

# PLAN URBANISTIC ZONAL

**Denumirea lucrării:** ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MIC DE INALTIME, SISTEMATIZARE VERTICALA, LOCURI DE PARCARE, SPATII VERZI AMENAJATE, LOC DE JOACA PENTRU COPII, RACORDURI/ BRANSAMENTE

**Amplasament:** MUN. SUCEAVA, STR. ALEEA DUMBRAVII, FN, JUD. SUCEAVA

**Beneficiar:** GONTARU NICOLAI

**Faza de proiectare:** P.U.Z.

**Proiectant :** S.C. NORTH-EAST CONSULTING S.R.L.

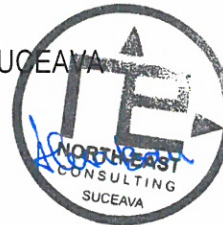
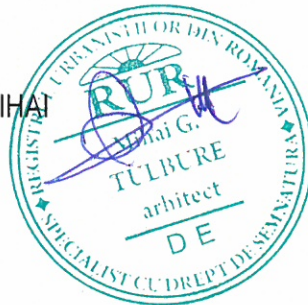
**Data elaborării:** 2022

PROIECTANT GENERAL: S.C. NORTH-EAST CONSULTING S.R.L. SUCEAVA

PROIECTANT SPECIALITATE: S.C. PROIECT BOTOSANI S.R.L.

SEF PROIECT: ALEXANDRA BANICA

COORDONAT RUR: ARH. TULBURE MIHAI



## BORDEROUL PIESELOR SCRISE SI DESENATE

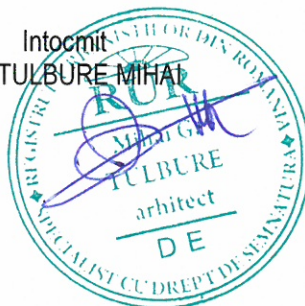
### PIESE SCRISE

1. Foaie de Capăt
2. Memoriu de Tehnic Explicativ
3. Reglementari urbanistice

### PIESE DESENATE

<b>Plansa 1</b>	Incadrare in Teritoriu	1:5000
<b>Plansa 2</b>	Situatie Existenta	1:500
<b>Plansa 3</b>	Reglementari Urbanistice-Zonificare	1:500
<b>Plansa 4</b>	Reglementari Echipare Edilitara	1:500
<b>Plansa 5</b>	Proprietatea Asupra Terenurilor	1:500
<b>Plansa 6</b>	Posibilitati de mobilare urbanistica	1:500

Intocmit  
Arh. TULBURE MIHAI



# MEMORIU DE PREZENTARE

---

## 1. GENERALITAȚI:

### 1.1 DATE GENERALE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

<b>Denumirea lucrării:</b>	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MIC DE INALTIME, SISTEMATIZARE VERTICALA, LOCURI DE PARCARE, SPATII VERZI AMENAJATE, LOC DE JOACA PENTRU COPII, RACORDURI/ BRANSAMENTE.
<b>Amplasament:</b>	MUN. SUCEAVA, STR. ALEEA DUMBRAVII, FN, JUD. SUCEAVA
<b>Beneficiar:</b>	GONTARU NICOLAI
<b>Faza de proiectare:</b>	P.U.Z.
<b>Proiectant general:</b>	S.C. NORTH-EAST CONSULTING S.R.L.

### 1.2. OBIECTIVUL LUCRĂRII:

Prezenta documentație a fost întocmită pentru a se întruni cadrul legal pentru emiterea Autorizației de Construire pentru: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MIC DE INALTIME, SISTEMATIZARE VERTICALA, LOCURI DE PARCARE, SPATII VERZI AMENAJATE, LOC DE JOACA PENTRU COPII, RACORDURI/ BRANSAMENTE” amplasata in MUN. SUCEAVA, STR. ALEEA DUMBRAVII, FN, JUD. SUCEAVA

In dezvoltarea prezentului PUZ sunt următoarele:

- organizarea arhitectural - urbanistică a zonei, prin stabilirea amplasamentelor noii construcții prevăzute a se realiza în zona, și încadrarea lor într-o soluție de ansamblu coerentă;
- transformarea și dezvoltarea urbanistică a terenului studiat prin asigurarea elementelor de regulament de urbanism care să facă posibilă edificarea corectă a viitoarelor construcții, în armonie cu fondul construit dar și cu elementele naturale înconjurătoare;
- creșterea calității spațiului public, crearea unei ambianțe urbane si tehnice atrăgătoare și a unei imagini arhitecturale contemporană și interesantă;
- punerea în valoare a amplasamentului cu creșterea valorii de circulație a terenului studiat;
- diversificarea funcțiilor și creșterea gradului de dotare a zonei, amplificarea interesului pentru zona studiată;
- reglementarea modului de amplasare, dimensionare, conformare și deservire edilitară pentru un ansamblu de clădiri cu funcțiunea de locuinte colective;
- completarea și dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- POT, CUT, regimul de înălțime, funcțiunile propuse;
- organizarea circulației carosabile și pietonale și racordarea acestora la circulația din zonă;

- unitatea ansamblului;
- circulația juridică a terenurilor;
- aliniamente și alinieri impuse;

### 1.3 Surse documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.:

P.U.G. Mun. Suceava

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z

Ridicări topografice în coordonate STEREO 70 – vizat OCPI

Studiu geotehnic: Nu există potențial de alunecare de teren. Nu există potențial de lichiefiere. Nu există alte restricții geotehnice

Certificatul de urbanism nr. 826/20.06.2022

Documentații necesare pentru obținerea tuturor avizelor solicitate prin certificatul de urbanism.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:

### 2.1.EVOLUTIA ZONEI

#### **Date privind evoluția zonei.**

Destinația stabilită prin PUG aprobat- zona instituii publice si servicii prin PUG. În vecinătatea terenului studiat sunt proprietăți particulare cu locuințe unifamiliale. Studiul geotehnic de specialitate întocmit specifică faptul că, terenul studiat, este stabil din punct de vedere geomecanic, putându-se dezvolta ca o zonă de locuințe colective P+2E

#### **Caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localitatii.**

Parcela de teren afectată de amplasarea și construcțiilor obiectivelor propuse se află în proprietatea lui GONTARU NICOLAI si GONTARU OTILIA, folosința actuală a terenului arabil: 5365 mp. Beneficiarul, dorește reglementarea terenului în zona de locuințe colective, pentru realizarea ulterioară a șase clădiri cu locuințe colective cu regim de înălțime P+2E

Potențial de dezvoltare: Terenul studiat are o suprafață suficient de mare și un amplasament, față de punctele cardinale, favorabil dezvoltării unor locuințe colective. Este situat în apropierea utilităților centralizate ale Mun. Suceava și într-o zonă a terenului stabilă din punct de vedere geomecanic.

Din punct de vedere al sistematizării, terenul studiat poate fi dezvoltat și inclus în arhitectura urbanistică a Mun. Suceava la limita careia se situează, prin perimetru construibile cu clădiri de înălțime asemănătoare.

Aprobarea PUZ asigură suportul reglementar pentru eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire pentru dezvoltarea urbanistică a Mun. Suceava.

### ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Poziția zonei față de intravilanul localității. Zona studiată se află în intravilanul Mun. Suceava, în zona numită "Aleea Dumbravii". Conform PUG, zona este reglementată ca zona dezvoltare unități agricole conform PUG – UTR 5 (dar ca urmare a dezvoltării urbane, această zonă a devenit zonă de locuințe cu regim mic de înălțime P+2E)

Relationarea zonei cu localitatea: Teritoriul studiat are acces direct la Aleea Dumbravii, cu suprafața carosabilă betonată, care face parte din rețeaua stradală a Mun. Suceava. Rețelele de utilități energie electrică-apă-canal-gaze centralizate se situează pe drumurile adiacente amplasamentului.

Amplasarea clădirilor s-a făcut pe un teren salubru și s-a ținând cont de:

- protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe.
- reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, aparute ca urmare a poluării mediului.
- sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare.
- sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice.
- sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere.
- sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.

**Amplasarea construcțiilor asigură însorirea pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din locuințele individuale și colective învecinate.**

Spațiile amenajate pentru parcare a autovehiculelor sunt dimensionate corespunzător, asigurând un loc de parcare pentru fiecare spațiu de locuit proiectat.

Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deșeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează deșeurile menajere din imobilul produs. Deșeurile nu se colectează direct în recipient, ci într-un sac de polietilenă aflat în recipient și care să aibă un volum puțin mai mare decât volumul recipientului. Precolectarea secundară, adică strângerea și depozitarea provizorie a sacilor cu deșeurile menajere în punctele de precolectare organizate, se face în recipiente de culori diferite inscripționate cu tipul deșeurilor, dimensionate corespunzător, îngropate, prevăzute cu dispozitive de prindere adaptate modului de golire, ușor transportabile, concepute astfel încât să nu producă raniri în timpul manipulării și să nu favorizeze bolile asociate efortului fizic excesiv.

Containerele vor fi concepute în așa fel încât accesul la ele să fie rapid și ușor, iar sistemul lor de acoperire să fie ușor de manevrat și să asigure etanșeitatea. Recipientele vor fi menținute în bună stare și vor fi înlocuite imediat la primele semne de pierdere a etanșeității. Ele vor fi amplasate în spații special amenajate, menținute în condiții salubre.

Administrația publică locală va asigura colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor menajere și stradale.

Sistemul individual de îndepărtare și neutralizare a deșeurilor menajere este permis, cu condiția prevenirii dezvoltării insectelor și rozătoarelor. Locul de amplasare a depozitelor de deșeurile menajere este amplasat astfel

incat sa nu produca disconfort vecinilor, sa nu impurifice sursele locale de apa si sa fie la cel puțin 10 m de ferestrele locuintelor invecinate.

Sursele de zgomot și agregatele ce funcționează în interiorul clădirii precum și activitățile specifice care se desfășoară la interior, emit un nivel de zgomot încadrat în valorile admisibile.

## 2.2. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

**Relieful regiunii** este sculptat într-o alternanță de argile, argile platic consistente, în care se găsesc mai multe nivele de gresii și calcare oolite. Ele au o structură monoclinală, cu o cădere de 4,5-6 m/km pe direcția nord-vest – sud-est și aparțin buglovanului (în extremitatea nordică). În lungul văilor principale, peste toate acestea, apar depozite cuaternare, proprii luncilor.

Podișul Sucevei este caracterizat de prezenta formelor structurale, a cuestelor și suprafețelor structurale și printr-o fierăstruire accentuată. Caracteristicile reliefului Podișului Sucevei derivă de la alcătuirea geologică și modelarea sa morfologică.

Spatiile 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.

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

Zona de lunca este caracterizată de prezenta la suprafață, 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 Șiretului. 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 neînundabilă, 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 formă de terase. Un rol important atît în evoluția văii principale, cît și a celor afluențe l-au avut procesele geomorfologice de modelare a versanților. Râul Suceava primește pe partea dreaptă pâraiele Seheia și Tîrgului, cu versanți asimetrice, iar pe stînga Mitocu, Bogdana, Dragomima și pârâul Morii. Apele stătătoare, sunt, în general, puțin răspândite, ele fiind recente creații ale omului (lacul de acumulare de la Dragomima, iazurile de la Fetești, Moara, Bunești, Siminicea).

**Clima.** Din punct de vedere climatic, amplasamentul studiat este situat în zona climatului temperat continental cu influențe baltice, cu caracter mai racoros și umed, datorat în mare măsură anticiclonilor atlantici și

continental. Acest climat este evidentiat 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 iarnă și ploi reci primăvara și toamna. Din est apar influențe climatice continentale cu seceta vară, cu cer senin, ger și viscole iarnă. Precipitațiile cazute sub formă 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, valoarea caracteristică a vitezei vântului are valoarea de 41 m/s, iar valoarea caracteristică a presiunii de referință a vântului este de 0,7 kPa.

### **2.3. CIRCULAȚIA**

Circulația auto în zona studiată se face de pe Aleea Dumbravii cu acces direct la terenul studiat.

Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației: Circulația pe Aleea Dumbravii se face pe două benzi, și are o lățime de 5.5 m betonat. Circulația pe această stradă este în ambele sensuri, cu restricție de viteză pentru toate vehiculele și prioritate de acces pentru autovehiculele care se deplasează în acțiuni de intervenție sau în misiuni care impun urgență (salvare, poliție, jandarmerie, ISU etc.).

### **2.4. OCUPAREA TERENURILOR**

În prezent terenul care face obiectul PUZ este ocupat de următoarele funcțiuni:

- Zona teren particular, arabil, (5365 mp) și se propune construirea a șase cladiri cu locuințe colective cu regim de înălțime P+2E. În momentul de față sunt în curs de execuție 2 locuințe autorizate.

În zonă sunt asigurate serviciile de ridicare a gunoierului 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 m de jur împrejurul zonei studiate nu sunt monumente sau situri de patrimoniu.

În vecinătăți și / sau pe terenul studiat nu sunt unități care pun probleme de mediu.

#### **VECINATAȚI:**

**NORD** – PROPRIETATI PARTICULARE

**SUD** – PROPRIETATI PARTICULARE

**VEST** – ALEEA DUMBRAVII

**EST** – PROPRIETATI PARTICULARE

### **2.5. ECHIPAREA EDILITARA-STADIUL ECHIPARII EDILITARE IN ZONA**

#### **2.6.1 CURSURI DE APA**

Perimetrul constructibil studiat nu se învecinează cu cursuri de apă. Zona nu este inundabilă și este stabilă.

#### **2.6.2 ALIMENTARE CU APA**

În vecinătatea zonei studiate există conducte de alimentare cu apă aparținând operatorului regional de apă-canal. Beneficiarul se va ocupa de bransamentul la rețeaua de apă existentă

### **2.6.3 CANALIZARE**

In vecinătatea zonei studiate exista conducte de alimentare de canalizare aparținând operatorului regional de apă-canal. Beneficiarul se v-a ocupa de extinderea rețelei de canalizare pana la amplasament si bransarea la aceasta.

### **2.6.4 INSTALAȚII DE ÎNCALZIRE-GAZE NATURALE**

In vecinătatea zonei studiate exista conducte de alimentare cu gaze natural aparținând operatorului regional de furnizare a acestora. Beneficiarul se v-a ocupa de extinderea rețelei de gaz pana la amplasament si bransarea la aceasta.

### **2.6.5 INSTALAȚII ELECTRICE**

Pe amplasament exista retea de joasa tensiune, ce se va redimensiona la noile cerinte.

### **2.6.6 INSTALAȚII DE TELEFONIE**

In vecinătatea zonei studiate exista rețele de telefonie si internet aparținând operatorului regional de furnizare a acestora. Beneficiarul se v-a ocupa de extinderea rețelei pana la amplasament.

## **2.6. PROBLEME DE MEDIU**

Problemele de mediu ce apar in aceasta situatie sunt de doua categorii :

- modul in care factorii de mediu favorizeaza dezvoltarea functiunilor propuse;
- modul in care activitatile ce urmeaza a se desfasura in zona, au impact negativ asupra mediului inconjurator, produc modificari, alterari ale acestuia;

In zona nu exista probleme de mediu care ar putea afecta realizarea cerintelor impuse de functiunea propusa de locuințe colective.

Imobilele ce urmeaza 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 actuale referitoare la protecția mediului.

Pe amplasament se va amplasa platforme de gunoi pentru colectarea selectiva a gunoiului menajer. In timpul executiei vor fi respectate conditiile impuse de normative in vederea limitarii producerii de noxe si disconfort locuitorilor invecinati amplasamentului.

## **2.8 OBȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

Dezvoltarea zonei in vederea construirii unei locuințe colective se face la cererea populației din zona, lucru demonstrat prin cereri de eliberare de certificate de urbanism in acest sens și a construcțiilor edificate în zonă.

Documentatia va fi supusa analizei publice a populatiei, in confirmare cu Legea 350/2001 cu completarile si modificarile ulterioare si a regulamentului privind consultarea populatiei mun. Suceava

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:**

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

In urma elaborarii studiului geotehnic si a ridicarii topografice, precum si a emiterii certificatului de urbanism nr. 826 din 20.06.2022 si a avizului de oportunitate, amplasamentul permite dezvoltarea investitiei propuse.

### **3.2. PREVEDERILE P.U.G.**

Destinația stabilita prin PUG aprobat- ZONA DEZVOLTARE

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**



Amplasamentul studiat este un teren propice funcțiunii rezidențiale. Terenul este stabil, neinundabil și are posibilitate de căi de acces proprii care vor deflua în drumurile existente, respectiv Aleea Dumbravii și ulterior Str. Gheorghe Doja

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Circulația auto în zona studiată se face de pe Aleea Dumbravii, propusa pentru modernizare la latimea de 7.00 cu acces direct la terenul studiat .

Accesul pe amplasament se va face din Aleea Dumbravii

Profilul actual al străzii este de minim 7.00 (cale de rulare) + trotuare din str. Gheorghe Doja pana in zona Padurii Dumbrava. In zona studiata este de 5.50 m. Prin P.U.Z. se propune modernizarea str. Aleea Dumbravii la un profil de minim 7.00 metri (cale de rulare).

In incina se propun alei auto cu latime de 7.00 metri, si trotuare de 1.00 metri, respectiv 1,50 metri.

Totodata vor avea acces autospecialele ISU, in caz de necesitate, fiind prevazut si un o zona pentru manevre si intoarcere ale acestora. Distanța minima între locurile de parcare și ferestrele camerelor de locuit existente și propuse va fi de minim 5.00 metri.

Pe amplasament se propun maxim 54 de apartamente. Necesarul de parcare ese de 1loc/apartamente. Astfel a rezultat un necesar de minim 54 de locuri de parcare. Prin PUZ se propun 54 de locuri de parcare suprateran

Din masuratorile efectuate si observatiile constatate releva faptul ca volumul de circulatie adaugat nu influenteaza conditiile de trafic actuale acesta avand capacitatea de a prelua si surplusul mentionat anterior.

### 3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA. REGLEMENTARI. BILANȚ TERITORIAL. INDICI URBANISTICI

Destinația terenului PUG - zonă de institutii publice si servicii

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Za - ZONA AFERENTĂ LOCUINȚELOR COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE din care subzone:

Zah - ZONA AMPLASARE LOCUINȚE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Zac - ZONA CIRCULAȚIE CAROSABILĂ, PIETONALĂ ȘI PARCAJE

Zav - ZONE VERZI AMENAJATE

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Za - Zona studiată din care:	5365,00mp	100,00%	5365,00mp	100,00%
Zah - zona aferentă construcțiilor	0.00 mp	0.007%	1290,00 mp	24.04%
Zac - zona circulație carosabilă, pietonală și parcaje	0,00 mp	0.00%	3110,00 mp	57.97%
Zav - zone verzi	5365,00mp	100.00%	965,00mp	17.99%

### ZONE DE PROTECȚIE / INTERDICȚIE

- regim de înălțime
- P+2E
- aliniament parcele = stradal – Drumuri de acces
- retrageri obligatorii = fata de limitele de proprietate:

**N - min. 4.00 m**

**S - min. 3,00 m**

**V- min. 11.80 m**

## E- min. 3.00 m

La amplasarea constructiilor se va respecta OMS 119/2014, in vederea asigurarii intervalului minim de insorire pentru constructiile invecinate

### ACCESE

Accesul auto si pietonal se va realiza din Aleea Dumbravii. Profilul actual al străzii este de minim 7.00 (cale de rulare) + trotuare din str. Gheorghe Doja pana in zona Padurii Dumbrava. In zona studiata este de 5.50 m. Prin P.U.Z. se propune modernizarea str. Aleea Dumbravii la un profil de minim 7.00 metri (cale de rulare).

In incina se propun alei auto cu latime de 7.00 metri, si trotuare de 1.00 metri, respectiv 1,50 metri.

### INDICI URBANISTICI

#### BILANT TERITORIAL - SITUATIA EXISTENTA

TOTAL SUPRAFATA TEREN PROPRIETATE	5365 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL (AUTORIZATA)	0.00 mp 0.00%
SUPRAFATA CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	0.00 mp 0.00%
SUPRAFATA ZONELOR VERZI AMEANAJATE	0.00 mp 100.00%
SUPRAFATA DESFASURATA (AUTORIZATA)	0.00 mp
PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI	P.O.T. =0.00 %
COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI	C.U.T. = 0.00

#### BILANT TERITORIAL - SITUATIA PROPUSA

TOTAL SUPRAFATA TEREN PROPRIETATE	5365 mp	
SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL	1290 mp	24.04%
SUPRAFATA CIRCULATII AUTO, PARCARI	2755.00 mp	51.35%
SUPRAFATA CIRCULATII PIETONALE	355.00 mp	6.62%
SUPRAFATA ZONELOR VERZI DIN CARE	965.00mp	17.99%
SUPRAFATA LOC DE JOACA PENTRU COPII	80.00mp	
SUPRAFATA DESFASURATA	3870 mp	
APARTAMENTE PROPUSE:	54 APARTAMENTE	
LOCURI DE PARCARE	1LOC/APARTAMENT	(54 LOCURI SUPRATERAN)
PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI PROPUS	P.O.T. = 24.04%	
PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI MAXIM PROPUS	P.O.T. MAX = 40.00%	
COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI PROPUS	C.U.T. = 0.72	
COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI MAXIM PROPUS	C.U.T. MAX = 1.20	
SPATII VERZI	MIN. 15%	
	MIN. 2mp/locuitor	

#### c. REGIM DE ÎNĂLȚIME PROPUS:

REGIMUL DE INALTIME	P+2E
INALTIMEA MAXIMA LA COAMA	Hmax = +12.00 m de la CTS
INALTIMEA MAXIMA LA CORNISA	Hc max = +10.00 m de la CTS

### **DEZVOLATAREA ECHIPARII EDILITARE**

#### **INSTALATII ELECTRICE**

##### **a) Alimentarea cu energie electrica**

o putere instalată totală de c.c.a 424,0 kW

o putere absorbită totală de c.c.a. 208,2 kW

Se propune racordarea la rețeaua electrică de 400V/230V - 50Hz existentă in zonă până la blocurile de masura si protecție trifazate amplasate la limita de proprietate, în conformitate cu **Avizul de Racordare**

emis de **Societatea de Distribuție și Furnizare a Energiei Electrice**, după obținerea autorizației de construcție.

Legaturile electrice se vor realiza cu coloanele electrice în cablu armat din Cu izolat cu PVC tip CYAbY montate îngropat în pământ pe pat de nisip.

Executarea, întreținerea și exploatarea instalațiilor electrice se face numai de către personalul calificat și autorizat în instalații electrice. Este interzis să se pună sub tensiune instalații neverificate sau instalații provizorii.

Verificarea se face numai cu instalația scoasă de sub tensiune. Este interzisă identificarea circuitelor conectate la tablou prin punerea lor sub tensiune. Instalația de protecție trebuie executată și verificată înainte de montarea receptoarelor.

Toate obiectele metalice trebuie să fie legate la priza de pământ.

La executarea instalațiilor se vor respecta măsurile de protecția muncii și P.S.I. cuprinse în:

- Norme de protecția muncii generale și normele specifice pentru instalații electrice
- Normativ P118 /1999 – Normativ tehnic de proiectare și realizare a construcțiilor privind protecția la acțiunea focului.

Proiectul respectă normele de protecția muncii și P.S.I. în vigoare.

#### **NORMATIVE ȘI REGLEMENTĂRI**

- Normativ I 7 – 2011 Normativ pentru proiectarea, execuția și exploatarea instalațiilor electrice aferente clădirilor

- Normativ NTE 007 – 2008 Normativ pentru proiectarea și executarea rețelelor de cabluri electrice.

#### **b) Rețele de telefonie și cablu TV**

Se propune extinderea rețelelor de telefonie și cablu tv existente în zonă pentru preluarea noilor abonați, soluția definitivă urmând a fi dată de societățile de furnizare servicii de telefonie

#### **ALIMENTARE CU APA**

##### **SITUATIA EXISTENTA:**

În zona de amplasament există rețea de alimentare cu apă

##### **SITUATIA PROPUSA:**

Alimentarea cu apă a ansamblului de locuințe propus se va realiza printr-un bransament la rețeaua de alimentare cu apă existentă și contorizarea consumurilor într-un camin de apometru general și contorizare individuală pe construcție.

#### **RETEA DE CANALIZARE**

În vecinătatea și pe amplasamentul zonei studiate există conducte de canalizare aparținând operatorului regional de apă-canal. Beneficiarul se va ocupa de extinderea rețelei de canalizare până la amplasament.

Pozarea conductelor de canalizare exterioare, se va realiza la o adâncime de min. -1,10 m asigurându-se protecția la îngheț și existența și continuitatea pantelor.

#### **ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICA**

##### **SITUATIA EXISTENTA:**

Pentru construcțiile existente în zonă se asigură alimentarea cu energie termică prin centrale termice proprii.

##### **SITUATIA PROPUSA:**

Pentru ansamblul studiat se propune încălzirea cu centrale termice proprii amplasate în încăperi special amenajate sau în bucătării.

#### **ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE**

### SITUATIA EXISTENTA:

In zona de amplasament există rețea de gaze naturale, de presiune redusă, care alimentează consumatorii actuali.

### SITUATIA PROPUSA:

Pentru ca s-a propus pentru alimentarea cu energie termica solutia cu centrale termice murale pentru fiecare corp de cladire in parte, alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua existenta, in urma obtinerii avizului de racordare rețea DELGAZ GRID si realizarea unui post de reglare masurare (PRM) de joasa presiune si a instalatiilor interioare de utilizare a gazelor naturale.

### 3.6. PROTECTIA MEDIULUI

Problemele de mediu ce apar in aceasta situatie sunt de doua categorii :

- modul in care factorii de mediu favorizeaza dezvoltarea functiunilor propuse ;
- modul in care activitatile ce urmeaza a se desfasura in zona, au impact negativ asupra mediului inconjurator, produc modificari, alterari ale acestuia;

In zona nu exista probleme de mediu care ar putea afecta realizarea cerintelor impuse de functiunea propusa de locuinta colectiva.

Solutiile constructive nu vor folosi sau produce agenti poluanti pentru apa ,aer si sol.

Rezultatele consumurilor de orice fel care vor avea loc pe amplasament, vor fi colectate, filtrate, epurate conform prescriptiilor actuale referitoare la protectia mediului.

### 3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

CAI DE COMUNICATIE- drumurile comunale adiacente amplasamentului cat si drumul si parcare amenajată în incintă

INFRASTRUCTURA MAJORA- rețele electrice, de gaze natural, de apa si canalizare, hidranti exteriori

## 4. CONCLUZII:

Propunerile din prezenta documentație vor fi însoțite de alte studii și proiecte, după cum urmează: Studiu geotehnic, Ridicare topografica.

Prin prezenta documentatie se propune reglementarea zonei cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, P.O.T., C.U.T., distantele fata de limitele laterale si posterioare parcelei, organizarea circulatiei si a acceselor, asigurarea cu utilitati edilitare zonei, pentru a creea premisele unei dezvoltari urbane corecte si in conformitate cu legislatia in vigoare ce reglementeaza acest domeniu.

**Toate costurile lucrărilor de proiectare și execuție a lucrărilor de racordare, bransare si extindere a utilităților tehnico-edilitare, a infrastructurii de acces și a celor de construcții-montaj a viitoarelor amenajări vor fi suportate de investitorul privat.**

ÎNTOCMIT:

Arh. Tulbure Mihai



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**  
**“ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU**  
**CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MIC DE INALTIME,**  
**SISTEMATIZARE VERTICALA, LOCURI DE PARCARE, SPATII VERZI AMENAJATE, LOC DE**  
**JOACA PENTRU COPII, RACORDURI/ BRANSAMENTE” in MUN. SUCEAVA, STR. ALEEA**  
**DUMBRAVII, FN, JUD. SUCEAVA**

**I. DISPOZIȚII GENERALE**

1. Rolul regulamentului local de urbanism
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare

**II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri
10. Posibilitati maxime de ocupare a terenului

**III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALA**

11. Unitati si subunitati functionale

**IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

**V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

**I. DISPOZIȚII GENERALE**

**1. Rolul regulamentului local de urbanism**

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent PUZ este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi, sub formă de prescripții și recomandări, referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg terenul studiat, în vederea urmăririi aplicării lor.

Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale documentațiilor superioare de urbanism aprobate.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și este aprobat pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare, de către Consiliul Local al mun. Suceava, în conformitate cu P.U.G și R.L.U. aferent P.U.G. mun. Suceava (extras din R.L.U.)

**2. Baza legala a elaborarii**

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu Legea 50/1991, republicata cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism, H.G.525/27 iunie 1996, republicata, (cu modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ - indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPATnr. 176/N/16.08.2000.

**3. Domeniul de aplicare**

Regulamentul local de urbanism a fost elaborat concomitent cu P.U.Z. pentru zona studiată și se va aplica suprafețelor de teren evidențiate pe planșele care fac parte integrantă din acest PUZ., respectiv parcela în suprafața de 5365 mp, CF 51549.

Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții), sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul PUZ..

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **4. Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

Pentru protecția mediului se vor respecta Legea Mediului și prevederile Avizelor de Mediu emise de Agenția Națională pentru Protecția mediului Suceava.

**4.1** Terenul este integral amenajat, respectând și proporția între spațiile verzi și cele construite și organizat ca și cai de circulație. Pentru organizarea construcției în etape se vor lua măsuri de amenajare provizorie a terenurilor care nu se construiesc în primele etape, păstrându-se vegetația și fiind interzisă depozitarea neorganizată de materiale rezultate din lucrări de construire.

Pe durata șantierului se vor lua măsurile necesare pentru a reduce la maxim răspândirea suspensiilor de praf și afectarea cailor de circulație cu noroiul răspândit de autovehicule.

Pe durata utilizării unităților de producție este interzisă orice depozitare de materiale solide pe sol sau deversarea de substanțe lichide sau spalarea de echipamente sau alte procese similare în urma cărora apa rezultată nu este colectată de sistemul de canalizare special prevăzut.

**4.2** Apa menajeră va fi colectată în sistemul special prevăzut și condusă spre rețeaua centralizată a comunei.

Apele pluviale (potențial curate) vor fi colectate de pe platforme și dirijate către rigolele de colectare existente la drumul comunal asfaltat, cele impurificate sunt evacuate după ce sunt trecute prin separatorul de hidrocarburi amplasat în zona parcarilor. În zona spațiilor verzi apele se vor infiltra liber în teren.

**4.3** Se vor realiza plantații de arbori și arbuști ca bariere împotriva curenților de aer în rafale. Perimetral se vor zgomota planta perdelor vegetale de protecție.

**4.4** Deseurile solide și lichide se vor colecta în sistem centralizat și se vor evacua conform contractului cu firme de salubritate autorizate în acest sens.

**4.5** Nivelul de zgomot admis nu va depăși prevederile Acordului de Mediu.

**4.6** Vor fi interzise în zona activitățile de orice natură susceptibile a polua aerul, apa sau solul.

### **5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

**5.1.** Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de protecție ale sistemelor de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, conductelor de gaz, cailor de comunicație este interzisă.

**5.2.** Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distanțe față de rețelele edilitare, aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc, chiar dacă respectivele acte normative nu sunt menționate în prezentul regulament.

**5.3.** Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor STAS-urilor, normativelor și legislației în vigoare.

## **6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

### **6.1. Caracteristici ale parcelelor**

Parcela este construibilă, având acces direct dintr-o stradă publică. Echipamentele publice se vor dimensiona și proiecta conform normelor specifice pentru fiecare tip de echipament și a Regulamentului General de Urbanism.

### **6.2. Amplasarea clădirii față de aliniament**

Aliniamentul nu este limită dintre domeniul public și domeniul privat.

### **6.3 Amplasarea clădirii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

Se interzice amplasarea clădirii pe limita de proprietate .

**N - min. 4.00 m**

**S - min. 3,00 m**

**V- min. 11.80 m**

**E- min. 3.00 m**

**La amplasarea constructiilor se va respecta OMS 119/2014, in vederea asigurarii intervalului minim de insorire pentru constructiile invecinate. Totodata, constructiile invecinate nu umbresc constructiile propuse**

### **6.4. Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcela**

Toate construcțiile vor fi amplasate in zona de implantare a clădirii, definita conform planșei REGLEMENTARI URBANISTICE din PUZ, cu respectarea normelor legale referitoare la distante minime, aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc, chiar daca respectivele acte normative nu sunt menționate în prezentul regulament.

Amplasarea construcției unele în raport cu altele pe aceeași parcela se va face în asa fel încât sa nu fie umbrite spatiile construcțiilor învecinate care pretind iluminare naturala.

Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, conform P118/99

**La amplasarea constructiilor se va respecta OMS 119/2014, in vederea asigurarii intervalului minim de insorire.**

### **6.5. Inaltimea maxima admisa a clădirilor**

P+2E

Hmax = +12.00 m de la CTS

### **6.6. Aspectul exterior al clădirilor**

Autorizarea executării construcției este permisa numai daca aspectul ei exterior nu contravine funcțiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. In funcție de profil si tehnologia specifica din fiecare unitate se va alege soluția arhitecturala cea mai potrivita.

Autorizarea executării construcției care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra în contradicție cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Sunt interzise imitațiile stilistice sau de materiale. Sunt interzise construcțiile provizorii sau realizate din materiale nedurabile, cu excepția organizării de șantier.

## **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

### **7.1 Circulații si accese**

Circulația auto în zona studiată se face de pe Aleea Dumbravii, propusa pentru modernizare la latimea de 7.00 cu acces direct la terenul studiat .

Accesul pe amplasament se va face din Alee Dumbravii

Profilul actual al străzii este de minim 7.00 (cale de rulare) + trotuare din str. Gheorghe Doja pana in zona Padurii Dumbrava. In zona studiata este de 5.50 m. Prin P.U.Z. se propune modernizarea str. Aleea Dumbravii la un profil de minim 7.00 metri (cale de rulare).

In incina se propun alei auto cu latime de 7.00 metri, si trotuare de 1.00 metri, respectiv 1,50 metri.

Totodata vor avea acces autospecialele ISU, in caz de necesitate, fiind prevazut si un o zona pentru manevre si intoarcere ale acestora. Distanța minima între locurile de parcare si ferestrele camerelor de locuit existente si propuse va fi de minim 5.00 metri.

Pe amplasament se propun maxim 54 de apartamente. Necesarul de parcare ese de 1loc/apartamente. Astfel a rezultat un necesar de minim 54 de locuri de parcare. Prin PUZ se propun 54 de locuri de parcare suprateran

Din masuratorile efectuate si observatiile constatate releva faptul ca volumul de circulatie adaugat nu influenteaza conditiile de trafic actuale acesta avand capacitatea de a prelua si surplusul mentionat anterior.

## 7.2 Staționarea și parcare autovehiculelor

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se va face numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Suprafețele parcajelor necesare se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform prevederilor din H.G. 525/1996, a normativelor în vigoare și a RGU.

Pe amplasament se propun maxim 54 de apartamente. Necesarul de parcare este de 1 loc/apartamente. Astfel a rezultat un necesar de minim 54 de locuri de parcare. Prin PUZ se propun 54 de locuri de parcare supateran.

## 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Este obligatorie asigurarea pentru obiectiv a unei echipări tehnico- edilitare care să garanteze funcțiunea acestuia la parametri de protecție a mediului proiectat: se vor realiza soluții de echipare în sistem centralizat. Obiectivul se va racorda la utilitățile existente în zona, conform plansei "Plan reglementeri edilitare"

### 8.1. Realizarea de rețele tehnico edilitare

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de investitor sau beneficiar, în întregime.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

### 8.2. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.

## 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcela pe care se vor amplasa construcțiile are o neregulată în plan

## 10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi sau plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției conform normativelor în vigoare.

Este obligatorie amenajarea și plantarea cu arbori a spațiului verde de aliniament aferent circulațiilor carosabile.

Este interzisă transformarea spațiilor verzi în spații pentru parcaje

Nu este obligatorie împrejurirea proprietății pe toate laturile acesteia. În caz că se optează pentru realizarea unei împrejurimi parțiale aceasta va avea înălțimea maximă de 2.00 m

Împrejuririle trebuie să participe la aspectul zonei, atât prin materialele de construcție folosite, cât și prin calitatea execuției.

## III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Zonele funcționale s-au stabilit conform cerințelor documentației și sunt puse în evidență în planșa de REGLEMENTARI URBANISTICE din P.U.Z..

Soluția urbanistică, propune următoarea zonificare:

## IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITAȚILOR ȘI SUBUNITAȚILOR FUNCȚIONALE

### Lc – Locuințe colective P+2E

#### 1. Generalități

**Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei este cea locuire și amenajări necesare bunei funcționări a acesteia.**



## 2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Za - Zona studiată din care:	5365,00mp	100,00%	5365,00mp	100,00%
Zah - zona aferentă construcțiilor	0.00 mp	0.007%	1290,00 mp	24.04%
Zac - zona circulație carosabilă, pietonală și parcaje	0,00 mp	0.00%	3110,00 mp	57.97%
Zav - zone verzi	5365,00mp	100.00%	965,00mp	17.99%

### Art. 2. Utilizări permise

- Construcții cu funcțiune de locuințe colective
- Spații verzi amenajate, loc de joacă pentru copii, plantații de protecție
- Accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcare
- Construcții și instalații tehnico-edilitare, construcții pentru gospodărie comunală

### Art. 3. Utilizări permise cu condiții

-

### Art. 4. Utilizări interzise

Sunt interzise următoarele utilizări:

- Spații industriale (producție și depozitare);
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

### Art. 5. Interdicții temporare - nu este cazul.

### Art. 6. Interdicții definitive - nu este cazul.

## 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

### 3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

#### Art. 7 Orientarea față de punctele cardinale

Se recomandă ca toate spațiile în care se desfășoară o activitate zilnică să aibă asigurată iluminarea naturală.

#### Art. 8 Amplasarea față de drumurile publice – din drumurile publice se accede pe la construcțiile propuse prin intermediul unei rețele de drumuri cu sens unic.

#### Art. 9 Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul nu este la limita dintre domeniul public și domeniul privat.

#### Art. 10 Amplasarea în interiorul parcelei și retrageri propuse

Clădirile se vor amplasa pe parcela în limita zonei de implantare. Se pot amplasa în afara zonei de implantare următoarele tipuri de construcții: împrejurimi; circulații carosabile și pietonale; parcaje.

Amplasarea clădirilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igienă și însorire cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății.

### 3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

#### Art. 11 Accese carosabile

Circulația auto în zona studiată se face de pe Aleea Dumbravii, propusă pentru modernizare la lățimea de 7.00 cu acces direct la terenul studiat.

Accesul pe amplasament se va face din Alee Dumbravii

Profilul actual al străzii este de minim 7.00 (cale de rulare) + trotuare din str. Gheorghe Doja pana in zona Padurii Dumbrava. In zona studiată este de 5.50 m. Prin P.U.Z. se propune modernizarea str. Aleea Dumbravii la un profil de minim 7.00 metri (cale de rulare).

In incina se propun alei auto cu latime de 7.00 metri, si trotuare de 1.00 metri, respectiv 1,50 metri.

Totodata vor avea acces autospecialele ISU, in caz de necesitate, fiind prevazut si un o zona pentru manevre si intoarcere ale acestora. Distanța minima între locurile de parcare si ferestrele camerelor de locuit existente si propuse va fi de minim 5.00 metri.

Vor fi respectate caile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute in **NORMATIVUL P 118/99**.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie păstrate libere în permanenta.

Autorizarea executării construcției se va face cu respectarea prevederilor RLU. Accesul la clădiri va fi situat si dimensionat in funcție de necesitățile specifice în asa fel încât sa permită autovehiculelor sa intre si sa iasa fara manevre suplimentare. Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri, conformate astfel incat sa permită circulația persoanelor cu dizabilitati fizice.

## **Art. 12 Accese pietonale**

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădire. Accesul pietonal se va face din Aleea Dumbravii

### **3.3.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

#### **Art. 13 Este obligatorie bransarea construcțiilor ce prin specificul lor o necesita la rețelele edilitare: alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica.**

- Alimentarea cu apa

Este obligatorie asigurarea unei surse de apa prin racordarea la rețeaua de alimentare cu apa a localității.

- Canalizarea apelor uzate si evacuare apei pluviale:

- ape uzate - Este obligatorie rezolvarea evacuării apelor uzate prin racordarea la rețeaua de canalizare a localității.

- ape pluviale - apele pluviale potențial impurificate de pe platformele betonate propuse vor fi colectate prin intermediul rigolelor.

- Alimentarea cu energie electrica

Toate lucrările se vor realiza de catre SC Delgaz Grid SA, conform proiectelor realizate de aceasta.

- Alimentare cu gaze

Rețelele de alimentare cu gaze si racordul la acestea se va realiza subteran

Firidele de bransare vor fi amplasate în asa fel încât sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor si împrejmuirilor.

Clădirile vor fi echipate cu echipamente agrementate tehnic, care nu periclitează zona din punct de vedere al siguranței sau al poluării mediului.

#### **RETEA DE HIDRANTI EXTERIORI:**

Prin proiect s-a propus o retea de hidranti exteriori si un bazin intagibil de apa cu grup de pompare. In eventualitate in care administratorul rețelei de apa va asigura conditiile de functionare ale hidrantilor exteriori, bazin si grupul de pompare nu se vor executa si rețeaua de hidranti va fi bransata la rețeaua de alimentare cu apa.

### **3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si construcțiilor**

#### **Art. 14 Parcelarea**

Terenul studiat in documentație are o suprafața totala de 5365 mp.

#### **Art. 15 Inaltimea construcțiilor**

REGIMUL DE INALTIME: P+2E

INALTIMEA MAXIMA: +12.00 m de la CTS

#### **Art. 16 Aspectul construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. În funcție de profil și tehnologia specifică din fiecare unitate se va alege soluția arhitecturală cea mai potrivită.

#### **Art. 17 Procentul de ocupare a terenului**

<b>PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI PROPUȘ</b>	<b>P.O.T. = 24.04%</b>
<b>PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI MAXIM PROPUȘ</b>	<b>P.O.T. MAX = 40.00%</b>
<b>COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI PROPUȘ</b>	<b>C.U.T. = 0.72</b>
<b>COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI MAXIM PROPUȘ</b>	<b>C.U.T. MAX = 1.20</b>

### **3.5. Reguli cu privire la parcaje, spații verzi și împrejurimi**

#### **Art. 18 Parcaje**

Se vor amenaja spații de parcare pentru autoturismele locatarilor.

Pe amplasament se propun maxim 54 de apartamente. Necesarul de parcare este de 1 loc/apartament. Astfel a rezultat un necesar de minim 54 de locuri de parcare. Prin PUZ se propun 54 de locuri de parcare supradimensionate.

#### **Art. 19 Împrejmuiri**

Nu este obligatorie împrejmuirea proprietății pe toate laturile acesteia. În caz că se optează pentru realizarea unei împrejurimi parțiale aceasta va avea înălțimea maximă de 2.0 m și minim 1.8 m și se va realiza din materiale transparente sau semiopace în cazul învecinării cu activități cu care se pot stânjeni reciproc. Pot fi dublate de plantații.

Se interzice folosirea sirmei ghimpate, a cioburilor de sticlă sau alte asemenea materiale la executarea împrejurimilor.

### **3.6. Reguli cu privire la protecția mediului**

#### **Art. 21 Protecția calității factorilor de mediu**

Vor fi interzise în zona activitățile de orice natură susceptibile să polueze aerul, apa, solul sau să emită zgomot. Pentru construcțiile sau echipamentele care prin natura funcțiilor pe care le deoselesc sunt provocatoare de zgomot se vor lua măsuri de a se integra în nivelele de zgomot admise de legislația sanitară și de mediu în vigoare (ex. echipamente de aer condiționat peste o anumită dimensiune).

#### **Art. 22 Gestionarea deșeurilor**

Deseurile rezultate în urma activităților vor fi adunate în containere specializate pe platforma betonată amenajată pe parcelă și transportate periodic în zona special amenajată pentru depozitarea gunoierului aferentă localității de către serviciul de salubritate al Mun. Suceava.

Platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie (conf. OMS 119/2014).

