

<b>S.C. Lineo Proiect S.R.L.</b> <b>Tel. 0744673570</b>	<b>PROIECT FAZA PUZ:</b> Constituire servitute de trecere pe parcela nr. cad. 52319 in favoarea parcelei cu nr. cad. 52951. Elaborare Plan Urbanistic Zonal si Regulament de Urbanism aferent, in baza unui aviz de oportunitate pentru locuinte colective si individuale, imprejmuire teren, sistematizare verticala si racorduri/bransamente la retelele de utilitati tehnico edilitare
	<b>BENEFICIAR:</b> S.C. MELIJONS S.R.L. prin administrator Pojoga Gica

**PROIECT NR 7/2021**  
**EXEMPLAR. NR. ....**

**PROIECT**

**Constituire servitute de trecere pe parcela nr. cad. 52319 in favoarea parcelei  
cu nr. cad. 52951.**

**Elaborare Plan Urbanistic Zonal si Regulament de Urbanism aferent, in baza  
unui aviz de oportunitate pentru locuinte colective si individuale, imprejmuire  
teren, sistematizare verticala si racorduri/bransamente la retelele de utilitati  
tehnico edilitare**

**ADRESA: Jud. SUCEAVA, Mun. SUCEAVA, str. Pictor Romeo Calancea, fn**

**BENEFICIAR: S.C. MELIJONS S.R.L. prin administrator Pojoga Gica**

**FAZA P.U.Z.**

<b>S.C. Lineo Proiect S.R.L.</b> <b>Tel. 0744673570</b>	<b>PROIECT FAZA PUZ:</b> Constituire servitute de trecere pe parcela nr. cad. 52319 in favoarea parcelei cu nr. cad. 52951. Elaborare Plan Urbanistic Zonal si Regulament de Urbanism aferent, in baza unui aviz de oportunitate pentru locuinte colective si individuale, imprejmuire teren, sistematizare verticala si racorduri/bransamente la retelele de utilitati tehnico edilitare
	<b>BENEFICIAR: S.C. MELIJONS S.R.L. prin administrator Pojoga Gica</b>

## COLECTIV DE ELABORARE

### **PROIECTANT GENERAL:**

S.C. GLOBAL TOPEXPERT SRL

Ing. Daniel ISEPCIUC

### **SUBPROIECTANTI:**

#### **Proiectant urbanism:**

S.C. LINEO PROIECT SRL

Arh. Alina ANTOCHI



#### **Proiectant retele edilitare:**

S.C. GLOBAL TOPEXPERT SRL

Ing. Daniel ISEPCIUC

#### **Proiectant drumuri si sistematizare verticala:**

S.C. ROMPROJECT ROAD S.R.L.

Ing. Cristi BUTA

**S.C. Lineo Proiect S.R.L.**  
**Tel. 0744673570**

**PROIECT FAZA PUZ:**

Constituire servitute de trecere pe parcela nr. cad. 52319 in favoarea parcelei cu nr. cad. 52951.

Elaborare Plan Urbanistic Zonal si Regulament de Urbanism aferent, in baza unui aviz de oportunitate pentru locuinte colective si individuale, imprejmuire teren, sistematizare verticala si racorduri/bransamente la retelele de utilitati tehnico edilitare

**BENEFICIAR:** S.C. MELIJONS S.R.L. prin administrator Pojoga Gica

## **BORDEROU**

### **PIESE SCRISE**

- Certificat de urbanism nr. 863/22.07.2021
- Avize solicitate in certificatul de urbanism
- Dovada titlului asupra terenului
- Carte funciara
- Extras de carte funciara
- Ridicare topografica
- Studiu geotehnic
- **MEMORIU JUSTIFICATIV**

#### **1. Introducere**

- 1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

#### **2. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice**

- 2.1. Evoluţia zonei
- 2.2. Încadrare in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opţiuni ale populatiei

#### **3. Propuneri de dezvoltare urbanistica**

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala; bilanţ teritorial; indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protecţia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

#### **4. Concluzii**

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **I. Dispozitii generale**

1. Rolul RLU
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

**S.C. Lineo Proiect S.R.L.**  
**Tel. 0744673570**

**PROIECT FAZA PUZ:**

Constituire servitute de trecere pe parcela nr. cad. 52319 in favoarea parcelei cu nr. cad. 52951.

Elaborare Plan Urbanistic Zonal si Regulament de Urbanism aferent, in baza unui aviz de oportunitate pentru locuinte colective si individuale, imprejmuire teren, sistematizare verticala si racorduri/bransamente la retelele de utilitati tehnico edilitare

**BENEFICIAR:** S.C. MELIJONS S.R.L. prin administrator Pojoga Gica

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 dimensionarea circulatiilor auto si pietonale, precum si la asigurarea acceselor obligatorii.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi

III. Prevederi privind realizarea constructiilor

11. Conformarea constructiilor

IV. Zonificare functionala

V. Prevederi finale

**PARTE DESENATA**

- Plan de incadrare in zona - U0
- Plan situatia existenta – U1
- Plan reglementari urbanistice – U2
- Plan reglementari urbanistice, propunere mobilare – U2.1
- Plan reglementari edilitare– U3
- Plan proprietatea asupra terenurilor– U4
- Profile drum

<b>S.C. Lineo Proiect S.R.L.</b> <b>Tel. 0744673570</b>	<b>PROIECT FAZA PUZ:</b> Constituire servitute de trecere pe parcela nr. cad. 52319 in favoarea parcelei cu nr. cad. 52951. Elaborare Plan Urbanistic Zonal si Regulament de Urbanism aferent, in baza unui aviz de oportunitate pentru locuinte colective si individuale, imprejmuire teren, sistematizare verticala si racorduri/bransamente la retelele de utilitati tehnico edilitare
	<b>BENEFICIAR: S.C. MELIJONS S.R.L. prin administrator Pojoga Gica</b>

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1 Date de recunoastere a documentatiei**

Denumirea lucrarii: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**Constituire servitute de trecere pe parcela nr. cad. 52319  
in favoarea parcelei cu nr. cad. 52951.**

**Elaborare Plan Urbanistic Zonal si Regulament de Urbanism aferent, in baza  
unui aviz de oportunitate pentru locuinte colective si individuale, imprejmuire  
teren, sistematizare verticala si racorduri/bransamente la retelele de utilitati  
tehnico edilitare**

**Amplasament: Jud. SUCEAVA, Mun. SUCEAVA, str. Pictor Romeo Calancea, fn**

Proiectant general :

**S.C. GLOBAL TOPEXPERT SRL**

Proiectant urbanism :

**S.C. LINEO PROIECT SRL**

**Arh. Alina ANTOCHI**

**Beneficiar: S.C. MELIJONS S.R.L. prin administrator Pojoga Gica**

Data elaborarii: Iunie 2021

#### **1.2. Obiectul lucrarii:**

##### **Solicitarile temei program:**

Prezenta documentatie are ca obiect Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism pentru posibilitatea construirii unor locuinte colective si individuale, in Jud. Suceava, Mun. Suceava.

Obiectul lucrarii consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale si tehnice in zona, cu scopul de a reglementa zonele edificabile, conditiile de ocupare, dimensionare si aspect arhitectural a viitoarelor constructii, rezolvarea acceselor pietonale si carosabile precum si amenajarea spatiilor libere si plantate.

<b>S.C. Lineo Proiect S.R.L.</b> <b>Tel. 0744673570</b>	<b>PROIECT FAZA PUZ:</b> Constituire servitute de trecere pe parcela nr. cad. 52319 in favoarea parcelei cu nr. cad. 52951. Elaborare Plan Urbanistic Zonal si Regulament de Urbanism aferent, in baza unui aviz de oportunitate pentru locuinte colective si individuale, imprejmuire teren, sistematizare verticala si racorduri/bransamente la retelele de utilitati tehnico edilitare
	<b>BENEFICIAR: S.C. MELIJONS S.R.L. prin administrator Pojoga Gica</b>

Planul Urbanistic Zonal stabileste amplasamentele constructiilor prevazute a fi realizate. Terenurile aflate in studiu sunt libere de constructii si apartin beneficiarului.

### **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata:**

Prin prezenta lucrare se intentioneaza:

- Asigurarea accesului carosabil si pietonal la nivelul cerintelor din zona;
- Analizarea compatibilitatii functiunii propuse cu zona functionala existenta;
- Organizarea urbanistica a zonei prin stabilirea amplasamentului noilor constructii prevazute a se realiza in zona si incadrarea acestora intr -o solutie de ansamblu;

Ca urmare, in aceasta zona a mun. Suceava, este necesara elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care sa stabileasca obiectivele, actiunile si prioritatile, compatibilitatea cu vecinatatile, reglementarile urbanistice necesare pentru utilizarea terenului si realizarea constructiilor.

La baza intocmirii documentatiei, sta tema de proiectare in care au fost stabilite spatiile, suprafetele si legaturile functionale, pornindu-se de la amplasarea in teren a obiectivelor.

In urma analizei Planului Urbanistic General al Mun. Suceava - aprobat prin H.C.L. nr.155,300/1999,2009, si a documentatiei PUZ aprobate cu HCL nr. 78/2000, proiect prin care s-a stabilit intravilanul localitatii, zonificarea, functiunile si organizarea urbanistica, s-a constatat ca zona luata in studiu este situata in intravilanul municipiului unde folosinta actuala este de teren – arabil, partial zona de locuinte cu regim mic de inaltime in cadrul parcelarului existent, partial zona si institutii si servicii publice- invatamant si activitati socio – culturale si partial terenuri cu vegetatie spontana sau amenajata – Pps ( parcuri si scuaruri). Terenul nu este inventariat ca spatiu verde in registrul local al spatiilor verzi din mun. Suceava, conf. HCL nr. 88/29.03.2018.

In vederea inceperii demersurilor legale pentru realizarii investitiei a fost emis de catre Primaria mun. Suceava, certificat de urbanism nr. 863/22.07.2021 prin care se recomanda întocmirea unui PUZ si se identifica reglementari obligatorii necesar a fi studiate in cadrul documentației de fata.

### **1.2 Surse documentare:**

- Cadrul legislativ:
- P.U.G – mun. Suceava si Regulamentul Local de Urbanism aferent.
- PUZ – HCL nr. 78/2000;
- Tema program stabilita cu initiatorul PUZ.
- LEGEA 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul,completata si actualizata

<b>S.C. Lineo Proiect S.R.L.</b> <b>Tel. 0744673570</b>	<b>PROIECT FAZA PUZ:</b> Constituire servitute de trecere pe parcela nr. cad. 52319 in favoarea parcelei cu nr. cad. 52951. Elaborare Plan Urbanistic Zonal si Regulament de Urbanism aferent, in baza unui aviz de oportunitate pentru locuinte colective si individuale, imprejmuire teren, sistematizare verticala si racorduri/bransamente la retelele de utilitati tehnico edilitare
	<b>BENEFICIAR:</b> S.C. MELIJONS S.R.L. prin administrator Pojoga Gica

- Ghid privind Metodologia de elaborare a Conținutului - Cadru P.U.Z., G.M. - 010 – 2000 aprobat prin ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.

- CODUL CIVIL;

- Legea 50/ 91 - privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările ulterioare;

- Legea 10/1995 referitoare la calitatea în construcții;

- Legea 18/1991 privind fondul funciar;

- Legea 137/1995 privind protecția mediului;

- Ordinul 119/2014 privind probarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

- Surse de informatii utilizate:

-Legislatia privind urbanismul si protectia mediului

-Documentare de teren

-Documentatii tehnice puse la dispozitia proiectantului de investitor ( documentatie cadastrala si topografica, acte de proprietate, studiu geotehnic).

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE**

### **2.1. Evolutia zonei**

Zona studiata este amplasata in intravilanul mun. Suceava, Jud. Suceava si are suprafata totala de 5643mp, formata din urmatoarele parcele:

Nr. crt.	Numar cadastral/C.F.	Suprafata/mp	Proprietar	Categoria de folosinta a terenului
1	52951	3044	S.C. MELIJONS S.R.L.	Arabil intravilan
2	52950	1311		
3	52319	1288		
Total suprafata		5643 mp		

Amplasamentul este accesibil din str. Pictor Romeo Calancea, din partea de sud - est a amplasamentului.

Zona este potrivita pentru functiunile propuse datorita viitoarelor planuri de dezvoltare a zonei precum si datorita faptului ca zona este una cu caracter predominant rezidential.

Nu are in imprejurimi monumente istorice sau de arhitectura

Nu se afla in preajma zonelor protejate.

### **2.2. Incadrarea in localitate**

Terenurile pe care se doreste amplasarea constructiilor sunt incadrate in categoria de folosinta arabil si se afla in intravilanul mun. Suceava conf. Extraselor de carte funciara.

**S.C. Lineo Proiect S.R.L.**  
**Tel. 0744673570**

**PROIECT FAZA PUZ:**

Constituire servitute de trecere pe parcela nr. cad. 52319 in favoarea parcelei cu nr. cad. 52951.

Elaborare Plan Urbanistic Zonal si Regulament de Urbanism aferent, in baza unui aviz de oportunitate pentru locuinte colective si individuale, imprejmuire teren, sistematizare verticala si racorduri/bransamente la retelele de utilitati tehnico edilitare

**BENEFICIAR:** S.C. MELIJONS S.R.L. prin administrator Pojoga Gica

In zona exista retea de alimentare cu apa, canalizare, telecomunicatii, energie electrica si gaze naturale.

Nu vor afecta obiective de interes public, cultural sau istoric.

Amplasamentul este accesibil din str. Pictor Romeo Calancea, din partea de sud - est a amplasamentului.

Vecinatatile zonei studiate sunt:

- **la NV** - proprietate privata - teren liber – nu exista constructii;
- **la NE** - proprietate privata - teren liber – nu exista constructii;
- **la SE** - str. Pictor Romeo Calancea;
- **la SV** – proprietate privata– locuinte individuale;

### **2.3 Elemente ale cadrului natural**

Din studiile anterioare existente se poate concluziona ca zona nu prezintă condiții speciale geotehnice si nu este supusa riscurilor naturale. Nu exista pericol de inundare a zonei si nici urme de fenomene morfogenetice active.

Zona climatică în care este amplasat terenul, se află în aria de influență a climatului temperat continental moderat, caracterizat prin schimbări bruște de temperatură, nuanță care corespunde tipului existent în Podișul Sucevei.

#### **Riscuri naturale**

Încadrarea în zonele de risc natural, la nivele de macrozonare, a ariei pe care se găsește zona studiată se face în conformitate cu Monitorul Oficial al României, Legea nr. 575/2001; Legea privind Planul de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a – V – a, zone de risc natural.

Riscul este o estimare matematică a probabilității producerii de pierderi umane și materiale pe o perioadă de referință viitoare și într-o zonă dată pentru un anumit tip de dezastru.

Pentru zona studiată factorii de risc avuți în vedere sunt: cutremurele de pământ.

Configuratia si alcatuirea geo-morfologica a zonei studiate nu evidentiaza zone cu risc natural, terenul are stabilitate si nu exista riscul producerii alunecarilor de teren.

Zona amplasamentului este stabilă, deoarece acesta nu este afectată de procese geomorfologice actuale sau denudaționale, caracterizate prin: alunecări de teren, prăbușiri, sufoziuni, pseudosolifluxiuni, eroziuni etc.

Amplasamentul nu este supus viiturilor de apa sau inundatiilor.

Zona studiată nu este încadrată în zonele cu riscuri naturale sau disfuncționalități privind protecția mediului. Amplasamentul nu este supus pericolului inundatiilor din reversari sau precipitații.

### **2.4. Circulatia**

In prezent accesul catre zona studiată se realizează din str. Pictor Romeo Calancea, din partea de sud - est a amplasamentului.



<b>S.C. Lineo Proiect S.R.L.</b> <b>Tel. 0744673570</b>	<b>PROIECT FAZA PUZ:</b> Constituire servitute de trecere pe parcela nr. cad. 52319 in favoarea parcelei cu nr. cad. 52951. Elaborare Plan Urbanistic Zonal si Regulament de Urbanism aferent, in baza unui aviz de oportunitate pentru locuinte colective si individuale, imprejmuire teren, sistematizare verticala si racorduri/bransamente la retelele de utilitati tehnico edilitare
	<b>BENEFICIAR:</b> S.C. MELIJONS S.R.L. prin administrator Pojoga Gica

Strada Pictor Romeo Calancea, din care se propune accesul catre amplasament, este asfaltata, carosabilul are o latime de 4,50-5,00m, nu este prevazuta cu trotuare pietonale pe ambele laturi si sant pentru preluarea apelor pluviale.

Drumul este in domeniul public.

Este necesar crearea unei artere noi de circulatii ( pe parcela cu nr. cad. 52319) care sa asigure accesul catre toate parcelele si modernizarea si largirea celor existente pentru a asigura accesul corespunzator la parcele.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata:

In prezent terenul, in suprafata totala de 5643 mp este liber, neexistand alte constructii care se mentin sau care se demoleaza.

Principalele functiuni ce ocupa zona respectiva - locuinte, anexe gospodaresti si functiuni complementare.

Drumurile existente in zona (cai de acces) apartin domeniului public.

- Aspecte calitative ale fondului construit:

Nu exista fond construit existent pe amplasament. Gradul de ocupare a zonei invecinate, cu fond construit, este mic.

- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine:

Configuratia si alcatuirea geo-morfologica a zonei studiate nu evidentiaza zone cu risc natural.

- Principalele disfunctionalitati:

Principala problema actuala o reprezinta starea necorespunzatoare a cailor de acces existente.

## 2.6 Echiparea edilitara

In zona studiata exista retea de alimentare cu apa, canalizare, telecomunicatii, alimentare cu energie electrica si gaze naturale. Strada Pictor Romeo Calancea dispune si de retea de hidranti pentru stingerea incendiilor, amplasati la distanta de aprox. 100m.

## 2.7 Probleme de mediu

Zona studiata nu este afectata de poluare, in zona neexistand surse –agenti economici poluatori.

Funciunea propusa nu prezinta aspecte deosebite din punct de vedere al protectiei mediului.

Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor: nivelul de zgomot se situiaza sub limita maxima admisa.

<b>S.C. Lineo Proiect S.R.L.</b> <b>Tel. 0744673570</b>	<b>PROIECT FAZA PUZ:</b> Constituire servitute de trecere pe parcela nr. cad. 52319 in favoarea parcelei cu nr. cad. 52951. Elaborare Plan Urbanistic Zonal si Regulament de Urbanism aferent, in baza unui aviz de oportunitate pentru locuinte colective si individuale, imprejmuire teren, sistematizare verticala si racorduri/bransamente la retelele de utilitati tehnico edilitare
	<b>BENEFICIAR: S.C. MELIJONS S.R.L. prin administrator Pojoga Gica</b>

Gospodarirea deseurilor: deseurile menajere se vor colecta in europubele amplasate pe platforme special amenajate si vor fi ridicate periodic de catre o firma specializata sau se vor transporta decatre beneficiar la rampa de gunoi a localitatii.

**Gospodarirea substantelor toxice si periculoase:** nu este cazul.

### **Riscuri naturale**

Configuratia si alcatuirea geo-morfologica a zonei studiate nu evidentiaza zone cu risc natural, terenul are stabilitate si nu exista riscul producerii alunecarilor de teren.

Zona amplasamentului este stabilă, deoarece acesta nu este afectată de procese geomorfologice actuale sau denudaționale, caracterizate prin: alunecări de teren, prăbușiri, sufoziuni, pseudosolifluxiuni, eroziuni etc.

Amplasamentul nu este supus viiturilor de apa sau inundatiilor.

Zona studiată nu este încadrată în zonele cu riscuri naturale sau disfuncționalități privind protecția mediului.

### **2.8. Opțiuni ale populației**

Documentația va fi supusă consultării publicului conf. Legislației în vigoare.

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

### **3.1 Concluzii ale studiului de fundamentare**

Anterior elaborării PUZ au fost întocmite următoarele studii:

- studii privind ridicarea topografică a zonei;
- studiu geotehnic.

Concluziile acestor studii evidențiază posibilitatea realizării proiectului.

### **3.2. Prevederi ale PUG**

În cadrul Planului Urbanistic General se stabilesc direcțiile de dezvoltare ale zonei în condițiile dreptului de proprietate și ale interesului public.

Zona luată în studiu este situată în intravilanul mun. Suceava, jud. Suceava, conform extraselor de carte funciara.

Terenul nu figurează ca spațiu verde în Registrul local al spațiilor verzi din mun. Suceava, aprobat conf. HCL nr. 88/29.03.2018.

#### **Prevederi PUZ**

Zona Lmu1 - parțial zona de locuințe cu regim mic de înălțime în cadrul parcelarului existent, parțial zona și instituții și servicii publice- învățământ și activități

<b>S.C. Lineo Proiect S.R.L.</b> <b>Tel. 0744673570</b>	<b>PROIECT FAZA PUZ:</b> Constituire servitute de trecere pe parcela nr. cad. 52319 in favoarea parcelei cu nr. cad. 52951. Elaborare Plan Urbanistic Zonal si Regulament de Urbanism aferent, in baza unui aviz de oportunitate pentru locuinte colective si individuale, imprejmuire teren, sistematizare verticala si racorduri/bransamente la retelele de utilitati tehnico edilitare
	<b>BENEFICIAR:</b> S.C. MELIJONS S.R.L. prin administrator Pojoga Gica

socio – culturale si partial terenuri cu vegetatie spontana sau amenajata – Pps (parcuri si scuaruri).

### 3.3 Valorificarea cadrului natural

Zona studiata este stabila si nu exista pericol de alunecari. Cadrul natural in zona nu prezinta oportunitati spectaculoase, caz in care se recomanda dezvoltarea de spatii verzi.

In zona studiata nu exista riscul inundatiilor.

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele:

-asigurarea amplasamentului si amenajarilor necesare pentru noile obiective stabilite prin tema;

-reorganizarea circulatiei carosabile la nivelul cresterii traficului in cadrul zonei si legaturilor acesteia cu celelalte zone functionale ale localitatilor;

-armonizarea noilor constructii si amenajari astfel incat sa constituie un ansamblu unitar;

-completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

Valorificarea cadrului natural, al reliefului si armonizarea acestuia cu amplasamentele propuse, asigurarea unor legaturi carosabile directe si usoare a zonei cu cele limitrofe, o functionare optima a intregului ansamblu si o incadrare organica a acestuia in structura localitatilor, au fost factorii de baza ce au determinat compozitia de ansamblu.

### 3.4 Modernizarea circulatiilor

Accesul catre amplasament se realizeaza din str. Pictor Romeo Calancea, din partea de sud - est a amplasamentului. Avand in vedere ca strada are carosabil de 4,50- 5,00,00m, fara trotuare pietonale pe ambele laturi si sant pentru preluarea apelor pluviale, avand in vedere si prevederile din PUZ – aprobat cu HCL nr.78/2000 se propun urmatoarele:

- modernizarea drumului la strazi de categoria III, de 9 m latime – carosabil auto de 6,00m si trotuare pietonale pe ambele parti de 1,50m fiecare, rigole sau santuri pentru preluarea apelor pluviale.
- Suprafetele de teren afectate de reseaua stradala propusa prin PUZ vor fi dezlipite din parcela, iar in momentul amenajarii drumului vor fi folosite in acest scop, neputand fi afectate de constructii propuse.

Avand in vedere ca trebuie asigurat accesul catre toate parcele, suprafata de teren cu nr. cad. 52319, va fi amenajata ca acces auto, avand o latime a carosabilului de 7,00m si un trotuar pietonal cu latimea de 1,50m, ceea ce permite

<b>S.C. Lineo Proiect S.R.L.</b> <b>Tel. 0744673570</b>	<b>PROIECT FAZA PUZ:</b>			
	Constituire servitute de trecere pe parcela nr. cad. 52319 in favoarea parcelei cu nr. cad. 52951. Elaborare Plan Urbanistic Zonal si Regulament de Urbanism aferent, in baza unui aviz de oportunitate pentru locuinte colective si individuale, imprejmuire teren, sistematizare verticala si racorduri/bransamente la retelele de utilitati tehnico edilitare			
<b>BENEFICIAR: S.C. MELIJONS S.R.L. prin administrator Pojoga Gica</b>				

accesul catre amplasament inclusiv mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele.

Se va asigura loc de intoarcere in capatul drumului.

Circulatiile carosabile din incinta, vor avea latimi de minim 5,50m.

Circulatiile pietonale vor avea o latime minima de 1,00m.

Zona de parcare va avea o latime minima de 5,00m, asigurandu-se minim 2 locuri de parcare/ parcela pentru locuintele individuale si minim 1 loc de parcare/apartament pentru locuintele colective si la o distanta de min. 5,00m fata de camerele de locuit.

Stationarea autovehicolelor atat in timpul lucrarilor de constructii – reparatii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, unitatea avand prevazut in interiorul parcelei spatii de circulatie si intoarcere.

#### **Capacitati de transport admise:**

Se vor realiza spații amenajate pentru gararea și parcare autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

In incinta vor circula doar autovehicule mici ( max. 3,5 tone).

Beneficiarul va suporta din buget propriu cheltuielile pentru bransamente la utilitati, realizarea acceselor, aleilor si zonele de parcare.

### **3.5 Zonificare functionala – Bilant teritorial, indici urbanistici**

Repartitia diverselor zone in cadrul bilantului teritorial s-a modificat prin propunerile facute in plansele de reglementari urbanistice, obtinandu-se in acest mod indici urbanistici. Parcela cu nr. cad. 52951 se va dezmembra in 8 loturi cu suprafata de teren cuprinsa intre 337,24mp si 479,20mp, urmand a se folosi pentru construirea de locuinte individuale. Parcela cu nr. cad. 52319 va fi folosita ca drum de acces. Parcela cu nr. cad. 52950 va fi folosita pentru construirea de locuinte individuale si colective cu regim mic de inaltime. Sunt permise console locale de maxim 2,00m. Totalul de 5643mp, suprafata de teren studiata prin prezentul P.U.Z. va avea urmatoorii indici urbanistici:

<b>SEMNIFICATIE</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROBUS</b>	
	<b>MP</b>	<b>%</b>	<b>MP</b>	<b>%</b>
<b><u>Nr. cad. 52319 – 1288mp – drum de acces</u></b>				
Suprafata construita	0	0	0	0
Suprafata aeli, circulatii pietonala,	0	0	1288	100,00

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ: Constituire servitute de trecere pe parcela nr. cad. 52319 in favoarea parcelei cu nr. cad. 52951. Elaborare Plan Urbanistic Zonal si Regulament de Urbanism aferent, in baza unui aviz de oportunitate pentru locuinte colective si individuale, imprejmuire teren, sistematizare verticala si racorduri/bransamente la retelele de utilitati tehnico edilitare
	BENEFICIAR: S.C. MELIJONS S.R.L. prin administrator Pojoga Gica

parcare si platforme				
Suprafata spatii verzi	0	0	0	0
Suprafata teren liber	1288	100	0	0
<b>TOTAL SUPRAFATA</b>	<b>1288</b>	<b>100</b>	<b>1288</b>	<b>100</b>

<b><u>Nr. cad. 52950- 1311mp</u></b>				
Suprafata construita	0	0	393,30	30,00
Suprafata aeli, circulatii pietonala, parcare si platforme	0	0	524,40	40,00
Suprafata spatii verzi	0	0	393,30	30,00
Suprafata teren liber	1311	100	0	0
<b>TOTAL SUPRAFATA</b>	<b>1311</b>	<b>100</b>	<b>1311</b>	<b>100</b>
<b><u>Nr. cad. 52951 – 3044mp -8 loturi cu suprafata cuprinsa intre 337,24mp si 479,20mp</u></b>				
Suprafata construita	0	0	Intre 101,17 si 143,76mp	30,00
Suprafata aeli, circulatii pietonala, parcare si platforme	0	0	Intre 67,45 si 95,84mp	20,00
Suprafata spatii verzi	0	0	Intre 168,62 si 239,60mp	50,00
Suprafata teren liber	3044	100	0	0
<b>TOTAL SUPRAFATA</b>	<b>3044</b>	<b>100</b>	<b>3044</b>	<b>100</b>

**P.O.T. PROPUS (Procent de Ocupare a Terenului) = 30%**

**C.U.T. PROPUS (Coeficient de Utilizare a Terenului) = 0,60**

**Regim maxim de inaltime –P+1E**

**H maxim la cornisa = 6,50 m**

**H maxim la coama = 9,00 m**

**H minim = 3,00m**

**Functiuni permise:**

- Locuinte individuale și colective mici cu maxim P+1E niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat):
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice.

**S.C. Lineo Proiect S.R.L.**  
**Tel. 0744673570**

**PROIECT FAZA PUZ:**

Constituire servitute de trecere pe parcela nr. cad. 52319 in favoarea parcelei cu nr. cad. 52951.

Elaborare Plan Urbanistic Zonal si Regulament de Urbanism aferent, in baza unui aviz de oportunitate pentru locuinte colective si individuale, imprejmuire teren, sistematizare verticala si racorduri/bransamente la retelele de utilitati tehnico edilitare

**BENEFICIAR:** S.C. MELIJONS S.R.L. prin administrator Pojoga Gica

**Funcțiuni permise cu conditionari:**

- serviciile complementare locuirii se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;

**Funcțiuni interzise:**

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

**Alte propuneri:**

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate;
- Imprejmuirea va avea o înălțime de maxim 1,50m;
- Se vor realiza spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;
- Se vor realiza spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.
- Se vor realiza 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

**S.C. Lineo Proiect S.R.L.**  
**Tel. 0744673570**

**PROIECT FAZA PUZ:**

Constituire servitute de trecere pe parcela nr. cad. 52319 in favoarea parcelei cu nr. cad. 52951.

Elaborare Plan Urbanistic Zonal si Regulament de Urbanism aferent, in baza unui aviz de oportunitate pentru locuinte colective si individuale, imprejmuire teren, sistematizare verticala si racorduri/bransamente la retelele de utilitati tehnico edilitare

**BENEFICIAR:** S.C. MELIJONS S.R.L. prin administrator Pojoga Gica

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 gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie;

### **3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare**

#### **Alimentarea cu apa**

Alimentarea cu apa a obiectivelor se va face prin racord la rețeaua de alimentare cu apa existenta in zona. Bransamentul se va realiza cu respectarea legislatiei in vigoare si a proiectului realizat de o firma agreata de furnizorul de apa.

Strada Pictor Romeo Calancea dispune si de rețea de hidranti pentru stingerea incendiilor, amplasati la distanta de aprox. 100m.

#### **Canalizare**

Apa uzata menajera de la obiective va fi dirijata prin intermediul conductelor catre rețeaua de canalizare existenta in zona.

Bransamentul se va realiza cu respectarea legislatiei in vigoare si a proiectului realizat de o firma agreata de furnizorul de apa.

Apele pluviale vor fi colectate si apoi evacuate in rigolele marginale

#### **Alimentarea cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica a obiectivului se va face de la rețelele publice existente in zona, prin intermediul unui bransament electric, ale carui caracteristici tehnice se vor stabili de catre furnizorul de electricitate pe baza AVIZULUI TEHNIC DE RACORDARE (la solicitarea beneficiarului).

Illuminatul perimetral (pe limita de proprietate) se va realiza cu lampi de iluminat cu un consum redus de energie (halogen eco-lamp) care asigura un flux luminos optim, conform cerintelor vizuale impuse de standardele in vigoare.

#### **Alimentarea cu caldura**

Alimentarea cu caldura a spatiilor se va realiza prin intermediul centralelor termice care vor functiona cu combustibil gazos sau energie electrica.

#### **Alimentarea cu gaze naturale**

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza de la rețeaua existenta in zona. Bransamentul se va realiza cu respectarea legislatiei in vigoare si a proiectului realizat de o firma agreata de furnizorul de gaze naturale.

#### **Gospodaria deseurilor**

Depozitarea, sortarea si colectarea deseurilor se va face in sistem individual. Se va prevedea o platforma gospodareasca, cu europubele inchise etans ce vor fi preluate periodic de o firma specializata de salubritate, conform contractului individual.

<b>S.C. Lineo Proiect S.R.L.</b> <b>Tel. 0744673570</b>	<b>PROIECT FAZA PUZ:</b> Constituire servitute de trecere pe parcela nr. cad. 52319 in favoarea parcelei cu nr. cad. 52951. Elaborare Plan Urbanistic Zonal si Regulament de Urbanism aferent, in baza unui aviz de oportunitate pentru locuinte colective si individuale, imprejmuire teren, sistematizare verticala si racorduri/bransamente la retelele de utilitati tehnico edilitare
	<b>BENEFICIAR:</b> S.C. MELIJONS S.R.L. prin administrator Pojoga Gica

### 3.7. Protectia mediului

Constructiile propuse nu afecteaza calitatea mediului inconjurator.

#### - Protectia apei:

Investitia nu reprezinta o sursa de poluare pentru ape.

Pentru a diminua impactul asupra mediului inconjurator, se va interzice deversarea apelor uzate rezultate pe perioada constructiei in spatiile naturale existente in zona. Se vor folosi WC-uri ecologice iar deseurile vor fi adunate in containere speciale si transportate in locuri special amenajate.

**Apa potabilă** care este utilizată de personalul care lucrează pe santier va fi imbuteliata si transportata la amplasament de catre beneficiar.

In perioada de construcții-montaj apa este utilizată atât pentru igienizarea personalului care lucrează la construcție cât și la procesele tehnologice ce pot intervenii în construcție.

#### -Protectia aerului:

Nu exista surse de poluare a aerului in timpul lucrarilor de constructie sau intimpul functionarii obiectivului.

La executarea lucrarilor se vor respecta prevederile cuprinse in OUG195/2005, aprobata de Legea 265/2006 – legea protectiei mediului.

Materialele se va transporta in conditii care sa asigure poluarea minima a atmosferei cu praf (stropirea materialului, acoperirea, etc). Manipularea materialelor (ciment,nisip) in organizarea de santier se va face astfel incat pierderile in atmosfera sa fie minime.

Utilajele si mijloacele de transport vor fi verificate sa fie in stare tehnica buna si sa nu emane noxe peste limitele admise.

#### - Protectia impotriva zgomotului:

Se va tine seama de prevederile legale in vigoare- Hotararea nr. 321/14.04.2005 privind evaluarea si gestionarea ambientului si Directiva 2002/49/EC a Parlamentului European si a Consiliului European din 25.06.2002 referitor la evaluarea si managementul zgomotului ambiental, luand in considerare cerinta de limita de 45 dB a nivelului de zgomot.

#### -Protectia impotriva radiatiilor:

Nu este cazul.

#### -Protectia solului si a subsolului:

In perioada executarii lucrarilor de investitii impactul asupra factorului de mediu-sol va fi nesemnificativ, avand in vedere ca se vor respecta tehnologia impusa prin proiect si legislatia in domeniu.

Se va urmari evitarea prin orice mijloace a posibilitatilor de umezire prelungita a terenului din apropierea constructiei, deoarece acest fapt poate avea consecinte asupra fundatiei.



<b>S.C. Lineo Proiect S.R.L.</b> <b>Tel. 0744673570</b>	<b>PROIECT FAZA PUZ:</b> Constituire servitute de trecere pe parcela nr. cad. 52319 in favoarea parcelei cu nr. cad. 52951. Elaborare Plan Urbanistic Zonal si Regulament de Urbanism aferent, in baza unui aviz de oportunitate pentru locuinte colective si individuale, imprejmuire teren, sistematizare verticala si racorduri/bransamente la retelele de utilitati tehnico edilitare
	<b>BENEFICIAR:</b> S.C. MELIJONS S.R.L. prin administrator Pojoga Gica

#### **-Protectia ecosistemelor terestre si acvatice:**

Locatia nu este inclusa in nici o arie protejata, rezervatie naturala sau parc national.

In timpul functionarii, obiectivul nu are impact asupra biodiversitatii, neexistand emisii de poluanti datorita tehnologiei folosite.

#### **-Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public:**

Cea mai apropiata locuinta se afla la o distanta de 9,00m fata de perimetrul studiat. Nu sunt necesare masuri de protectie a asezarilor umane sau alte obiective de interes public.

- Realizarea de plantatii si spatii verzi cu valoare estetica si ecologica pe laturile perimetrului.
- Lucrarile nu produc radiatii, emanatii de gaze. Pentru desfasurarea lucrarilor nu se utilizeaza utilaje care produc zgomot peste limitele acceptate pentru lucrari de constructii-montaj in instalatii electrice. Operatiile nu presupun folosirea de substante toxice.

#### **-Gospodarirea deseurilor:**

Deseurile rezultate, indiferent de natura acestora, au prevazut un program de management performant.

Sistemul de colectare a deseurilor in cadrul organizarii de santier de pe durata executarii lucrarilor se va face in spatii special amenajate, iar evacuarea lor va fi asigurata periodic de serviciul de salubritate.

Depozitarea, sortarea si colectarea deseurilor se va face in sistem individual. Se va prevedea o platforma gospodareasca, cu europubele inchise etans ce vor fi preluate periodic de o firma specializata de salubritate, conform contractului individual.

#### **-Gospodarirea substantelor toxice si periculoase:**

In timpul lucrarilor de constructie si in timpul functionarii nu se folosesc substante toxice sau periculoase.

### **3.8. Obiective de utilitate publica**

Terenul este proprietate privata. Amplasarea de obiective de utilitate publica nu face obiectul prezentei documentatii.

## **4. CONCLUZII – masuri in continuare**

In vederea stabilirii categoriilor de interventii, a reglementarilor si restrictiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la: analiza fondului existent, a reliefului si orientarii terenului; circulatia si echiparea edilitara; tipul de proprietatea a terenurilor.

Avand in vedere dimensiunile amplasamentului teritoriului studiat si structura functionala simpla a obiectivelor propuse apreciem ca nu este necesara

**S.C. Lineo Proiect S.R.L.**  
**Tel. 0744673570**

**PROIECT FAZA PUZ:**

Constituire servitute de trecere pe parcela nr. cad. 52319 in favoarea parcelei cu nr. cad. 52951.

Elaborare Plan Urbanistic Zonal si Regulament de Urbanism aferent, in baza unui aviz de oportunitate pentru locuinte colective si individuale, imprejmuire teren, sistematizare verticala si racorduri/bransamente la retelele de utilitati tehnico edilitare

**BENEFICIAR:** S.C. MELIJONS S.R.L. prin administrator Pojoga Gica

aprofundarea studiului in detaliu pentru aceste terenuri, decat in cazul modificarii structurii functionale sau a altor date existente pe teren.

**Proiectant general**  
**S.C. Global Topexpert SRL**

**Proiectant urbanism:**  
**S.C. Lineo Proiect S.R.L.**  
Arh. Alina ANTOCHI



**S.C. Lineo Proiect S.R.L.**  
**Tel. 0744673570**

**PROIECT FAZA PUZ:**

Constituire servitute de trecere pe parcela nr. cad. 52319 in favoarea parcelei cu nr. cad. 52951.

Elaborare Plan Urbanistic Zonal si Regulament de Urbanism aferent, in baza unui aviz de oportunitate pentru locuinte colective si individuale, imprejmuire teren, sistematizare verticala si racorduri/bransamente la retelele de utilitati tehnico edilitare

**BENEFICIAR:** S.C. MELIJONS S.R.L. prin administrator Pojoga Gica

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **I. DISPOZIȚII GENERALE**

#### **1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

Prezentul Regulament constituie instrumentul operațional al documentatiei PUZ Elaborare Plan Urbanistic Zonal in vederea realizarii obiectivului de investitii „Constituire servitute de trecere pe parcela nr. cad. 52319 in favoarea parcelei cu nr. cad. 52951.

Elaborare Plan Urbanistic Zonal si Regulament de Urbanism aferent, in baza unui aviz de oportunitate pentru locuinte colective si individuale, imprejmuire teren, sistematizare verticala si racorduri/bransamente la retelele de utilitati tehnico edilitare”, detaliind sub formă de prescripții –permisiuni și restricții – reglementările ce privesc organizarea urbanistică a zonei.

După aprobarea PUZ, aceste prescripții devin obligatorii.

#### **2. Baza legală a elaborării**

La baza elaborării Regulamentului aferent PUZ se află:

- P.U.G – mun. Suceava si Regulamentul Local de Urbanism aferent.
- PUZ – HCL nr. 78/2000;
- Tema program stabilita cu initiatorul PUZ.
- LEGEA 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, completata si actualizata
- Ghid privind Metodologia de elaborare a Conținutului - Cadru P.U.Z., G.M. - 010 – 2000 aprobat prin ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- CODUL CIVIL;
- Legea 50/ 91 - privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea 10/1995 referitoare la calitatea în construcții;
- Legea 18/1991 privind fondul funciar;
- Legea 137/1995 privind protecția mediului;
- Ordinul 119/2014 privind probarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

#### **3. Domeniul de aplicare**

Elementele de regulament ale PLANULUI URBANISTIC ZONAL, se refera exclusiv la terenurile situate in mun. Suceava, Jud. Suceava, ce se constituie ca PUZ – **Constituire servitute de trecere pe parcela nr. cad. 52319 in favoarea parcelei cu nr. cad. 52951.** Elaborare Plan Urbanistic Zonal si Regulament de Urbanism

<b>S.C. Lineo Proiect S.R.L.</b> <b>Tel. 0744673570</b>	<b>PROIECT FAZA PUZ:</b> Constituire servitute de trecere pe parcela nr. cad. 52319 in favoarea parcelei cu nr. cad. 52951. Elaborare Plan Urbanistic Zonal si Regulament de Urbanism aferent, in baza unui aviz de oportunitate pentru locuinte colective si individuale, imprejmuire teren, sistematizare verticala si racorduri/bransamente la retelele de utilitati tehnico edilitare
	<b>BENEFICIAR: S.C. MELIJONS S.R.L. prin administrator Pojoga Gica</b>

**aferent, in baza unui aviz de oportunitate pentru locuinte colective si individuale, imprejmuire teren, sistematizare verticala si racorduri/bransamente la retelele de utilitati tehnico edilitare** si se aplica unitatilor teritoriale de referinta delimitate pe planul de reglementari ce face parte integranta din prezentul regulament si care are urmatoarele limite si vecini:

- **la NV** - proprietate privata - teren liber – nu exista constructii;
- **la NE** - proprietate privata - teren liber – nu exista constructii;
- **la SE** - str. Pictor Romeo Calancea;
- **la SV** – proprietate privata– locuinte individuale;

După aprobarea PUZ, prezentul *Regulament* devine baza legală și actul de autoritate al *Administrației publice locale*.

*Baza legală și actul de autoritate* privesc atât regimul tehnic și recomandările speciale din viitoarele certificate de urbanism cât și eliberarea viitoarelor autorizații de construcție în cadrul zonei, în condițiile precizate la art. 4. din prezentul Regulament.

#### **Reglementări speciale**

În cazul în care prevederile unor reglementări ulterioare vor face necesare unele adaptări ale prezentului *Regulament urbanistic*, este obligatoriu ca modificările să urmeze procedura de aprobare legală a PUZ.

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

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

Este necesara respectarea amplasamentelor propuse in planul urbanistic zonal pentru principalele constructii si amenajari aferente.

Principalele obiective trebuie sa dispuna de accese carosabile lesnicioase, platforme si spatii de degajare corespunzatoare pentru desfasurarea investitiei.

Se vor respecta , de asemenea conditiile puse in avizul Agentiei Nationale pentru Protectia Mediului.

Se interzice amplasarea in zona a oricaror alte functiuni, precolectare a deseurilor, constructii provizorii de orice natura si realizarea oricaror lucrari de terasamente, care sa afecteze amenajarile din spatiile publice si eventualele constructii de pe parcelele adiacente sau care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine si impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

#### **Reguli pentru asigurarea protectiei sanitare a zonei**

##### **Colectarea si indepartarea reziduurilor si protectia sanitara a solului:**

- **Indepartarea apelor uzate** – menajere se va face prin reseaua de canalizare a apelor uzate.

<b>S.C. Lineo Proiect S.R.L.</b> <b>Tel. 0744673570</b>	<b>PROIECT FAZA PUZ:</b>
	Constituire servitute de trecere pe parcela nr. cad. 52319 in favoarea parcelei cu nr. cad. 52951.
	Elaborare Plan Urbanistic Zonal si Regulament de Urbanism aferent, in baza unui aviz de oportunitate pentru locuinte colective si individuale, imprejmuire teren, sistematizare verticala si racorduri/bransamente la retelele de utilitati tehnico edilitare
<b>BENEFICIAR: S.C. MELIJONS S.R.L. prin administrator Pojoga Gica</b>	

- Este interzisa raspandirea neorganizata direct pe sol ( curti, gradini, strazi, locuri riverane, etc... ) sau in bazinele naturale de apa a apelor uzate menajere.

- Precolectarea reziduurilor menajere, stradale se face in recipiente acoperite si mentinute in buna stare, amplasate in conditii salubre, in special amenajate. Administrarea locala va asigura prerecolectarea si evacuarea reziduurilor stradale.

- Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel incat sa nu produca disconfort vecinilor si sa nu impurifice sursele locale de apa.

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

**5.1.** Este obligatoriu să se respecte condiționările din studiul geotehnic pentru orice lucrări de construcție, reconstruire, extindere, modernizare sau re-lotizare, deoarece o intervenție incompatibilă într-un anumit punct prezintă riscul de a antrena destabilizarea unui întreg sector de versant cu grupuri de alte clădiri precum și cu străzi și rețele edilitare publice, provocând importante pagube și punând în pericol siguranța locuitorilor.

**5.2.** Se vor respecta cu strictețe toate măsurile obligatorii specificate în studiile geotehnice privind eliminarea posibilităților de infiltrare în teren a apelor de orice fel.

**5.3.** Se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu spatii verzi de minim 30 % (procent de acoperire cu clădiri și cu suprafețe impermeabile - alei, parcare- de maxim 70%).

**5.4.** Scurgerea apelor pluviale se va face, prin sistematizare verticală și canalizare, numai către stradă.

**5.5.** Lucrările de terasamente legate de sistematizarea verticală si de ridicarea cotelor clădirilor vor respecta prevederile *Codului Civil* de a nu permite evacuarea apelor pluviale pe terenurile altor proprietăți.

**5.6.** Supraînălțarea terenului în interiorul lotului poate fi de maxim 90 cm la limita dinspre stradă față de cota finită a drumului.

**5.7.** Poluanții eliminați în atmosferă nu vor depăși concentrațiile maxime admise de standardele românești în vigoare.

**5.8.** Se interzice deversarea apelor uzate rezultate în rigola drumului.

**5.9.** Deșeurile se vor depozita în pubele perfect închise. Pentru evacuarea gunoiului este obligatorie încheierea de contracte individuale cu serviciile specializate autorizate.

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

<b>S.C. Lineo Proiect S.R.L.</b> <b>Tel. 0744673570</b>	<b>PROIECT FAZA PUZ:</b> Constituire servitute de trecere pe parcela nr. cad. 52319 in favoarea parcelei cu nr. cad. 52951. Elaborare Plan Urbanistic Zonal si Regulament de Urbanism aferent, in baza unui aviz de oportunitate pentru locuinte colective si individuale, imprejmuire teren, sistematizare verticala si racorduri/bransamente la retelele de utilitati tehnico edilitare
	<b>BENEFICIAR: S.C. MELIJONS S.R.L. prin administrator Pojoga Gica</b>

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile urbanistice si stabilit prin Certificatul de Urbanism si conform legislatiei in vigoare.

Se vor respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

#### **Amplasarea constructiilor fata de aliniament**

- Aliniament - linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat(linia gardului, a lotului, etc.);

- Regim de aliniere – linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor.

Fata de aliniament constructiile pot fi amplasate sau aliniate in urmatoarele situatii:

- Pe aliniament;
- Retras de la aliniament, in urmatoarele cazuri:
  - o inscriere in regimul de aliniere existent;
  - o largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta ( spre interiorul parcelei);
  - o obtinerea unor distante de protectie;
  - o facilitarea creerii unor piete, degajamente, alveole, in preajma unor constructii cu circulatii pietonale intense;
  - o obtinerea latimii minime a frontului la strada in cazul parcelelor de forma geometrica neregulata.

Pentru fiecare situatie in parte se va asigura coerenta fronturilor stradale in functie de situatia vecinatatilor si a caracterului general al strazii.

#### **Distante minime, obligatorii, fata de limitele laterale si fata de limita posterioara a parcelei;**

Distantele minime, propuse, fata de limita de proprietate a terenului sunt:

- 1,00m – fata de limitele laterale daca constructiile nu au prevazute ferestre de vedere pe fatada respectiva si 2,00m daca constructiile au prevazute ferestre de vedere pe fatada respectiva;
- 3,00m – fata de limita la drum ( frontala);
- 3,00m – fata de limita posterioara;

Constructiile propuse vor urmari un aliniament uniform.

Distanta minima intre 2 cladiri pe aceiasi parcela va fi min. 3,00m.

Distanta minima intre 2 cladiri amplasate pe parcele diferite va fi de min 2,00m daca nu sunt prevazute ferestre pe fatadele respective.

#### **7. Reguli cu privire la dimensionarea circulatiilor auto și pietonale precum și la asigurarea acceselor obligatorii**

<b>S.C. Lineo Proiect S.R.L.</b> <b>Tel. 0744673570</b>	<b>PROIECT FAZA PUZ:</b> Constituire servitute de trecere pe parcela nr. cad. 52319 in favoarea parcelei cu nr. cad. 52951. Elaborare Plan Urbanistic Zonal si Regulament de Urbanism aferent, in baza unui aviz de oportunitate pentru locuinte colective si individuale, imprejmuire teren, sistematizare verticala si racorduri/bransamente la retelele de utilitati tehnico edilitare
	<b>BENEFICIAR: S.C. MELIJONS S.R.L. prin administrator Pojoga Gica</b>

Accesul catre amplasament se realizeaza din str. Pictor Romeo Calancea, din partea de sud - est a amplasamentului. Avand in vedere ca strada are carosabil de 4,50- 5,00,00m, fara trotuare pietonale pe ambele laturi si sant pentru preluarea apelor pluviale, avand in vedere si prevederile din PUZ – aprobat cu HCL nr.78/2000 se propun urmatoarele:

- modernizarea drumului la strazi de categoria III, de 9 m latime – carosabil auto de 6,00m si trotuare pietonale pe ambele parti de 1,50m fiecare, rigole sau santuri pentru preluarea apelor pluviale.
- Suprafetele de teren afectate de reseaua stradala propusa prin PUZ vor fi dezlipite din parcela, iar in momentul amenajarii drumului vor fi folosite in acest scop, neputand fi afectate de constructii propuse.

Avand in vedere ca trebuie asigurat accesul catre toate parcele, suprafata de teren cu nr. cad. 52319, va fi amenajata ca acces auto, avand o latime a carosabilului de 7,00m si un trotuar pietonal cu latimea de 1,50m, ceea ce permite accesul catre amplasament inclusiv mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele.

Se va asigura loc de intoarcere in capatul drumului.

Circulatiile carosabile din incinta, vor avea latimi de minim 5,50m.

Circulatiile pietonale vor avea o latime minima de 1,00m.

Zona de parcare va avea o latime minima de 5,00m, asigurandu-se minim 2 locuri de parcare/ parcela pentru locuintele individuale si minim 1 loc de parcare/apartament pentru locuintele colective si la o distanta de min. 5,00m fata de camerele de locuit.

Stationarea autovehicolelor atat in timpul lucrarilor de constructii – reparatii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, unitatea avand prevazut in interiorul parcelei spatii de circulatie si intoarcere.

#### **Capacitati de transport admise:**

Se vor realiza spații amenajate pentru gararea și parcare autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

In incinta vor circula doar autovehicule mici ( max. 3,5 tone).

Beneficiarul va suporta din buget propriu cheltuielile pentru bransamente la utilitati, realizarea acceselor, aleilor si zonele de parcare.

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

8.1. Alimentarea cu apa a obiectivelor se va face prin racord la reseaua de alimentare cu apa existenta in zona. Bransamentul se va realiza cu respectarea legislatiei in vigoare si a proiectului realizat de o firma agreata de furnizorul de apa.

<b>S.C. Lineo Proiect S.R.L.</b> <b>Tel. 0744673570</b>	<b>PROIECT FAZA PUZ:</b> Constituire servitute de trecere pe parcela nr. cad. 52319 in favoarea parcelei cu nr. cad. 52951. Elaborare Plan Urbanistic Zonal si Regulament de Urbanism aferent, in baza unui aviz de oportunitate pentru locuinte colective si individuale, imprejmuire teren, sistematizare verticala si racorduri/bransamente la retelele de utilitati tehnico edilitare
	<b>BENEFICIAR: S.C. MELIJONS S.R.L. prin administrator Pojoga Gica</b>

Strada Pictor Romeo Calancea dispune si de retea de hidranti pentru stingerea incendiilor, amplasati la distanta de aprox. 100m.

8.2. Apa uzata menajera de la obiective va fi dirijata prin intermediul conductelor catre reseaua de canalizare existenta in zona.

Bransamentul se va realiza cu respectarea legislatiei in vigoare si a proiectului realizat de o firma agreata de furnizorul de apa.

Apele pluviale vor fi colectate si apoi evacuate in rigolele marginale

8.3. Alimentarea cu energie electrica a obiectivului se va face de la retelele publice existente in zona, prin intermediul unui bransament electric, ale carui caracteristici tehnice se vor stabili de catre furnizorul de electricitate pe baza AVIZULUI TEHNIC DE RACORDARE (la solicitarea beneficiarului).

### **9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor**

Conform planselor de reglementari:

Zona studiată este amplasată în intravilanul mun. Suceava, Jud. Suceava și are suprafața totală de 5643mp, formată din următoarele parcele:

Nr. crt.	Numar cadastral/C.F.	Suprafata/mp	Proprietar	Categoria de folosinta a terenului
1	52951	3044	S.C. MELIJONS S.R.L.	Arabil intravilan
2	52950	1311		
3	52319	1288		
Total suprafata		5643 mp		

Parcelele au asigurat acces dintr-un drum public.

Parcelele au o forma regulata ( dreptunghiulara) in plan;

### **10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi si imprejmuiri**

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare, vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100mp.

Spatiile verzi vor delimita constructiile si circulatiile carosabile si pietonale.

Imprejmuirea va avea o inaltime maxima de 1,60m.

## **III. PREVEDERI PRIVIND REALIZAREA CONSTRUCȚIILOR**

### **11. Conformarea construcțiilor**

Construcțiile vor avea o forma regulata in plan si se va urmări obtinerea unei imagini reprezentative.

Construcțiile se vor încadra în stilul arhitectural din zona, vor avea acoperis sarpanta, vor folosi materiale si finisaje moderne, nu se for folosi culori stridente.

## **IV. ZONIFICARE FUNCTIONALA**



<b>S.C. Lineo Project S.R.L.</b> <b>Tel. 0744673570</b>	<b>PROIECT FAZA PUZ:</b> Constituire servitute de trecere pe parcela nr. cad. 52319 in favoarea parcelei cu nr. cad. 52951. Elaborare Plan Urbanistic Zonal si Regulament de Urbanism aferent, in baza unui aviz de oportunitate pentru locuinte colective si individuale, imprejmuire teren, sistematizare verticala si racorduri/bransamente la retelele de utilitati tehnico edilitare
	<b>BENEFICIAR:</b> S.C. MELIJONS S.R.L. prin administrator Pojoga Gica

In zona sunt permise orice fel de constructii si amenajari compatibile – spatii plantate, agrement si sport.

**Procentul de Ocupare a Terenului (P.O.T.) va fi de 30%**

**Coeficientul de Utilizare a Terenului ( C.U.T.) va fi de 0,60**

**Regim de inaltime – P+1E**

**H maxim la cornisa = 6,50 m**

**H maxim la coama = 9,00 m**

**H minim = 3,00m**

**Funcțiuni permise:**

- Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+1E niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice.

**Funcțiuni permise cu conditionari:**

- serviciile complementare locuirii se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;

**Funcțiuni interzise:**

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

**Alte propuneri:**

<b>S.C. Lineo Proiect S.R.L.</b> <b>Tel. 0744673570</b>	<b>PROIECT FAZA PUZ:</b> Constituire servitute de trecere pe parcela nr. cad. 52319 in favoarea parcelei cu nr. cad. 52951. Elaborare Plan Urbanistic Zonal si Regulament de Urbanism aferent, in baza unui aviz de oportunitate pentru locuinte colective si individuale, imprejmuire teren, sistematizare verticala si racorduri/bransamente la retelele de utilitati tehnico edilitare
	<b>BENEFICIAR: S.C. MELIJONS S.R.L. prin administrator Pojoga Gica</b>

- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare, vor fi inierbate si plantate;
- Imprejmuirea va avea o inaltime de maxim 1,50m;
- Se vor realiza spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;
- Se vor realiza spații amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.
- Se vor realiza 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 gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie;

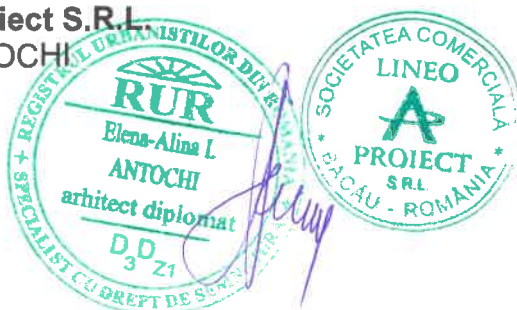
## V. PREVEDERI FINALE

Solicitantul autorizatiei de constructie este avertizat ca societatile de asigurare nu accepta despagubiri in cazul incalcarii prevederilor Regulamentului local de Urbanism si a conditiilor impuse prin autorizatia de construire.

Pentru modificarea, completarea sau actualizarea prevederilor prezentului *Regulament urbanistic* precum și în cazul extinderii zonei cuprinse în documentația de față cu terenuri ce vor constitui obiectul unor alte documentații urbanistice – PUD sau PUZ - se va solicita avizul scris al *proiectantului* – S.C. Lineo Proiect S.R.L., , Arh. Alina Antochi.

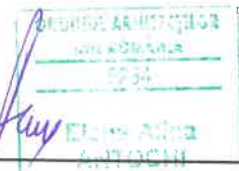
**Proiectant general**  
**S.C. Global Topexpert SRL**

**Proiectant urbanism:**  
**S.C. Lineo Proiect S.R.L.**  
 Arh. Alina ANTOCHI





 **Zona studiată**



Semnificatie	Nume si prenume	Semnatura	Referat / nr./ data
	Proiectant general: S.C. GLOBAL TOPEXPERT S.R.L. Proiectant de specialitate: S.C. LINEO PROIECT S.R.L. Tel. 0744673570		<b>DENUMIREA LUCRĂRII:</b> Constituire servitute de trecere pe parcela nr. cad. 52319 în favoarea parcelei cu nr. cad. 52951. Elaborare Plan Urbanistic Zonal și Regulament de Urbanism aferent, în baza unui aviz de oportunitate pentru locuințe colective și individuale, împrejurire teren, sistematizare verticală și racorduri/bransamente la rețelele de utilități tehnico edilitare <b>ADRESA:</b> Județul Suceava, mun. Suceava, str. Pictor Romeo Calancea, fn
Semnificatie	Nume si prenume	Semnatura	Scara
Sef de proiect	Ing. Isepciuc Daniel		1/5000
Proiectat	Arh. Alina Antochi		Data
Desenat	Arh. Alina Antochi		2020
			<b>BENEFICIAR:</b> S.C. MELLJONS SRL prin administrator Pojoga Gica <b>DENUMIRE PLANȘĂ:</b> PLAN DE INCADRARE IN ZONA
			Proiect nr. 7/2021 FAZA P.U.Z. Plansa U0