizare menajera si pluviala

In zona studiata exista retea de canalizare menajera. Astfel noile zone propuse vor fi racordate la reseaua existenta, prin extinderea acesteia.

Coloanele de canalizare menajera se conecteaza la colectoare care deverseaza in la caminele propuse prin conducte de polipropilena Dn 160 mm, la o adancime de minim 0,9m, cu o pantă de 2%.

Adancimea de montare a conductei de racordare va fi de minim 1,2 m, cu respectarea stricta a pantelor indicate documentatie.

Se utilizeaza camine din polietilena de inalta densitate, prefabricate sau camine din tuburi de beton prefabricate, cu diametrul de 400 - 800 mm, cu capac de beton prefabricat si rama si capac fonta carosabil.

Apa meteorica este preluata printr-un sistem de jgheaburi si burlane si adusa la sol, de unde este dirijata prin rigole si pantele terenului catre spatiul verde.

Retele electrice exterioare

Zona dispune de alimentare cu energie electrica. Constructiile noi se vor racorda la reseaua existenta. Solutia de bransare va fi stabilita impreuna cu detinatorul retelei, intr-o etapa ulterioara. Se recomanda utilizarea liniilor electrice subterane, in masura in care este posibil. In zona este propus si un sistem de iluminat stradal care va fi deasemenea alimentat de la reseaua publica.

Retele de gaz natural

In zona exista retea de alimentare cu gaze naturale. Noile imobile propuse prin P.U.Z. se vor racorda la reseaua de alimentare cu gaze naturale iar solutia de bransarea va fi stabilita de catre detinatorul retelei.

Retele de telecomunicatii

Pe amplasamentul studiat exista retele de telefonie fixa si mobila, retea de internet si de televiziune. Astfel noile obiective propuse se vor racorda la infrastructura existenta.

3.7. Protectia Mediului

Schimbarea modului actual de folosinta a terenului, din teren neutilizat/viran în zone cu functiuni mixte, conduce inevitabil la rezolvarea unor probleme de mediu, in special de poluare, existente in zona.

In cadrul activitatii care se va desfasura , dupa terminarea obiectivelor, nu rezulta poluanti evacuati in mediului sau deseuri periculoase. Deseurile menajere

rezultate din activitate vor fi depuse in locuri special amenajate si vor fi preluate de unitatea de salubritate a localitatii cu care beneficiarul va incheia un contract.

3.8. Obiective de utilitate publica

Nu este cazul.

4. CONCLUZII

Realizarea investițiilor propuse, nu necesită intervenții de natura perturbării vieții sociale, construirea spațiilor urmând a se face cu respectarea normelor în vigoare pentru amplasamentele propuse.

Din punct de vedere economic, investitia propusa va fi una oportuna atat pentru investitor cat si pentru autoritatea locala (taxe, impozite, dezvoltare urbana) si nu in ultimul rand pentru societate (atat prin crearea unor locuri de munca cat si prin crearea unor conditii propice dezvoltarii unor afaceri).

După aprobarea PUZ, acesta se constituie în act de autoritate al administrației locale și capătă valoare juridică.

Studiile de fezabilitate, proiectele tehnice, caietele de sarcini, proiectele pentru autorizația de construire cât și detaliile de execuție se vor întocmi conform prevederilor Ordinului comun al MF și MLPAT Nr. 1743 / 69 /1996.

Pe parcursul elaborării documentațiilor, beneficiarul împreună cu proiectantul vor obține toate avizele și acordurile emise de organele în drept potrivit legislației în vigoare.

Amplasarea construcțiilor și a amenajărilor în cadrul zonei studiate se vor fundamenta pe prescripțiile legale în vigoare pentru unitatea teritorială de referință din acesta.

La fazele următoare de proiectare, amplasarea și realizarea construcțiilor se va detalia de la caz la caz, prin luarea de măsuri specifice și de intervenție necesare.

Intocmit,

Arh. Ionut Strajer

Sef de proiect,

Arh. Ionut Strajer

Coordonator Urbanism

Urb. Eusebie Latis

