

## BORDEROUL PIESELOR SCRISE SI DESENATE

### PIESE SCRISE

1. Foaie de Capăt
2. Colectiv de Proiectare
3. Memoriu de Tehnic Explicativ

### PIESE DESENATE

- |          |                                     |
|----------|-------------------------------------|
| Plansa 0 | Incadrare in Teritoriu              |
| Plansa 1 | Situatie Existenta                  |
| Plansa 2 | Reglementari Urbanistice-Zonificare |
| Plansa 3 | Reglementari Echipare Edilitara     |
| Plansa 4 | Proprietatea Asupra Terenurilor     |



**PROIECT  
NR.1028/2021**



## MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

### DENUMIRE PROIECT:

ELABORARE PUZ CU REGULAMENT DE URBANISM  
AFERENT IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE  
PENTRU CONSTRUIRE CLADIRE CU SPATII DE  
BIROURI SI SPATII DE LOCUIT, AMENAJARE LOCURI  
DE PARCARE SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII  
VERZI AMENAJATE

### AMPLASAMENT:

STRADA MARASESTI NR.7A, MUNICIPIUL  
SUCEAVA, JUDET SUCEAVA

### BENEFICIAR:

SC PYAM INVESTMENTS SRL

### FAZA:

P.U.Z.

**PROIECT  
NR.1028/2021**

## 1. GENERALITAȚI:

### 1.1 DATE GENERALE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea obiectivului de investiții

ELABORARE PUZ CU REGULAMENT DE URBANISM AFERENT IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU  
CONSTRUIRE CLADIRE CU SPATII DE BIROURI SI SPATII DE LOCUIT, AMENAJARE LOCURI DE PARCARE  
SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI AMENAJATE

Beneficiarul investiției:

SC PYAM INVESTMENTS SRL

Elaboratorul lucrării: denumire și date de identificare, cod CAEN

#### **Proiectant general**

SC AVENSIS COMPANY SRL

Str. Cronicar Ion Neculce, Nr. 4, jud. Suceava

CUI 15996871

J33/1152/2003

Cod CAEN -7112- Activități de inginerie și consultanță tehnică legate de acestea

### 1.2. OBIECTIVUL LUCRĂRII:

Prezenta documentație a fost întocmită pentru a se întruni cadrul legal in vederea obtinerii Autorizației  
De Construire pentru: ELABORARE PUZ CU REGULAMENT DE URBANISM AFERENT IN BAZA UNUI AVIZ DE  
OPORTUNITATE PENTRU CONSTRUIRE CLADIRE CU SPATII DE BIROURI SI SPATII DE LOCUIT, AMENAJARE  
LOCURI DE PARCARE SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI AMENAJATE.

. 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 și 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 locuințe 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. Municipiul Suceava

P.U.Z. Zona Centrala

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

Ridicări topografice în coordonate STEREO 70

Studiu geotehnic

Documentatie sistematizare verticala

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 PUZ aprobat aprobat conform H.C.L. nr. 94/29.04.2009 (U.T.R. 20- Conform P.U.G.) – parcela de teren cadastrala nr. 55181 se afla in zona de institutii si servicii publice -ISP- comert, alte servicii;

Studiul geotehnic de specialitate întocmit specifică faptul că, terenul studiat, este stabil din punct de vedere geomecanic, putându-se dezvolta ca o zonă rezidențială cu funcțiune mixta.

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

Parcellele de teren afectate de amplasarea și construcțiilor obiectivelor propuse se află în proprietatea SC PYAM INVESTMENTS SRL, folosința actuală a terenului fiind: curți construcții (440,00 mp). Beneficiarul, dorește dezvoltarea unei zone rezidențiale cu funcțiune mixta având regim de S+P+ 4E+5 retras.

Potențial de dezvoltare. Terenul studiat are o suprafață suficient de mare și un amplasament, față de punctele cardinale, favorabil dezvoltării propuse.

Din punct de vedere al sistematizării, terenul studiat poate fi dezvoltat și inclus în arhitectura urbanistică a Municipiului Suceava, prin perimetre 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 municipiului Suceava.

## **2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

### **Poziția zonei față de intravilanul localității.**

Zona studiată se află în intravilanul Municipiului Suceava în zona adiacentă străzii Marasesti. (vezi pl. 0).

### **Relationarea zonei cu localitatea.**

Teritoriul studiat are acces indirect din Str. Marasesti, care face parte din rețeaua stradală a Municipiului Suceava. Rețelele de utilități apă-canal-gaze centralizate se situează în imediata vecinătate a amplasamentului studiat.

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.**

Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deșeurilor menajere se face în recipiente îngropate, 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 deșeurii menajere în punctele de precolectare organizate, se face în recipiente de

culori diferite inscriptionate cu tipul deșeurilor, dimensionate corespunzător, acoperite, prevăzute cu dispozitive de prindere adaptate modului de golire, ușor transportabile, concepute astfel încât să nu producă răni în timpul manipularii și să nu favorizeze bolile asociate efortului fizic excesiv.

Containerele îngropate 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 etanșitatea. Recipientele vor fi menținute în bună stare și vor fi înlocuite imediat, la primele semne de pierdere a etanșității. 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 deșuri menajere este amplasat astfel încât să nu producă disconfort vecinilor, să nu impurifice sursele locale de apă și să fie la cel puțin 5,00 m de ferestrele camerelor de locuit din imobilul propus sau cel adiacent.

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.

### 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

**Relieful regiunii** este sculptat într-o alternanță de argile, argile nisipoase și nisipuri, în care se găsesc mai multe nivele de gresii și calcare oolitice. 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.

Spațiile interfluviale sunt largi, iar suprafețele cu înclinări slabe sunt acoperite de pământuri loessoide, eluviale și coluviale. Relieful, format din mai multe masive deluroase și platouri înalte separate de văi largi, înșeuări și depresiuni, are un pronunțat caracter eroziv-structural. Astfel, în Podișul Sucevei putem deosebi două interfluvii principale (Suceava-Siret și Moldova-Siret) și o culme situată între valea Siretului și Câmpia Moldovei.

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

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 a fost în evoluția văii principale, cât 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 asimetrici, 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 răcoros și umed, datorat în mare măsură anticlonilor atlantic și continental. Acest climat este evidențiat atât de valorile medii și extreme ale elementelor meteorologice cât și de regimul acestora (diurn și anual).

Temperatura medie anuală este de 8.2 grade C. Aerul de origine nordică aduce ninsori 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 "Cod de proiectare. Bazele proiectării și acțiuni asupra construcțiilor. Acțiunea vântului", valoarea caracteristică a vitezei vântului având 50 ani interval mediu de recurență (2% probabilitate anuală de depășire), mediata pe un minut la 10 m are valoarea de 41 m/s), iar valoarea caracteristică a presiunii de referință a vântului mediata pe 10 min., având 50 ani interval mediu de recurență (2% probabilitate anuală de depășire) este de 0,7 kPa.

### **Condiții geotehnice**

Terenul studiat este stabil din punct de vedere al alunecărilor de teren și nu este inundabil.

Rezultatele obținute în teren (lucrări geotehnice executate și prezentate în această D.T.) precum și cele de laborator, dar și literatura de specialitate referitoare la zonă, la care se adaugă particularitățile constructive și tehnologice, ale construcției care urmează a se realiza ne determină să recomandăm următoarele:

● construcția va avea cota de fundare pe stratele de praf argilos și argilă prăfoasă slab nisipoasă, plastic vârtoase (la o adâncime de fundare de minim 4,00 m, față de CTN – zona forajului F2, P1, P2; și 6,50 m, față de C.T.N. – zona forajului F1, P3, P4), asigurându-se și adâncimea maximă de îngheț, considerată pentru această regiune la 1,00-1,10 m, față de CTN (conform STAS 6054-77), încadrându-se după tipul de umiditate în tipul climatic II;

● Conform prevederilor normativului P100-1/2013, amplasamentul se încadrează la următoarele categorii:

- accelerația terenului ..... $a_g = 0,20$ ;
- perioada de colț ..... $T_c = 0,7$  sec;
- regiunea este încadrată în gradul 6 de zonare seismică după scara MSK.

Ca soluție de fundare se propun următoarele variante :

#### *Varianta I*

Se propune fundarea directă în pachetul de argilă nisipoasă.

Fundarea se va realiza prin depășirea obligatorie a stratului de umpluturi, respectându-se condițiile de încastrare în stratul viu și adâncimea de fundare conform normativelor în vigoare, funcție de terenul de fundare și caracteristicile obiectului proiectat.

- o Presiunea de calcul pentru fundarea în complexul argilos pos, se va considera după cum urmează:
- o pentru adâncimea de fundare  $D = 1,2$  m -  $P_{pl} = 160$  Kpa
- o pentru adâncimea de fundare  $D = 1,5$  m -  $P_{pl} = 170$  Kpa
- o pentru adâncimea de fundare  $D = 2,8$  m -  $P_{pl} = 200$  Kpa
- o pentru adâncimea de fundare  $D = 3,0$  m -  $P_{pl} = 210$  Kpa

Nu se recomandă fundarea directă în stratul de argilă nisipoasă consistent vârtosă, deoarece zona se propune fundarea, prin realizarea unei perne de balast.

#### *Varianta II*

Se poate adopta fundarea prin realizarea unei perne de balast pe toată suprafața construcției și o evazare egală cu minimum grosimea pernei.

În baza pernei de balast se recomandă realizarea unui blocaj de piatră spartă sau refuz de ciur în grosime de 0,20 - 0,30 m.

Incastrarea fundațiilor în pernă va fi de minim 0,20 m.

Capacitatea portantă la partea superioară a pernei poate fi acceptată de:

$P_{pl} = 240$  kPa

o  $P_{per} = 300$  kPa

În funcție de caracteristicile construcției, aprobate prin PUZ respectiv regim de înălțime, se va analiza și posibilitatea fundării directe sau realizarea unei perne de balast pe toată suprafața construcției.

În situația adoptării acestor soluții, se va analiza amplasamentul, luând în considerare caracteristicile construcției, adâncimea stratului bun de fundare, nivelul apei subterane, condițiile de lucru, riscurile excavatiilor adânci, asigurarea stabilității generale și locale și construcțiile pentru aceste lucrări.

În forajul executat apă subterană a fost interceptată la adâncimea de 2,20 m și are caracter fluctuant.

Apa subterana are caracter fluctuant, în cazul în care construcția este prevăzută cu subsol la proiectarea și execuție se vor lua măsuri în consecință, (epuizmente hidroizolație, etc).

De asemenea se va ține seama de posibilitatea infiltrării apelor de suprafață în umpluturile din jurul fundațiilor și se vor lua măsuri în consecință.

Stratul de fundare pentru amenajarea de accese, alei, trotuare, parcuri și platforme este format din argila nisipoasă.

Stratul de argila nisipoasă se încadrează la categoria pământuri coezive, la tipul de pământ P5, cu modul de elasticitate dinamic  $E_p=70$  Mpa și coeficientul lui Poisson,  $\mu=0,42$ .

La realizarea umpluturilor, indiferent de destinația lor și natura materialului utilizat, se va asigura, la punerea în operă, un grad minim de compactare. În acest sens se vor respecta prevederile normativelor în vigoare.

La proiectare se vor avea în vedere precizările normativelor actuale privind încadrarea amplasamentului referitor la adâncimea de îngheț, seismicitatea și evaluarea acțiunilor din vânt și zăpadă.

## 2.4. CIRCULAȚIA

### **Reteaua de strazi:**

Asa cum s-a arătat terenul este amplasat în zona centrală, zona delimitată de strazi care fac parte din rețeaua majoră cu rol important în preluarea și distribuirea traficului pe B-dul 1 Mai

În ceea ce privește amplasamentul acesta este delimitat de strazi anume: Str. Marasesti, ceea ce oferă posibilități de amplasare și amenajare a pantelor de acces.

Str. Marasesti care delimitează amplasamentul este strada de categoria a III-a cu profil transversal ce cuprinde partea carosabilă și trotuare pe ambele laturi cu lățime variabilă.

### **Acces:**

Amplasamentul are deschidere cu o latură la rețeaua de strazi din zonă, lucru ce oferă posibilitatea amplasării și amenajării a punctelor de acces.

Punctele de acces se continuă în incintă cu alei de circulație care asigură legătura cu platforma ce conduce la locurile de parcare amenajate la subsol.

Relația incintei cu circulația de pe strazile unde sunt punctele de acces este reglementată prin indicatorul de circulație "Cedează trecerea".

### **Parcare**

Locurile de parcare trebuie să asigure atât pentru locatari, cât și pentru vizitatori în incintă, motiv pentru care se vor amenaja la subsol un număr de 8 locuri de parcare.

La locurile de parcare amenajate în subsol accesul este asigurat prin rampă, cu elevator și auto verticală.

Modul de desfășurare a circulației în subsol vor fi materializat prin indicatoare de circulație și marcaje la sol.

Locurile de parcare vor fi dimensionate conform normelor în vigoare 2,50 m x 5,00 m.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

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



- Zona teren particular (viitorul amplasament al obiectivului propus) curti constructii 440,00 mp și se propune construirea unui ansamblu de birouri, locuinte colective si functiuni complementare .

Pe amplasamentul studiat exista constructii edificate ce se vor demola.

În zonă sunt asigurate serviciile de ridicare a gunoiului și de acces la circulația stradală.

În zonă sunt spații verzi publice cu potential de dezvoltare a activitatilor de agrement.

Terenul studiat precum și cele din vecinătate nu sunt afectate de existența unor riscuri naturale.

În limita distanței de 100 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.

Principalele disfuncționalități reprezintă necesitatea sistematizării verticale pentru a facilita accesul la parcela în conformitate cu normele la zi și eliberarea amplasamentului de construcțiile existente.

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

### **2.6.1 CURSURI DE APA**

Perimetrul studiat nu se învecinează cu alții minore sau majore ale vreunui curs 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.

### **2.6.3 CANALIZARE**

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

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

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

### **2.6.5 INSTALAȚII ELECTRICE**

În vecinătatea zonei studiate există firida de joasă tensiune pretabile pentru bransamentul electric.

### **2.6.6 INSTALAȚII DE TELEFONIE**

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

## **2.6. PROBLEME DE MEDIU**

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

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

În zona nu există probleme de mediu care ar putea afecta realizarea cerințelor impuse de funcțiunea propusă de locuința colectivă.

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

## 2.8 OBȚIUNI ALE POPULAȚIEI

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

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

Inițiatorul prezentei documentații are consimțământul proprietarului terenului pentru a promova pe această proprietate o investiție imobiliară. Investitorul dorește să construiască pe acest teren un ansamblu compus dintr-o zonă rezidențială cu funcțiune mixtă având regim de înălțime S+P+4E+5Retras. La nivel de subsol a fost prevăzut adăpost pentru aparare civilă

Alte funcțiuni permise:

- **construcții cu funcțiune de locuire cu regim mediu de înălțime și funcțiuni complementare acestea;**
- amenajări aferente locuințelor
- căi de acces carosabile și pietonale în incintă,
- parcuri la sol (daca se optează pentru parcuri la sol intervine obligativitatea întocmirii unei documentații

PUD)

- parcaje subterane
- spații plantate
- locuri de joacă pentru copii
- construcții pentru echipare tehnică
- împrejurimi
- servicii
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru mici întreprinderi, proiectare, cercetare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale
- sedii sociale, colective și personale
- servicii ale unor organizații politice, profesionale etc.
- agenții de turism
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- alte funcțiuni compatibile

### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Terenul în studiu îndeplinește condițiile impuse de tema de proiectare.

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

Destinația stabilită prin PUZ aprobat conform H.C.L. nr. 94/29.04.2009 (U.T.R. 20- Conform P.U.G.) – parcela de teren cadastrală nr. 55181 se află în zona de instituii și servicii publice -ISP- comerț, alte servicii;

### 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.

**Amplasamentul propus nu este introdus în registrul spațiilor verzi ale Municipiului Suceava.**

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Inițiatorul prezentei documentații are consimțământul proprietarului terenului pentru a promova pe această proprietate o investiție imobiliară. Investitorul dorește să construiască pe acest teren un ansamblu compus dintr-o zonă rezidențială cu funcțiune mixtă având regim de înălțime S+P+4E+5Retras. La nivel de subsol a fost prevăzut adăpost pentru aparare civilă.

Astfel funcțiunea principală a clădirii va fi de locuire cu regim mediu de înălțime și funcțiuni complementare acestea:

- amenajări aferente locuințelor;
- căi de acces carosabile și pietonale în incintă;
- parcaje subterane;
- spații plantate;

- locuri de joacă pentru copii;
  - construcții pentru echipare tehnică;
  - împrejurimi;
  - servicii;
  - spații libere pietonale;
  - alte funcțiuni compatibile.
2. Activități ce se desfășoară sau urmează să se desfășoare în incintă, cu implicații asupra traficului rutier

Activitățile ce se vor desfășura în interiorul incintei nu vor avea implicații majore asupra traficului rutier.

### 3. Traficul estimat generat pe obiectiv

Obiectivul studiat nu va genera trafic suplimentar pe rețeaua strădala adiacentă obiectivului studiat, cu excepția autorismelor locatarilor. Se estimează că în perioada de exploatare a acestui obiectiv, traficul maxim atras este estimat la maximum 8 autovehicule pe ora, considerând că toți intra și ies în aceeași ora, aceasta fiind cea mai defavorabilă ipoteză.

### 4. Descrierea amenajării accesului la rețeaua strădala

Ținând cont de categoria funcțională, de traficul rutier, de siguranța circulației, de planul de urbanism și amenajarea teritoriului precum și de dezvoltarea tehnico-economică a zonei, accesul în incintă se va realiza la același nivel cu trotuarul pietonal amenajat cu borduri tip rampă, ieșirea din incintă realizându-se unilateral cu obligativitatea virajului la dreapta impus prin indicatoare rutiere.

În raport cu intensitatea traficului și cu funcția pe care o îndeplinește, accesul rutier este de categoria A-V-a.

Pentru atingerea obiectivului se propune supralargirea părții carosabile cu 2.5 m pe o lungime de 35.0 m, realizându-se astfel două benzi de circulație cu lățimea de minim 2.75 m, asigurând circulația în ambele sensuri în condiții de siguranță.

Lungimea deschiderii accesului rutier de la proprietate la Calea/Aleea de acces va fi de 3.0 m.

### 5. Descrierea funcțională a accesului

Accesul în parcare amenajată la subsolul clădirii se va realiza prin intermediul unui ascensor auto tip garaj. Ascensorul auto tip garaj este soluția perfectă pentru proiecte de construcție cu spațiu limitat. Ascensorul este special proiectat pentru ridicarea și coborârea vehiculelor, fiind bazat pe un design sofisticat, și dispune de o serie de funcții practice.

Ascensorul auto arată asemeni unui garaj și este alternativă ideală la o rampă convențională. Funcția de ridicare este realizată prin utilizarea unui motor electric foarte eficient și silențios.



Foto Nr. 6 - Ascensor auto tip garaj

Ascensorul va dispune de usa automata cu deschidere centralizata, prevazuta cu bariera de fotocelule pe toata inaltimea pentru siguranta in exploatare, semnalizare corespunzatoare prin intermediul semafoarelor pentru intrarea/iesirea din cabina, sistem optim de ventilatie, avand inglobat un sistem de urgenta care permite coborarea acestuia in cazul intreruperii cu energie electrica, comanda prin butoane, cartela sau cheie si telecomanda.

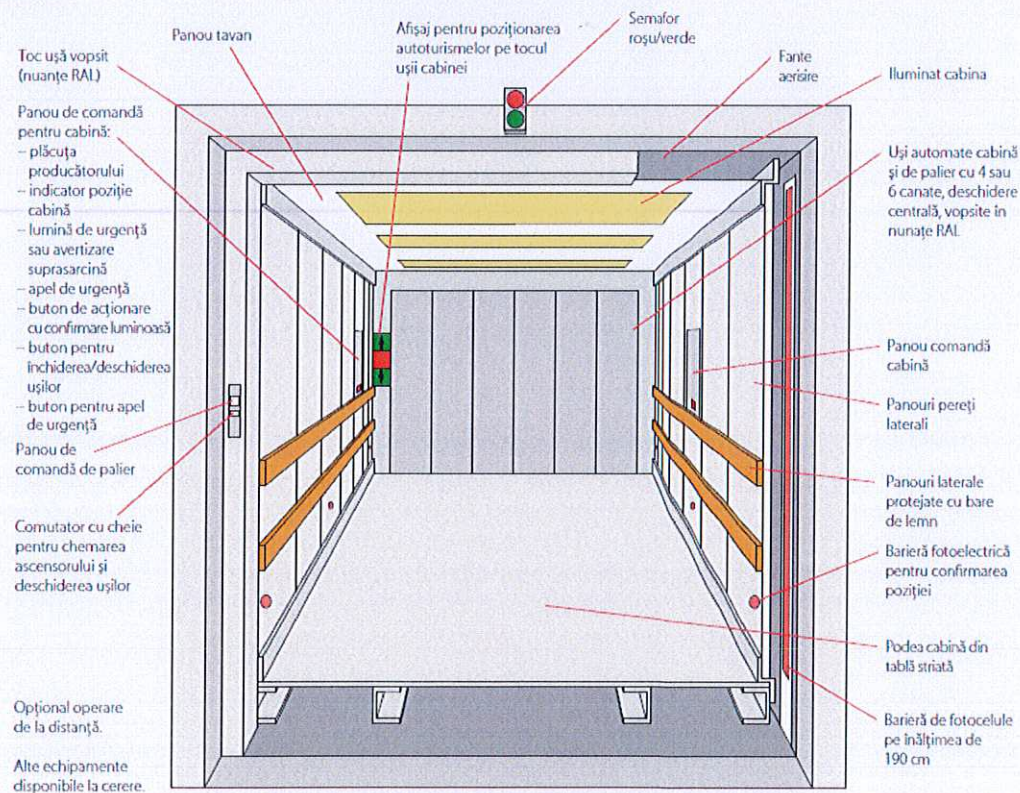


Foto Nr. 7 - Ascensor auto, caracteristici cabina

Circulatia va asigura fluenta traficului in interiorul incintei si asigurarea iesirii autovehiculelor din incinta. Necesarul de parcaje a fost dimensionat conform Normativului P132-93 si in conformitate cu HG 525/1996 cu revizuirile si completarile ulterioare.

Parcaje constructii de locuinte

Pentru constructii de locuinte, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

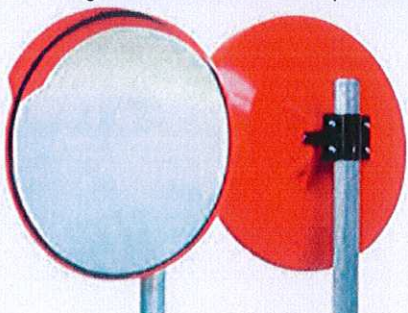
- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

Prin prezentul proiect se vor asigura un numar de 8 locuri de parcare, satisfacand toate conditiile, asigurandu-se confort si siguranta circulatiei la stationari, intrari si iesiri din parcaje.

Avand in vedere vizibilitatea redusa la iesirea de pe obiectivul studiat, se propune montarea a doua oglinzi rutiere conform planului de situatie propus, cu rol de marire al campului vizual al conducatorului auto.

Oglinzile rutiere vor fi confectionate din material plastic, dintr-o carcasa de polipropilena rezistenta la razele UV, cu partile frontale reflective dintr-un material acrilic.

Stalpul de sustinere va fi confectionat din teava de otel sablata si protejata prin vopsire in camp electrostatic cu pulbere gri poliesterica pentru exterior, etansat la partea superioara.



#### 6. Modul de asigurare a scurgerii apelor pluviale in zona accesului si in incinta

Scurgerea apelor pluviale se datoreaza pantelor longitudinale si transversale ale caii de acces. Apa pluviala ajunsa la marginea partii carosabile este preluata prin gurile de scurgere si descarcate in sistemul de canalizare pluviala existent.

#### 7. Modul de asigurare a semnalizarii rutiere aferente obiectivului

#### 8. SEMNALIZARE VERTICALA:

Prin prezenta documentatie se doreste modificarea si completarea semnalizarii rutiere existente prin intermediul indicatoarelor rutiere de avertizare, de prioritate si de interzicere sau restrictie. Acestea se vor monta conform planului de situatie anexat prezentei documentatii si vor avea dimensiuni normale conform SR 1848 – 1,2,3/2011.

Indicatoarele se vor confectiona din tabla de otel cu grosimea de min. 1 mm sau din tabla de aluminiu cu grosimea de minim 2 mm. Toate indicatoarele se executa cu dubla bordurare pe intregul contur si colturi rotunjite. La indicatoarele din otel, bordurarea va fi facuta prin simpla indoire.

Indicatoarele din otel vor fi protejate integral prin zincare cu un strat de acoperire in grosime de minim 8 microni si apoi vopsite pe spate si pe rebord cu un strat de acoperire in grosime de minim 60 microni. Indicatoarele din aluminiu se vopsesc numai pe spate si pe canturi in culoare gri deschis, mata sau semimata spre a evita efectul de oglinda. Se interzice utilizarea vopselelor pe baza de ulei. Protectia anticoroziva trebuie sa asigure o durata de serviciu a suportului metalic egala cu durata de serviciu a foliei reflectorizante utilizate in conditii normale de exploatare.

Fetele indicatoarelor se vor realiza prin aplicarea de folii retroreflectorizante din clasa 1. Pe acest fond se vor aplica chenarul si scrierea din folie retroreflectorizanta de culoare alba din clasa 2. Folia retroreflectorizanta din clasa 1 trebuie sa aiba o durata de serviciu garantata de 7 ani, iar cea din clasa 2 si 3, o durata de serviciu garantata de 10 ani. Prin durata de serviciu se intelege durata pentru care coeficientul de retroreflexie al fetei panoului nu scade la mai putin de 80 % din valoarea minima initiala indicata de standard, iar folia este inca aderenta pe 95 % din suprafata panoului. Foliile retroreflectorizante trebuie sa prezinte in

structura un marcaj de identificare durabil si vizibil. Durabilitatea marcajului trebuie sa fie cel putin egala cu durata de serviciu a foliei.

Marcajul trebuie sa contina cel putin urmatoarele informatii:

- simbolul CE; -numele sau logo-ul producatorului;
- codul de identificare a lotului de productie;
- clasa de retroreflexie/durata de serviciu.

Toate aceste informatii trebuie sa fie prezente cel putin o data pe orice suprafata de 400 mm x 400 mm a foliei livrate si cel putin o data pe suprafata fiecarui indicator.

Inaltimea pana la marginea inferioara a indicatorului este de minim 2.0 m fata de cota caii in ax sau fata de nivelul bordurii trotuarului. In profil transversal, marginea dinspre drum a indicatorului trebuie sa fie situata la minim 0.5 m si maxim 2.0 m in afara marginii platformei drumului sau a limitei dinspre partea carosabila a bordurii trotuarului.

#### 9. SEMNALIZARE ORIZONTALA:

Se vor realiza lucrari de aplicare a marcajului rutier conform planului de situatie anexat prezentei documentatii. Astfel se vor aplica marcaje de separare a sensurilor de circulatie, marcaje de delimitare a partii carosabile si marcaje transversale de traversare pentru pietoni.

Se propune realizarea unei treceri pentru pietoni la intersectia cu strada Marasesti, cu rol de fluidizare a traficului pietonal. Aceasta se va executa prin linii paralele cu axa caii, avand dimensiunile conform Figura Nr. 1. Lungimea (L) a trecerii de pietoni va fi de 3.0 m.

Marcajele se vor realiza conform SR 1848/7-2015, si se vor folosi materiale cu durata lunga de viata, din material termoplastic cu grosimea stratului de 3000 microni sau 4 milioane de treceri.

#### 10. Modul de iluminare a intersectiilor pe timpul noptii

Se va asigura iluminatul incintei proprietate private pe timp de noapte, de retea proprie a beneficiarului, asigurand iluminatul inclusiv pe zona de intrare si iesire din incinta.

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

Destinația terenului PUG - UTR 20- zona de institutii publice si servicii – IS

#### ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Za - ZONA AFERENTĂ ANSABLU REZIDENTIAL din care subzone:

Zah - ZONA AMPLASARE IMOBILE

Zac - ZONA CIRCULAȚIE CAROSABILĂ, PIETONALĂ ȘI PARCAJE

Zav - ZONE VERZI AMENAJATE

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Za - Zona studiată din care:	440,00mp	100,00%	440,00 mp	100,00%
Zah - zona aferentă ansamblu	0,00 mp	0,00%	192,28mp	43,70%
Zac - zona circulație carosabilă, pietonală și parcaje	0,00 mp	0,00%	159,72 mp	36,30%
Zav - zone verzi amenajate	0,00mp	0,00%	88,00 mp	20,00 %

#### ZONE DE PROTECȚIE / INTERDICȚIE

- regim maxim de înălțime = S+P+4E+5retras
- retrageri obligatorii = se va reglementa prin PUZ

- N min. 2,68 m
- S min. 1,38 m
- V min. 1,01 m
- E min. 1,04 m

- Accese = carosabile - se va reglementa prin PUZ –Acces din **Str. Marasesti**  
 pietonale - se va reglementa prin PUZ; Acces din **Str. Marasesti**

**Locuri parcare** = 1 loc/apart.  
 1 Loc/5 salariați  
 Subsol 1= 8 locuri  
**TOTAL = 8 locuri**

**Numar Apartamente** = max. 7

**Sp verde** = min. 20% (88,00 mp)

#### INDICI URBANISTICI

**P.O.T. PROPUS =43,70% / P.O.T. MAXIM=60%**

**C.U.T. PROPUS = 2,41 / C.U.T. MAXIM=3,50**

Acești indici s-au raportat la suprafața aferentă obiectivelor propuse: 440,00 mp

### 3.6. DEZVOLATAREA ECHIPARII EDILITARE

#### **INSTALATII ELECTRICE**

SITUATIA EXISTENTA:

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

Pe strada Marasesti exista retele de joasa tensiune de la care sunt alimentate constructiile din zona.

##### b) **Rețele telefonice si cablu TV**

Pe strada Marasesti exista retele telefonice si de cablu TV de la care sunt racordati abonații telefonici din zonă.

SITUAȚIA PROPUȘĂ:

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

- **Complex servicii si locuinte colective**
- o putere instalată de c.c.a 44.0 kW
- o putere absorbită de c.c.a.20.0 kW

Se propune racordarea la rețeaua electrică de 400V/230V - 50Hz existentă în zonă până la blocurile de masura si protecție trifazate amplasate la limita de proprietate a fiecarui tronson, 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 urmand a fi dată de societatile de furnizare servicii de telefonie.

#### **ALIMENTARE CU APA**

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

În zona de amplasament exista rețea de alimentare cu apă care deserveste, în prezent consumatorii actuali. Sistemul de alimentare are disponibil de debit și presiune pentru ansamblul de locuințe propus.

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

Alimentarea cu apă a ansamblului de locuințe propus se va realiza printr-un bransament general PEHD Dn 50mm la rețeaua de alimentare cu apa existentă pe strada Marasesti și contorizarea consumurilor într-un camin de apometru general și contorizare individuala pe apartamente.

#### **NECESAR DE APA**

$N_{pi}$ - numărul de persoane corespunzator unui necesar specific de apă - conf. TABEL 1

$q_{szi}$  - necesarul specific de apă pe zi [l/zi.pers.] - conf.

TABEL 1

**Qzimed - debitul mediu zilnic de apă =** 3570 [l/zi] [mc/zi]

$\sum N_{pi} \cdot q_{szi} =$  3.57

**Qzimax - debit maxim zilnic de apă =** 4105.5 [l/zi] [mc/zi]

**Kzi\*Qzimed=** 4.11

**Qzimin - debit minim zilnic de apă = 2\*Qzmedi-** 3034.5 [l/zi] [mc/zi]

**Qzimax=** 3.03

**Qomax - debitul orar maxim = ko \*** [mc/h]

**Qzimax/noz =** 0.34213

Kzi= 1.15

ko= 2.00

$n_{oz}$  - numărul specific de ore pe zi de utilizare a apei;

$n_{oz} =$  24



## CERINTA DE APA LA SURSA

Qszimed - debitul mediu zilnic la sursa [l/zi] =Kp*Ks*Qmedzi=	4005.54	[l/zi]	[mc/zi]
Qszimax - debitul maxim zilnic la sursa [l/zi] =Kp*Ks*Qmaxzi=	4606.37	[l/zi]	4.01 [mc/zi]
Qszimin - debitul minim zilnic la sursa [l/zi] =Kp*Ks*Qminzi=	3404.71	[l/zi]	4.61 [mc/zi]
Qsomal - debitul orar maxim la sursa [mc/h] = ko * Qmax/noz =	0.38386	[mc/h]	3.40

Kzi=	1.1
ks=	1.02

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

- Normativ P118 /1999 – Normativ tehnic de proiectare și realizare a construcțiilor privind protecția la acțiunea focului.
- STAS 1478 - 90, Alimentarea cu apă la construcții civile și industriale;
- Indicativ I9-2013- Normativ privind proiectarea, executia și exploatarea instalatiilor sanitare aferente cladirilor

## RETEA DE CANALIZARE

SITUATIA EXISTENTA:

În zona de amplasament pe strada Marasesti exista retea de canalizare.

SITUATIA PROPUSA:

Apele menajere rezultate de la noua cladire, vor fi canalizate spre conducta de canalizare existenta in zona, printr-o retea de conducte, camine.

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

## ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICA

SITUATIA EXISTENTA:

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

SITUATIA PROPUSA:

Pentru ansamblu studiat se propune incalzirea cu centrale termice proprii amplasate in incaperi special amenajate sau in bucatarii.

## ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

SITUATIA EXISTENTA:

În zona de amplasament a ansamblului de locuințe propus, 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 corpul de cladire in parte, alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeau existenta, in urma obtinetii avizului E-ON si realizarea unui post de reglare masurare (PRM) de joasa presiune si a instalatiilor interioare de utilizare a gazelor naturale.

#### 4. CONCLUZII:

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

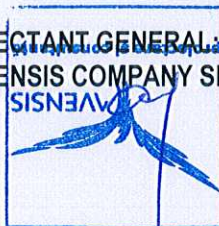
Prin prezenta documentație se propune reglementarea zonei cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, P.O.T., C.U.T., distanțele față de limitele laterale și posterioare parcelei, organizarea circulației și a acceselor, asigurarea cu utilități edilitare zonei, pentru a crea premisele unei dezvoltări urbane corecte și în conformitate cu legislația în vigoare ce reglementează acest domeniu.

Toate costurile lucrărilor de proiectare și execuție a lucrărilor de racordare, bransare și extindere a utilităților tehnico-edilitare la sistemele centralizate ale municipiului Suceava, a infrastructurii de acces și a celor de construcții-montaj a viitoarelor amenajări vor fi suportate de investitorul privat.

ÎNTOCMIT:  
Arh.LATIS E.



PROIECTANT GENERAL:  
S.C. AVENSIS COMPANY SRL



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### ELABORARE PUZ CU REGULAMENT DE URBANISM AFERENT IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU CONSTRUIRE CLADIRE CU SPATII DE BIROURI SI SPATII DE LOCUIT, AMENAJARE LOCURI DE PARCARE SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI AMENAJATE

#### **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 imprejmuiuri
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 Municipiului Suceava.

## **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..

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 răspandirea 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 orașului.

Apele pluviale (potențial curate) vor fi colectate de pe platforme și dirijate către stația de epurare a apei, cele impurificate sunt evacuate după ce sunt trecute prin deznisipatoare și separatoare de hidrocarburi. 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 perdele 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, 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 si retrageri minime obligatorii

### 6.1. Caracteristici ale parcelelor

Parcela este construibila avand acces la rețeaua stradala a municipiului. Echipamentele publice se vor dimensiona si proiecta conform normelor specifice pentru fiecare tip de echipament si a Regulamentului General de Urbanism.

### 6.2. Amplasarea clădirii fata de aliniament

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat.

- N min. 2,68 m

- S min. 1,38 m

- V min. 1,01 m

- E min. 1,04 m

Se interzice amplasarea clădirii pe limita de proprietate.

### 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, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri

### 6.5. Inaltimea maxima admisa a clădirilor

Inaltimea constructiei propuse nu va depăși 20,00 m fata de 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

Parcela este accesibila dintr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apararea contra incendiilor si protecției civile.

Autorizarea executării construcției se va face cu respectarea prevederilor RGU.

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.

### 7.2. Staționarea si parcare autovehiculelor

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesita spatii de parcare, se va face numai daca exista posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Suprafețele parcajelor necesare se determina în funcție de destinația si de capacitatea construcției, conform

prevederilor din H.G. 525/1996, a normativelor in vigoare si a RGU.

## **8. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

Este obligatorie asigurarea pentru obiectiv a unei echipări tehnico- edilitare care sa garanteze funcțiunea acestuia la parametri de protecție a mediului proiectat.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisa numai in cazul existentei posibilității de racord la rețelele existente sau in cazul in care nu exista posibilitate se vor avea in vedere următoarele posibilități:

- se vor realiza soluții de echipare in sistem individual
- beneficiarul se obliga sa racordeze construcția la rețeaua centralizata, atunci când aceasta se va executa.

### **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, in întregime

Lucrările de racordare si de bransare la rețeaua publica se suporta in întregime de investitor sau beneficiar.

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

### **8.2. Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare**

Conform legislației in vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, national sau local, după caz.

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

Parcelele studiate au o forma relativ rectangulara.

## **10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi și împrejuriri**

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

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

Este interzisa transformarea spatiilor verzi de aliniament in spatii pentru parcaje

Nu este obligatorie împrejmuirea proprietății pe toate laturile acesteia. In caz ca se opteaza pentru realizarea unei imprejuriri parțiale aceasta va avea inaltimea maxima de 2.2 m si minim 1.5 m si se va realiza din materiale transparente sau semiopace in cazul învecinării cu activitati cu care se pot stânjeni reciproc.

Imprejmuirile trebuie sa participe la aspectul zonei, atat prin materialele de construcție folosite, cat si prin calitatea execuției.

## **III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

Zonele funcționale s-au stabilit conform cerințelor documentației si sunt puse in evidenta in planșa de REGLEMENTARI URBANISTICE din P.U.Z..

Soluția urbanistica, propune următoarea zonificare:

## **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITAȚILOR ȘI SUBUNITAȚILOR FUNCȚIONALE**

### **M1 – Imobile cu functiune mixta**

**ZONA STUDIATA IN PREZENTUL PLAN URBANISTIC ZONAL, FIIND SITUATA IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI SUCEAVA , VA FI INCLUSA IN UTR-20 CONFORM P.U.G. MUNICIPIUL SUCEAVA CA SUBZONA CU FUNCTIUNEA DE SPATII DE BIROURI SISPATII DE LOCUIT**

#### **1. Generalități**

**Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei este cea locuire si amenajari necesare bunei functionari a acesteia.**

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

### Art. 2. Utilizări permise

construcții cu funcțiune de locuire și funcțiuni complementare acestora;

- amenajări aferente locuințelor
- căi de acces carosabile și pietonale în incintă,
- parcuri la sol (daca se optează pentru parcuri la sol intervine obligativitatea întocmirii unei documentații PUD)
- parcaje subterane
- spații plantate
- locuri de joacă pentru copii
- construcții pentru echipare tehnică
- împrejmuiri
- servicii
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru mici întreprinderi, proiectare, cercetare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale
- sedii sociale, colective și personale
- servicii ale unor organizații politice, profesionale etc.
- agenții de turism
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- alte funcțiuni compatibile

### Art. 3. Utilizări permise cu condiții

Se admit următoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar cu activitățile productive dominante subzonelor funcționale:

Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni, cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20).

### Art. 4. Utilizări interzise

Sunt interzise următoarele utilizări:

- schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;
  - schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor, etc.);
  - depozitare en-gros sau mic-gros
  - depozitări materiale re folosibile
  - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
  - stații de întreținere auto;
  - stații de betoane
  - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
  - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- schimbări de destinație a apartamentelor fără acordul vecinilor direct afectați.

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

Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.) sunt supuse interdicției temporare de construire până la găsirea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului.

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

- anexe pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor

- ferme agro-zootehnice, abatoare
- stații întreținere auto
- activități de depozitare, comerț en-gros, antrepozite
- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat

### 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

#### 3.1. Reguli 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

Se va respecta art. 18 din R.G.U. cu privire la tipurile de construcții care se pot amplasa în zona drumurilor publice.

##### Art. 9 Amplasarea față de aliniament

N min. 2,68 m

- S min. 1,38 m

- V min. 1,01 m

- E min. 1,04 m

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

Clădirea se va amplasa pe parcela în limita zonei de implantare. Se pot amplasa în afara zonei de implantare următoarele tipuri de construcții:

- împrejmuiri (maxim parter);
- circulații carosabile și pietonale;
- parcaje.

Această distanță se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire sau ferestre.

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu sau alte norme specifice funcțiunii.

Prevederile privind încadrarea în limita construibilă se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile dezmembrări sau unificări.

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

##### Art. 11 Accese carosabile

Accesul se va realiza din drumurile de acces. Amenajările și modernizarea infrastructurii drumului de acces pentru circulația autospecialelor de mare tonaj va fi asigurată de către beneficiar - investitor.

Vor fi respectate caile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/1998**.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

##### Art. 12 Accese pietonale

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădire, conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități fizice.

#### 3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

**Art. 13 Este obligatorie bransarea construcțiilor ce prin specificul lor o necesită la rețelele edilitare: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică.**



- Alimentarea cu apa

Este obligatorie asigurarea unei surse de apa prin racordarea la rețeaua de alimentare cu apa a localității sau prin rezolvarea in sistem propriu (put forat) pentru toate construcțiile ce prin specificul lor o necesita.

- 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 in decantor dupa trecerea in prealabil printr-un decantor separator de produse petroliere.

- 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 împrejuririlor.

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

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

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

Terenul studiat in documentație are o suprafața totala de 440 mp.

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

Inaltimea maxima  $H_c \text{ max.} = 20,00 \text{ m}$  fata de CTS

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine funcției 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.

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

**P.O.T. = max. 60,00% / P.O.T. PROPUS-43,70%**

**C.U.T. MAXIM= 3,50 / C.U.T. PROPUS=2,41**

### **3.5. Reguli cu privire la parcaje, spatii verzi si imprejuriri**

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

Se vor amenaja spatii de parcare pentru parcul auto propriu, autoturisme.

Amplasarea parcajelor se va face la nivelul subsolului. Necesarul de locuri de parcare se va stabili in funcție de destinația si capacitatea clădirii, cu respectarea R.G.U. aprobat prin HG. 525/1996 republicat si R.L.U aferent P.U.G. Municipiul Suceava

#### **Art 19 Spatii verzi**

Minim 20 %

#### **Art. 20 Împrejuriri**

Nu este obligatorie împrejurirea proprietății pe toate laturile acesteia. . In caz ca se opteaza pentru realizarea unei imprejuriri partiale aceasta va avea inaltimea maxima de 2.2 m si minim 1.5 m si se va realiza din materiale transparente sau semiopace in cazul învecinării cu activitati cu care se pot stânjeni reciproc.. Pot fi dublate de plantații. Se interzice folosirea sirmei ghimpate, a cioburilor de sticla sau alte asemenea materiale la executarea împrejuririlor.

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

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

Vor fi interzise in zona activitatile de orice natura susceptibile a polua aerul, apa, solul sau emitente de zgomot.

Pentru construcțiile sau echipamentele care prin natura funcțiilor pe care le dapostesc sunt provocatoare de zgomot se vor lua masuri de a se integra in nivelele de zgomot admise de legislația sanitara si de mediu in vigoare (ex. echipamente de aer condiționat peste o anumita dimensiune).

## Art. 22 Gestionarea deșeurilor

Deseurile rezultate în urma activitatilor vor fi adunate în containere specializate și transportate periodic în zona special amenajată pentru depozitarea gunoiului aferentă localității de către regia de salubritate.

ÎNTOCMIT:  
Arh.Latis E.



PROIECTANT GENERAL:  
S.C. AVENSIS COMPANY SRL

