

 <p>S.C. ADIM 2012 S.R.L. tel/fax 0230/520965 adim2012@gmail.com Str. Emil Cioran, Nr. 1, Mun. Suceava, Jud. Suceava</p>	 <p>SR EN ISO 9001:2008 CERT NR. 1003/2011</p>  <p>SR EN ISO 14001:2005 CERT NR. 10321/112</p>	<p>Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE CARTIER REZIDENTIAL CU BLOCURI DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MARE DE INALTIME SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII Str. Traian Vuia , F.N., Mun. Suceava, Jud. Suceava Beneficiar: S.C. UCASY AWA S.R.L. S.C. RICCI&JACK HOMES S.R.L.</p>
--	---	--

PROIECT NR. 720/2022

PLAN URBANISTIC ZONAL

**CONSTRUIRE CARTIER REZIDENTIAL CU
BLOCURI DE LOCUINTE COLECTIVE CU
REGIM MARE DE INALTIME SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE LOCUIRII, (SPATII
COMERCIALE, SPATII DE ALIMENTATIE PUBLICA, SPATII
PENTRU PRESTARI SERVICII), SISTEMATIZARE
VERTICALA, LOCURI DE PARCARE, SPATII
VERZI AMENAJATE, TEREN DE SPORT, LOC
DE JOACA PENTRU COPII, RACORDURI/
BRANSAMENTE**

Str. Traian Vuia F.N., mun. Suceava, Jud. Suceava

BENEFICIAR:

S.C. UCASY AWA S.R.L.
S.C. RICCI & JACK HOMES S.R.L.

PROIECTANT GENERAL:

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



**PLAN URBANISTIC ZONAL –CONSTRUIRE CARTIER REZIDENTIAL CU BLOCURI DE LOCUINTE COLECTIVE CU
REGIM MARE DE INALTIME SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII**

Str.Traian Vuia , F.N., Mun. Suceava, Jud. Suceava

LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

PROIECTANT GENERAL DE URBANISM:

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

DIRECTOR:

EC. CIORNEI VERONICA



SEF DE PROIECT:

ARH. IONUT STRAJER

COORDONATOR URBANISM :

URB.CATALIN GR MANOLACHE



PROIECTAT:

ARH. IONUT STRAJER

**PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE CARTIER REZIDENTIAL CU BLOCURI DE LOCUINTE COLECTIVE CU
REGIM MARE DE INALTIME SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII**
Str.Traian Vuia , F.N., Mun. Suceava, Jud. Suceava

BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE P.U.Z.

A. PIESE SCRISE

- Foaie de titlu
- Lista semnaturilor
- Borderou piese scrise si desenate
- Memoriu General
- Regulament local de urbanism
- Copie Certificat de Urbanism

B. PIESE DESENATE

- U.00 - PLAN DE INCADRARE IN ZONA
- U.01 - PLAN DE SITUATIE EXISTENT
- U.02 - REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE
- U.03 -REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA
- U.04 -PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR



PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE CARTIER REZIDENTIAL CU BLOCURI DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MARE DE INALTIME SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII*Str.Traian Vuia , F.N., Mun. Suceava, Jud. Suceava*

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea Proiectului:

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE CARTIER REZIDENTIAL CU BLOCURI DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MARE DE INALTIME SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII, (SPATII COMERCIALE, SPATII DE ALIMENTATIE PUBLICA, SPATII PENTRU PRESTARI SERVICII), SISTEMATIZARE VERTICALA, LOCURI DE PARCARE, SPATII VERZI AMENAJATE, TEREN DE SPORT, LOC DE JOACA PENTRU COPII, RACORDURI/BRANSAMENTE

Str. Traian Vuia F.N., Mun. Suceava, Jud. Suceava

Initiator(beneficiar):

S.C. UCASY AWA S.R.L.

S.C. RICCI & JACK HOMES S.R.L.

Str. Emil Cioran nr.1, Mun. Suceava, Jud. Suceava

Elaborator:

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

Str. Emil Cioran nr.1, ap.52

Data elaborarii: 2022

1.2. Obiectul lucrarii

1.2.1. Solicitari ale temei-program

Prezentul plan urbanistic zonal are ca obiect modificarea reglementarilor urbanistice stabilite prin "P.U.G. –Mun. Suceava", aprobat prin H.C.L. nr.155/300/1999, in care zona studiata este incadrata in Zona unitati industriale (I). Amplasamentul ce face obiectul studiului urbanistic este situat in intravilanul Mun. Suceava, pe str. Traian Vuia, F.N. si are o suprafata totala de 18365 mp, compus din parcela CF 57730, avand 8983 mp si CF57731 – 9382 mp.

Investitorii, S.C. UCASY AWA S.R.L. si S.C. RICCI & JACK HOMES S.R.L., doresc sa realizeze pe terenul studiat un cartier rezidential, format din blocuri de locuinte colective cu regim mare de inaltime precum si functiuni complementare locuirii (spatii comerciale, spatii de alimentatie publica, spatii de prestari servicii). De asemeni, studiul va cuprinde si sistematizarea verticala, locuri de parcare, spatii verzi amenajate, teren de sport, loc de joaca pentru copii precum si racorduri la utilitatile tehnico-edilitare.

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE CARTIER REZIDENTIAL CU BLOCURI DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MARE DE ÎNĂLȚIME ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII*Str. Traian Vuia , F.N., Mun. Suceava, Jud. Suceava*

Intrucat zona este încadrata prin PUG in UTR 16, zona funcționala I – unitati industriale –, este necesara realizarea unei documentații PUZ pentru modificarea destinatiei in parcelele studiate. Demersul este justificat de solicitarile tot mai mari de locuinte in mun.Suceava precum si de existenta unor rezerve de teren neconstruit in zone in care se poate reglementa sau modifica destinatiile initiale astfel, fiind recomandabila o abordare unitara pentru zona, in vederea dezvoltării armonioase a acesteia. Prin documentația de PUZ se urmărește stabilirea de indicatori urbanistici, precum si de aliniamente clare si mobilări eficiente pentru parcelele studiate.

Obiectul PUZ-ului consta in analiza situației existente, a potențialului de dezvoltare urbana a zonei, si a propunerilor de organizare funcționala, volumetrica si tehnica a ansamblului, urmărindu-se totodată schimbarea regulamentului urbanistic pe parcela.

Scopul studiului este sa stabilească atât posibilitățile de valorificare optima a întregii suprafețe de teren, cat si relația cu zonele înconjurătoare.

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

- Organizarea teritoriului studiat pentru functiunea propusa (blocuri de locuinte colective, spatii comerciale/de prestari servicii/ birouri la parter, locuri de parcare, spatii de depozitare, amenajari exterioare;
- Preluarea si respectarea conditiilor din avizele si studiile solicitate prin certificatul de urbanism precum siconform metodologiei de elaborare a PUZ.

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

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

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

1.3. Surse documentare

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

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE CARTIER REZIDENTIAL CU BLOCURI DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MARE DE ÎNĂLȚIME ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII

Str. Traian Vuia , F.N., Mun. Suceava, Jud. Suceava

- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 21/N din 10 aprilie 2000;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 176/N din 16 august 2000;
- Plan Urbanistic General al Mun. Suceava;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată;
- Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2.701/2010;
- Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 481 din 13 iulie 2009;
- Normativ pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2001, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr. 649 din 25 aprilie 2001;
- Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice – revizia I, aprobată prin Ordinul președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei nr. 4/2007, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- STAS 10144/1-91 Străzi. Profiluri transversale – Prescripții de proiectare;
- STAS 10144/2-91 Străzi. Trotuare, alei de pietoni și piste de cicliști – Prescripții de proiectare;
- STAS 10144/3-91 Străzi. Elemente geometrice – Prescripții de proiectare;
- Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011, cu modificările și completările ulterioare.

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei: Terenul studiat se găsește într-o zonă predominant industrială a municipiului Suceava, în partea de nord a acesteia. Zona este mobilată cu clădiri ce au ca destinație, în principal, industrie și prestări servicii. Pe parcelele de teren reglementate în acest studiu, a existat o hală de producție precum și alte clădiri anexe care au fost demolate.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității:

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE CARTIER REZIDENTIAL CU BLOCURI DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MARE DE ÎNĂLȚIME ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII

Str. Traian Vuia , F.N., Mun. Suceava, Jud. Suceava

Terenul studiat face parte din zona industrială a municipiului, cu o trama strădala organică, care face legătura între cartierul Itcani și centrul municipiului. Data fiind situarea acesteia, aspectul este în general industrial: clădirile din zona sunt spații de producție (măică industrie) de prestări servicii și, în măică măsură, de locuit. Trama strădala existentă, este întreținută și dimensionată corespunzător pentru traficul existent.

Potențial de dezvoltare: Parcela studiată se află într-o zonă suficient de aproape de centrul orașului, într-un cadru natural plăcut (în apropierea râului Suceava), cu suprafețe de teren libere, suficiente pentru a asigura un procent sanatos de spațiu verde în condițiile gestionării judicioase a spațiilor. Zona este echipată edilitar, având posibilitatea racordării la utilitățile necesare.

Din punct de vedere estetic, terenul beneficiază de perspective favorabile asupra zonelor înconjurătoare, acesta fiind situat într-o zonă în care municipalitatea a dezvoltat un spațiu de agrement și sport pe malul râului Suceava.

Din punct de vedere al accesibilității, terenul este legat de restul orașului prin intermediul unei căi de acces private, care face jonctiunea cu trama strădala aflată în zonă.

2.2. Incadrarea în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității: Terenul studiat se găsește în intravilan, în partea nordică a municipiului Suceava, în apropierea străzii care face legătura cu municipiul Radauți și orașul Siret.

Relaționarea zonei cu localitatea (poziție, accesibilitate, cooperare cu domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general): Parcela studiată se găsește într-o zonă cu o bună conectivitate cu centrul orașului și dotările urbane, prin strada Traian Vuia. Rețelele edilitare sunt prezente în zonă, accesul la acestea fiind ușor de realizat. Instituțiile principale se găsesc în centrul orașului.

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

- nord- teren aparținând Statului Roman (domeniul public);
- est – Administrația Națională Apele Române (Administrația bazinală de apă Siret);
- sud – S.C. UCASY HOMES S.R.L. ;
- vest – cale de acces privată;

2.3. Elemente ale cadrului natural

Mun. Suceava este situat în partea de NE a României, 47°40'38" latitudine nordică și 26°19'27" longitudine estică, aproximativ în centrul Podișului Sucevei - pe două trepte de relief: un platou a cărui altitudine maximă atinge 385 m pe Dealul Zamca, lunca și terasele râului Suceava, cu altitudine sub 330 m. Terenul studiat se află într-o zonă ce prezintă un relief aproape plat, pe un sol bun de fundare ce nu prezintă niste probleme deosebite. Pe amplasament nu se află nici un fel de spații plantate, doar vegetație joasă (iarbă).

Clima este temperat continentală. Temperatura medie anuală este de 8.2 grade C. Aerul de origine nordică aduce ninsori iarnă și ploi reci primăvara și toamna. Din est - influențe climatice continentale cu secetă vară, cu cer senin, ger și viscole iarnă.

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE CARTIER REZIDENTIAL CU BLOCURI DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MARE DE INALTIME SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII

Str.Traian Vuia , F.N., Mun. Suceava, Jud. Suceava

2.4. Circulatia

Accesul pe amplasamentul studiat se face din drumul public existent in zona, care face conexiunea cu strada Traian Vuia. De asemeni , in zona se afla o cale de acces privata, care face legatura cu trama stradala din zona. La momentul realizarii prezentei documentatii, pe terenul studiat nu exista cai de circulatie auto sau pietonale.

Din punct de vedere al capacitatilor de transport, strada Traian Vuia, reprezinta principala artera de circulatie din zona. Aceasta are un profil stradal generos (2 benzi de circulatie pe sens si trotuare late de o parte si alta a drumului) astfel incat nu apar greutati in fluenta circulatiei. La orele de varf (in special dimineata si dupa-amiaza de luni pana vineri) aceasta strada se aglomereaza, formandu-se cozi sau coloane de masini (datorita intersectiilor semaforizate) insa nu se creeaza blocaje rutiere iar ca timp aglomeratia nu dureaza mai mult de o ora.

In interiorul parcelei vor fi admise autoturisme si autovehicule de transport marfa si de mic tonaj (3,5 tone) iar in situatii exceptionale se admit masini mari (in special masini de interventie in caz de incendiu, ambulante, masini de colectare a deseurilor, etc.).

Se admite depasirea greutatii maxime (3,5t) dar nu cu mai mult de 10%.

Pe toata perioada derularii lucrarilor de constructie se admit masini de tonaj mare, peste 20 tone necesare aprovizionarii santierului ori colectarii deseurilor, precum si a utilajelor de constructii (macarale, betoniere, foreze, senilate, etc.).

2.5. Ocuparea Terenurilor

Terenul studiat are suprafata totala de 18.365 mp, avand categoria de folosinta curti-constructii si este format din parcele cadastrale 57730 (8983 mp) si 57731 (9382 mp). Cele doua parcele sunt libere de sarcini (fara constructii).

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studziata:

Zona invecinata este edificata cu cladiri care adapostesc mica industrie, servicii, birouri,etc., in general cladiri vechi grupate majoritar la strada Traian Vuia.

Relatiuni intre functiuni: Zona studziata prezinta un mix de cladiri cu diferite destinatii, destinatia acesteia fiind zona cu unitati industriale. Functiunea propusa nu se inscrie in profilul functional al zonei, schimbarea functionla fiind unul din obiectivele documentatiei de fata.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit: Zona este relativ slab spre mediu construita, cu cladiri cu regim de inaltime divers, amplasate intr-o maniera organizata, dar cu spatiile interstitiale nefinalizate si neingrijite. Tesutul vechi are cladiri de diferite tipuri si functiuni, cu parcele mai mult sau mai putin regulate. Zona are potential de construire pe terenurile libere, putand fi studziata ca zona de dezvoltare pentru cladiri de locuit, aceasta conducand la degrevarea zonelor centrale si mutarea cartierelor rezidentiale spre periferia orasului.

Aspecte calitative ale fondului construit: Fondul construit din zona este compus din cladiri cu structuri de diferite tipuri si functiuni, cu parcele mai mult sau mai putin regulate, aflate in stare medie de conservare.

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE CARTIER REZIDENTIAL CU BLOCURI DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MARE DE INALTIME SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII

Str.Traian Vuia , F.N., Mun. Suceava, Jud. Suceava

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine: Terenul studiat se găsește la cca 2-3 km de centrul orașului – respectiv funcțiuni de tip primărie, consiliu județean, spital, instituții majore.

Asigurarea cu spatii verzi: Spatiile interstittiale intre cladiri constituie spatiile verzi ale zonei. Ca suprafata sunt suficiente, problema fiind gradul lor de dezorganizare si ingrijire care le situeaza in prezent in categoria terenurilor virane.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau zonele vecine: Nu este cazul. Terenul studiat nu este încadrat in zone cu riscuri naturale.

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATII		
	Lipsa reglementare acces auto si pietonal catre parcelele cadastrale: 57730 si 57731	Reglementarea accesului catre parcelele studiate se va face din calea de acces existenta (CF57332) aflata in vecinatatea terenurilor studiate
	Lipsa circulatii auto si pietonale, precum si lipsa locurilor de parcare	Realizarea circulatiilor auto si pietonale precum si amenajarea locurilor de parcare atat pentru riverani cat si pentru spatiile comerciale/prestari servicii
FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR		
	Lipsa fond construit pe parcelele cadastrale 57730 si 57731	Intocmire P.U.Z. pentru reglementarea urbanistica a loturilor vizate tinand cont de functiunea propusa
SPATII PLANTATE SI DE PROTECTIE		
	Lipsa spatiilor verzi amenajate	Amenajarea spatiilor verzi pe o suprafata de min. 20% din totalul suprafetei parcelei studiate
PROBLEME DE MEDIU		
	Posibila interceptare a panzei freatice	Realizare drenuri perimetrare si se vor hidroizola subsolurile sau demisolurile
	Lipsa retelelor edilitare pe amplasament	Extinderea retelelor edilitare aflate in zona si dimensionarea corespunzatoare a acestora pentru a face fata nevoilor viitoarei investitii

2.6. Echiparea edilitara

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

- Retea publica de alimentare cu apa
- Retea publica de canalizare
- Retea publica de alimentare cu energie electrica
- Retea publica de alimentare cu gaze naturale
- Rețele de telefonie si internet
- Statie de transport public in comun
- Platforma de colectare selectiva a deseurilor

2.7. Probleme de mediu

Amplasamentul studiat nu este construit, iar zonele înconjurătoare sunt în dezvoltare. Terenul pe care se dorește amplasarea construcțiilor propuse de către beneficiar beneficiază de o poziție favorabilă funcțiunii alese.

Propunerile din prezenta documentație nu afectează distructiv amplasamentul, dezvoltarea funcțiunii generale a amplasamentului studiat fiind benefică zonei. Problemele de mediu se vor trata în egală măsură ca și în prezent, pentru funcțiunile existente în zona.

Clima are un pronunțat caracter temperat-continental de nuanță excesivă, cu ierni moderat reci și veri secetoase. Diferențele de temperatură între orașul „cald” și zona înconjurătoare mai rece determină mișcări ale aerului sub formă de briză. Temperatura medie anuală este de 9.5 grade Celsius cu o amplitudine medie de 25.5 grade C în luna iulie și -3.8 grade C în luna ianuarie.

Aer: Cea mai mare parte a noxelor și pulberilor provin din vecinătate - pulberi rezultate din zone în construcție sau cele aflate în stare de degradare. De asemenea, traficul auto din zona influențează semnificativ calitatea aerului, curenții de aer aferenți îmbunătățind microclimatul zonei. Lipsa unei perdele de protecție naturale accentuează premisele poluării aerului în zona.

Apa: Apreciem că agresivitatea sulfatică și magneziană asupra betoanelor, respectiv a metalelor este absentă, deoarece în vecinătatea zonei nu sunt surse generatoare de reziduuri chimice.

Sol: În prezent nu se înregistrează poluări ale solului. Nu au fost depistate depozitari necontrolate de deșuri care să producă un impact negativ asupra factorilor de mediu (apa, aer, sol) datorită efectului lor conjugat ecologic și economic.

Relația cadru natural – cadru construit: Amplasamentul studiat este neconstruit. Ținând cont de poziția terenului, se va asigura, în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice: Nu există riscuri naturale sau antropice în zona.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zona: nu există conflicte cunoscute cu trasee de rețele; se vor respecta distanțele de siguranță până la rețelele existente.

Calitatea atmosferei: Din datele deținute în prezent, în zona studiată nu există surse majore de poluare a aerului.

Calitatea solurilor: Solul, ca rezultat al interacțiunii tuturor elementelor mediului și suport al întregii activități umane este afectat atât de acțiuni antropice, cât și de fenomene fizice naturale. Principalele activități antropice care afectează solul sunt reprezentate prin depuneri întâmplătoare de deșuri menajere. Trebuie menționat faptul că nu întotdeauna depunerile afectează negativ solul, unele deșuri fiind inerte, iar altele reprezentând îngrășământ natural. Nu au fost depistate depozitari necontrolate de deșuri care să producă un impact negativ asupra factorilor de mediu (apa, aer și sol) datorită efectului lor conjugat ecologic și economic.

Concluzii

Din analiza factorilor de mediu și a cadrului natural rezulta că:

- zona nu este poluată semnificativ;
- microclimatul este potrivit pentru activitățile ce se preconizează a se desfășura.

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE CARTIER REZIDENTIAL CU BLOCURI DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MARE DE INALTIME SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII*Str.Traian Vuia , F.N., Mun. Suceava, Jud. Suceava*

- Nivelul de poluare al aerului din zona studiata este redus, valorile medii zilnice, lunare sau anuale înscriindu-se in limitele concentrațiilor maxim admisibile.

2.8. Optiuni ale populatiei

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA A ZONEI

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Obiectul proiectului il constituie studierea zonei pentru propunerea realizarii unor imobile de locuinte colective ca functiune principala precum si a altor functiuni compatibile cu locuirea (mici spatii comerciale, spatii pentru prestari servicii, birouri, etc). In acelasi timp scopul acestui proiect este de a reglementa si stabili traseul viitoarelor circulatii auto si pietoanle, precum si rezolvarea locurilor de parcare necesare o data cu dezvoltarea zonei.

Nu au fost realizate, in ultimii trei ani, studii de fundamentare cu caracter analitic, care privesc evoluția teritoriului.

Conform studiilor de fundamentare efectuate pentru amplasamentul studiat se pot trage urmatoarele concluzii:

- Conform studiului topografic, vizat de OCPI, terenul este lipsit de sarcini si servituti. Acesta este intabulat si este proprietatea beneficiarului. Din punct de vedere topografic, terenul prezinta o suprafata cvasiorizontala.
- Conform studiului geotehnic pe terenul ce face obiectul prezentului P.U.Z., nu au fost interceptate alunecari de teren, decrosari, hrube sau alte deranjamente naturale sau artificiale.

Totodata prin acest proiect se urmareste si o salubritate a terenului precum si o imbunatatire considerabila a aspectului urbanistic al zonei.

Din punct de vedere urbanistic, s-a urmarit:

- folosirea eficienta si echilibrata a terenului si a cadrului natural;
- valorificarea potentialului existent, in directa corelare cu cadrul natural si construit;
- asigurarea premiselor unei dezvoltari armonioase pe termen mediu si lung a acestei zone cu vecinatatile.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Deoarece PLANUL URBANISTIC GENERAL al Mun. Suceava este destul de vechi (din 1999) si la momentul elaborarii sale, zona studiata era incadrata in UTR 16 – zona unitati industriale, astfel ca pentru terenul in cauza, reglementarile sunt pentru tipurile de zone si subzone industriale. De asemenea, exista specificate utilizarile permise cu anumite conditii (constructii si amenajari necesare activitatilor complementare functiunii dominante), acestea putandu-se realiza in baza unui plan urbanistic zonal sau de detaliu, aprobat.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Categoria de folosinta a terenului studiat, conform extrasului de carte funciara, este teren curti-constructii. În acest moment si în viitorul apropiat, creste necesitatea de a se asigura terenuri pregatite pentru o dezvoltare coerenta de zone rezidentiale si functiuni complementare. Tinând cont de pozitia terenului, se va asigura în consecinta, un balans optim între suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.

De asemenea, amplasamentul fiind într-o zona periferica a localitatii, cu un cadru natural existent se va tine cont de urmatoarele:

- mentinerea resurselor naturale in stare ecologica;
- conservarea si diversificarea resurselor naturale;
- abordarea proactiva si durabila a gestionarii resurselor naturale;
- realizarea de proiecte sustenabile pentru prevenirea poluarii in zona;
- realizarea de parteneriate cu factorii interesati pentru mentinerea cadrului natural in stare nepoluata;

3.4. Modernizarea Circulatiei

Prin documentatia urbanistica propusa se doreste a se rezolva si problema circulatiilor in zona. In clipa de fata, pe terenul studiat, accesul se poate face din drumul public existent, care reprezinta o bretea a strazii Traian Vuia, atat la nivel auto cat si la nivel pietonal. Starea cailor de acces este buna, ambele drumuri fiind asfaltate. De-a lungul strazii Traian Vuia, de o parte si de alta, sunt prevazute alei pietonale generoase .

Pe latura vestica a amplasamentului, pe parcela cadastrala 57732, in suprafata de 2.484 mp, exista o cale de acces privata care are rol de servitute, atat pentru parcele studiate cat si pentru cele invecinate. Aceasta alee de acces are un profil ştradal de 10,0 m, avand partea carosabila, cu o latime de 7,00 m.

In interiorul parcelei studiate se propune amenajarea cailor de acces atat auto cat si pietonale, care vor deservi viitoarele obiective. Astfel se prevad cai de acces auto cu latimea de **min. 7.00m** si alei sau trasee pietonale ce vor avea latimea de **min. 1.50m** .Totodata se vor amenaja parcuri exterioare si interioare (la nivelul demisolului)

**PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE CARTIER REZIDENTIAL CU BLOCURI DE LOCUINTE COLECTIVE CU
REGIM MARE DE INALTIME SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII**

Str.Traian Vuia , F.N., Mun. Suceava, Jud. Suceava

care vor fi conformate astfel incat sa faca fata nevoilor atat ale ocupantilor cat si ale vizitatorilor.

In **parcelsa cadastrala 57731** (proprietar RICCI&JACK HOMES S.R.L.) se vor amenaja, in total, un numar de **207 locuri de parcare** din care, la exterior 167 locuri iar la nivelul demisolurilor inca 40 locuri .

In **parcelsa cadastrala 57730** (proprietar UCASY AWA S.R.L.) se vor amenaja, in total, un numar de **186 locuri de parcare** din care, la exterior 148 locuri iar la nivelul demisolurilor inca 38 locuri .

Totalul locurilor de parcare pe fiecare parcelsa cadastrala satisface conditia de a se asigura cate **1 loc de parcare/unitate locativa** dar, in acelasi timp, se va asigura necesarul de locuri de parcare pentru spatiile comerciale, spatii pentru alimentatie publica si spatii pentru prestari servicii.

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

- 1 loc de parcare la 200m² suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400m²;
- 1 loc de parcare la 100m² suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400-600m²;
- 1 loc de parcare la 5-10 locuri la masa, pentru spatiile de alimentative publica.

Conform H.G. 525/1996 Anexa 5 - Parcaje - art. 5.1.2. **pentru spatiile de birouri**, vor fi prevazute locuri de parcare pentru salariati si clienti, dupa cum urmeaza:

- Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.1.11-1.1.13 vor fi prevazute cate un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

Astfel se propun 13 locuri de parcare (pentru ambele parcele), dedicate activitatilor comerciale, alimentatie publica, de prestari servicii si birouri. Circulatiile auto propuse vor fi asfaltate sau betonate iar cele pietonale vor fi pavate sau betonate. Costurile generate de aceste investitii vor fi suportate de catre investitor. Pentru o mai buna intelegere a configuratiei circulatiilor se poate consulta plansa U.02 - Reglementari Urbanistice-Zonificare, anexata la prezenta documentatie.

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

Prezentul P.U.Z. propune realizarea a doua zone de locuinte colective care va ingloba pe langa functiunea de baza si alte functiuni complementare locuirii (mici spatii comerciale, de prestari servicii, birouri) si a unei subzone destinate cailor de comunicatie rutiera.

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

- Retragerea minima fata de latura nordica: **min. 5.00m**
- Retragerea minima fata de limita laterala de est: **min. 2.00m**
- Retragerea minima fata de limita laterala de vest: **min. 2.00m**
- Retragerea minima fata de limita sudica **min. 1.00m**

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

BILANT TERITORIAL - S.C. UCASY AWA S.R.L.				
SUPRAFATA TEREN = 8983 m2 (CF 57730)				
FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata totala(m2)	Procent din total	Suprafata totala(m2)	Procent din total

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE CARTIER REZIDENTIAL CU BLOCURI DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MARE DE INALTIME SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII

Str.Traian Vuia , F.N., Mun. Suceava, Jud. Suceava

Zona unitati industriale	8,983.00	100.00	-	-
Zona locuinte colective si functiuni Compatibile				
Circulatii carosabile (inclusiv parcar, rampe, etc.)	-	-	4,213.79	46.91
Circulatii pietonale (alei, trotuare, terase)	-	-	689.19	7.67
Constructii propuse	-	-	2,229.34	24.82
Platforme (loc de joaca, platforma deseuri)	-	-	53.44	0.59
Spatii verzi amenajate si teren sport	-	-	1,797.24	20.01
TOTAL	8,983.00	100.00	8,983.00	100.00

BILANT TERITORIAL - S.C. RICCI & JACK HOMES S.R.L.				
SUPRAFATA TEREN = 9382 m2 (CF 57731)				
FUNCTIUNI	EXISTENT		PROBUS	
	Suprafata totala(m2)	Procent din total	Suprafata totala(m2)	Procent din total
Zona unitati industriale	9,382.00	100.00	-	-
Zona locuinte colective si functiuni Compatibile				
Circulatii carosabile (inclusiv parcar, rampe, etc.)	-	-	4,334.32	46.20
Circulatii pietonale (alei, trotuare, terase)	-	-	524.11	5.59
Constructii propuse	-	-	2,230.00	23.77
Platforme (loc de joaca, platforma deseuri)	-	-	73.44	0.78
Spatii verzi amenajate si teren sport	-	-	2,220.13	23.66
TOTAL	9,382.00	100.00	9,382.00	100.00

INDICI URBANISTICI	
EXISTENT	
P.O.T.MAX=Fara reglementari	C.U.T.MAX=4
REGIM MAXIM DE INALTIME: 15,00m	

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE CARTIER REZIDENTIAL CU BLOCURI DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MARE DE ÎNĂLȚIME ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII

Str. Traian Vuia, F.N., Mun. Suceava, Jud. Suceava

PROPUS	
P.O.T. propus =24.81%	C.U.T. _{propus} = 2,48
P.O.T. _{MAX} =50%	C.U.T. _{MAX} = 3
Rh MAXIM: D+P+8E / Hmax = 28,50m fata de C.T.S.	

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

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

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

Alimentarea cu apa: Zona este dotata cu rețea de distribuție a apei potabile, aceasta găsindu-se in strada Traian Vuia. Rețeaua principala de distribuție pentru consum menajer va fi din PEHD. De la rețeaua de distribuție se va executa un bransament din țeava PEHD in funcție de necesitățile clădirilor propuse, echipat cu cămin de vane si contor pentru înregistrarea consumului.

Canalizarea apelor uzate: Zona este echipata cu rețea de canalizare, aceasta fiind prezenta in strada Traian Vuia. Apele pluviale colectate de pe suprafețele carosabile sunt direcționate prin intermediul sistemului de rigole proiectat, asigurându-se încadrarea apelor pluviale colectate in parametrii de evacuare stabiliți de NTPA 001, si duse la rețeaua de canalizare proiectata la calea de acces.

Soluțiile definitive privind alimentarea cu apa si canalizarea apelor uzate vor fi stabilite la fazele ulterioare de proiectare – DTAC/PTh, in baza planului topografic cu rețelele existente, a avizelor de la deținătorii de utilități si de la instituțiile specializate ale statului: regia locala apa-canal, agenția de mediu.

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

Telecomunicații: Clădirea va fi racordata la rețelele de telecomunicatii care deserve zona. Soluția de racordare va fi furnizata de proiectantul de specialitate al detinatorului de retea.

Alimentarea cu căldura: Alimentarea cu căldura a imobilelor se va face cu centrale termice pe gaze naturale. Elementele constructive ale anvelopei clădirilor se recomanda a fi realizate din materiale cu o conductivitate termica cel puțin echivalenta cu cele indicate in normele de eficienta energetica actualizate. Se va avea grija ca elementele de încălzire utilizate sa fie agrementate, iar personalul sa le utilizeze responsabil, conform indicațiilor producătorilor, pentru o buna funcționare si evitarea

riscurilor de incendiu. De asemeni, se pot utiliza solutii alternative cum ar fi pompe de caldura, panouri solare sau panouri fotovoltaice.

Alimentarea cu gaze naturale – In zona exista retea de alimentare cu gaze naturale. Noile imobile propuse prin P.U.Z. se vor racorda la rețeaua de alimentare cu gaze naturale iar solutia de bransarea va fi stabilita de catre detinatorul rețelei. Necesarul de gaze naturale va fi calculat in faza de autorizare a construcțiilor.

Gospodărie comunala: colectarea deșeurilor se va realiza in baza unui contract încheiat cu operatorul local. Se va amenaja cate o platforma betonata pentru pubele, situata la cel puțin 10 m fata de ferestrele camerelor de locuit. Se vor respecta conditiile art. 4 din OMS 119/2014.

3.7. Protectia Mediului

Clădirile se vor amplasa astfel încât sa se obțină distante între clădiri judicioase, precum și o orientare benefica spre est, vest și sud a spațiilor de locuit. Propunerile de mobilare urbanistica ilustrează posibilități optime de mobilare urbana, modernizări ale cailor de acces și de amplasare a parcărilor.

Se propune un procent de min.20% din suprafața totala a parcelei ca spații verzi, suprafața suficienta pentru asigurarea spațiului verde/locuitor recomandata de Regulamentul General de Urbanism. Pentru preluarea deșeurilor se va amenaja o platforma betonata, in zona accesului auto, la o distanta de minim 10 m fata de ferestrele camerelor de locuit.

Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate :

Probabilitatea, durata, frecventa și reversibilitatea efectelor : Se apreciază efectele produse de investiția propusa asupra mediului ca fiind permanente pe durata de funcționare a acesteia. In zona exista funcțiuni similare cu același tip de efecte asupra mediului înconjurător. In cazul desființării funcțiunii propuse, nu vor exista efecte ireversibile poluante.

Natura cumulativa a efectelor: Singurul efect posibil cumulativ este traficul auto generat, insa, in contextul existent déjà, acesta nu va fi semnificativ.

Riscul pentru sănătatea umana sau pentru mediu: Funcțiunea propusa (locuințe) nu prezintă potențial de efecte negative asupra sănătății populației. S-au stabilit distantele de 10 m de la platforma de pubele.

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc): Sursele de poluare sunt obiective generatoare de poluanți lichizi, solizi sau gazoși, de origine naturala sau artificiala, cu influente negative asupra factorilor de mediu (apa-aer-sol). Tehnologiile sau instalațiile care produc in mod sistematic sau accidental substanțe poluante in mediul înconjurător sunt considerate poluante. Documentația de fata studiază amplasarea unei zone de locuințe colective și a funcțiilor complementare acesteia – activitățile de locuire și comerciale/servicii constituind sursele de poluare aferente investiției. In vederea minimizării efectelor negative, se vor

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE CARTIER REZIDENTIAL CU BLOCURI DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MARE DE INALTIME SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII

Str.Traian Vuia , F.N., Mun. Suceava, Jud. Suceava

respecta prevederile legii 265/2006 – privind protecția mediului cu completările și modificările ulterioare.

Prevenirea producerii riscurilor naturale: Pentru prevenirea riscurilor naturale se vor respecta condițiile de fundare din studiul geotehnic și se va acorda o atenție deosebită sistematizării verticale. În special se vor lua măsuri de eliminare a apelor meteorice sau accidentale (din avarii) de pe amplasament. Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri și de pe terenul amenajat să se facă către rigole – fără să afecteze proprietățile învecinate. De asemenea platformele și circulațiile auto și pietonale vor avea îmbrăcăminte și profiluri transversale corespunzătoare pentru o bună utilizare și pentru o bună scurgere a apelor meteorice.

Epurarea și preepurarea apelor uzate: apele uzate vor fi de tip menajer și vor fi preluate la sistemul de canalizare existent în zona. Rețelele de incintă vor fi hidroizolate corespunzător pentru prevenirea infiltrațiilor accidentale.

Depozitarea controlată a deșeurilor: Gestionarea deșeurilor se va realiza în condiții de siguranță pentru populație, conform normelor în vigoare, în urma unui contract încheiat de către beneficiar cu autoritatea de salubritate din zona. Se interzice depozitarea necontrolată a deșeurilor. Deșeurile se vor depozita preferabil selectiv în puștele amplasate pe o platformă betonată cu posibilitate de spălare (conectată la rețeaua de canalizare), amplasată la minim 10 m față de ferestrele locuințelor. Principalele tipuri de deșeuri rezultate din activitatea propusă sunt:

- **Deșeuri menajere:** materiale organice, sticlă, plastic, textile, metal.
- **Deșeuri stradale:** praf, hârtie, cartoane, resturi din activitatea de construcții.

Organizarea sistemelor de spații verzi: la terminarea construcțiilor, spațiile interstițiale se vor trata ca grădini de fațadă. Se recomandă realizarea unor zone de amenajare peisagistică, acestea constând din amenajarea unor spații plantate cu arbori și arbuști precum și a zonelor cu iarba. Între cele două imobile în formă de U de pe parcela 57730, va fi amenajat un teren de sport multifuncțional, care de asemenea, poate fi asimilat spațiului verde întrucât acesta va fi semănat cu gazon pentru utilizare multiplă.

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică din zona sunt caile de circulație și rețelele edilitare, situate în sud-estul amplasamentului.

DOMENII	CATEGORIA DE INTERES		
	National	Judetean	Local
Instituti publice si servicii			
-Nu sunt in zona studiata			
Gospodarie comunală			
-Nu sunt in zona studiata			
Cai de comunicatie			
-Strada Traian Vuia			Da
Infrastructura majora			
-Rețele de energie electrică, canalizare, alimentare cu apă,			Da

**PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE CARTIER REZIDENTIAL CU BLOCURI DE LOCUINTE COLECTIVE CU
REGIM MARE DE INALTIME SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII**

Str.Traian Vuia , F.N., Mun. Suceava, Jud. Suceava

alimentare cu gaze naturale - existente			
Salvarea, protejarea si punerea in valoare a parcurilor si rezervatiilor naturale, a monumentelor naturii			
-Nu exista in zona studiata			
Sisteme de protectia mediului			
-masuri de sistematizare verticala; amenajare de spatii verzi (plantare arbori si arbusti)			Da
Apararea tarii, ordinea publica si siguranta nationala			
- Nu exista in zona studiata			

4. CONCLUZII

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

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

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

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

Pe parcursul elaborării documentațiilor, beneficiarul împreună cu proiectantul vor obține toate avizele și acordurile emise de organele în drept potrivit legislației în vigoare. Amplasarea constructiilor si a amenajarilor in cadrul zonei studiate se vor fundamenta pe prescriptiile legale in vigoare pentru unitatea teritoriala de referinta din acesta. La fazele urmatoare de proiectare, amplasarea si realizarea constructiilor se va detalia de la caz la caz, prin luarea de masuri specifice si de interventie necesare.

Seș de proiect,
DIN ROMANIA
8256
Constantin Ionuț
STRAJER
cu drept de semnătură



Coordonator urb.
arh.urb. Catalin Manolache



REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

CONSTRUIRE CARTIER REZIDENTIAL CU BLOCURI DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MARE DE INALTIME SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII, (SPATII COMERCIALE, SPATII DE ALIMENTATIE PUBLICA, SPATII PENTRU PRESTARI SERVICII), SISTEMATIZARE VERTICALA, LOCURI DE PARCARE, SPATII VERZI AMENAJATE, TEREN DE SPORT, LOC DE JOACA PENTRU COPII, RACORDURI/BRANSAMENTE
Str. Traian Vuia F.N., mun. Suceava, Jud. Suceava

BENEFICIAR:

S.C. UCASY AWA S.R.L.
S.C. RICCI & JACK HOMES S.R.L.

PROIECTANT GENERAL:

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



**PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE CARTIER REZIDENTIAL CU BLOCURI DE LOCUINTE COLECTIVE CU
REGIM MARE DE INALTIME SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LĂCUIRII**
Str.Traian Vuia , F.N., Mun. Suceava, Jud. Suceava

CUPRINSUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE

- 1.1. Rolul R.L.U.
- 1.2. Baza legala ce sta la baza elaborarii
- 1.3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- 2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
- 2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public
- 2.3. Reguli cu privire la amplasare si retrageri minime obligatorii
- 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico edilitara
- 2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
- 2.7. Reguli cu privire la amplasarea parcajelor, spatiilor verzi si imprejmuirilor

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- 3.1. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

- L1 – Zonă pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare
- L2 – Zonă pentru locuințe colective și funcțiuni complementare
- IS – Zonă pentru instituții și servicii
- ID - Zona unitati de productie si depozitare
- C - Cai de comunicatie
- SP – Spații plantate, agrement si sport
- DS - Destinatii speciale
- GC - Gospodarie comunală
- TE – Zonă pentru echipare tehnico-edilitară

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE CARTIER REZIDENTIAL CU BLOCURI DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MARE DE INALTIME SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII

Str.Traian Vuia , F.N., Mun. Suceava, Jud. Suceava

I.DISPOZITII GENERALE**1.1 ROLUL R.L.U.**

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabileste modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor pe o suprafata bine determinata, in acord cu prevederile legale din domeniul urbanismului si amenajarii teritoriului.

Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplica regulile si principiile generale de urbanism pe suprafata de teren studiata asigurand concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

Planul Urbanistic Zonal, impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, constituie act de autoritate publica al administratiei locale, instituit ca urmare a avizarii conform legii de catre organismele teritoriale interesate si a aprobarii sale prin Hotarare a Consiliului Local al Mun. Suceava .

Obiectul PUZ consta in propuneri de organizare functionala a zonei studiata, urmarindu-se relationarea coerenta cu zonele invecinate. Documentatia PUZ stabileste reglementarile urbanistice de amplasare si functionare a viitoarelor investitii, in concordanta cu legislatia de urbanism si amenajare a teritoriului in vigoare.

1.2 BAZA LEGALA A ELABORARII

Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ s-a bazat pe legi si acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor, norme si standard tehnice in acord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si a sigurantei in exploatare ale acestora, reguli proprii domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului bazate pe principiile dezvoltarii durabile. Documentatia PUZ este intocmita in conformitate cu *Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal prin Ordinul MLPAT Nr. 176/N/16 August 2000.*

Elaborarea documentatiei are la baza urmatoarele legi si normative:

- Codul Civil
- Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului
- Legea nr. 289/2006 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001
- Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 pentru aprobarea reglementarilor tehnice –Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru pentru Planul Urbanistic Zonal - indicativ GM-010-2000
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism
- Legea 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii – republicata cu modificarile ulterioare
- Legea 177/2015 pentru modificarea Legii nr.10/1995 privind calitatea in constructii
- Legea nr. 137/1995 privind Protectia Mediului
- Legea nr 7/1996 –a cadastrului si publicitatii imobiliare –republicata in 2015

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE CARTIER REZIDENTIAL CU BLOCURI DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MARE DE INALTIME SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII

Str.Traian Vuia , F.N., Mun. Suceava, Jud. Suceava

- Legea nr.82/1998 privind regimul juridic al drumurilor, modificata cu O.G.nr. 43/1997 cu modificarile ulterioare
- Legea 54/1998 privind circulatia juridical a terenurilor
- Legea 213/1994 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia
- Ordinul 119/2014 privind normele de igiena si recomandarile privind mediul de viata al populatiei
- Legea nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice
- HGR nr. 349/2005 privind depozitarea deseurilor
- Ordonanta Guvernului Nr.43/1997 privind Regimul Drumurilor

Documentatiile de urbanism de rang superior aprobate anterior elaborarii PUZ:

- Planul Urbanistic General al Mun. Suceava (1999) – aprobat prin H.C.L. Nr. 155 din 29.11.1999 si prelungit prin H.C.L. Nr.300 din 12.11.2009

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe teritoriul ce face obiectul studiului:

CONSTRUIRE CARTIER REZIDENTIAL CU BLOCURI DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MARE DE INALTIME SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII, (SPATII COMERCIALE, SPATII DE ALIMENTATIE PUBLICA, SPATII PENTRU PRESTARI SERVICII), SISTEMATIZARE VERTICALA, LOCURI DE PARCARE, SPATII VERZI AMENAJATE, TEREN DE SPORT, LOC DE JOACA PENTRU COPII, RACORDURI/BRANSAMENTE

In cadrul P.U.Z.-ului se trateaza urmatoarele categorii de probleme :

- organizarea accesului pe parcela
- schimbarea zonificarii functionale
- indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, edificabil, regim de inaltime, P.O.T, C.U.T.)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic al terenurilor
- masuri de eliminare a unor riscuri naturale si antropice
- masuri de protectia mediului
- asigurarea parcarii si gararii in interiorul parcelei
- reglementari specific detaliate –permisiuni si restrictii- incluse in RLU aferent PUZ

1.3 DOMENIUL DE APLICARE

Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism este format din din parcele cadastrale CF 57730, avand 8983 mp si CF57731 – 9382 mp si este conturat conform planselor anexate (cu linie rosie groasa-simbol conventional).

Zonificarea functionala a zonei studiate s-a stabilit in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde aceasta si de ponderea acestora in teritoriu in conformitate cu prevederile art.14 din Regulamentul General de Urbanism privind asigurarea compatibilitatii functiunilor si este evidentiata in plansa U.02-REGLEMENTARI URBANISTICE, aferenta Planului Urbanistic Zonal.

Pornind de la aceasta zonificare s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor.

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE CARTIER REZIDENTIAL CU BLOCURI DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MARE DE INALTIME SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII

Str.Traian Vuia , F.N., Mun. Suceava, Jud. Suceava

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI**2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT .****2.1.1 Terenuri agricole din extravilan**

1. Terenul studiat face parte din intravilanul Mun. Suceava, conform extrasului de carte funciara

2.1.2 Terenuri agricole din intravilan

1. La momentul elaborarii PUZ-ului, folosinta actuala a imobilului este teren curti-constructii - in intravilan.

2.1.3 Suprafete impadurite

1. Pe amplasamentul studiat nu exista zone impadurite.

2.1.4 Resursele subsolului

1. În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z., modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

2.1.5 Resursele de apa si platforme meteorologice

1. In zona nu exista platforme meteorologice.

2.1.6 Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

1. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.
2. In zona amplasamentului nu exista zone naturale protejate sau cu valoare perisagistica.

2.1.7 Zonele construite protejate

1. Pe terenul zonei studiate nu exista cladiri sau constructii cu valoare de patrimoniu sau incadrate ca monumente de arhitectura.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC**2.2.1. Siguranța în construcții**

1. Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:
 - Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE CARTIER REZIDENTIAL CU BLOCURI DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MARE DE ÎNĂLȚIME ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII

Str.Traian Vuia , F.N., Mun. Suceava, Jud. Suceava

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

2. Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

2.2.2. Expunerea la riscuri naturale

1. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
2. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpada, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.
3. Pe amplasamentul prezentului PUZ nu sunt zone expuse la riscuri naturale.

2.2.3. Expunerea la riscuri tehnologice

1. Unitățile care adăpostesc funcțiuni rezidențiale și servicii se pot amplasa în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice, LEA 110 kV, a posturilor de transformare, a conductelor de transport gaz, a stațiilor de reglare-măsurare etc.).

2.2.4. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice, se face numai pe baza unui studiu de impact, elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
2. Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsă în Ordinul Ministerului Industriei și Comerțului nr.1587/12.09.1997.

2.2.5. Asigurarea echipării edilitare

1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă.
2. Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de obligația efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

2.2.6. Asigurarea compatibilității funcțiilor

1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

2.2.7 Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului

În cazul prezentului regulament, se stabilește:

Zona mixta locuinte colective si dotari compatibile cu functiunea de locuire (comert, servicii, birouri)

- P.O.T. maxim = 50%
- C.U.T. maxim =3
- Regim maxim de înălțime: D+P+8E

2.2.8 Lucrări de utilitate publică

1. Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru lucrări de utilitate publică, este interzisă.
2. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

2.3.1 Orientarea față de punctele cardinale

1. Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.119/2014.
2. Pentru locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor. Este recomandată orientarea spre nord a bucătărilor, spațiilor de depozitare și a băilor/grupurilor sanitare.
3. Se recomandă ca toate clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public.
4. Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însorire de 1 oră și 1 oră și ½, potrivit Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației.
5. Amplasarea construcțiilor se va face conform aliniamentelor stabilite în memoriul de prezentare al P.U.Z. și sunt marcate în Plansa Nr. U.02-REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE

2.3.2 Amplasarea față de drumurile publice

1. Clădirile se vor amplasa retras față de căile de circulație existente cu respectarea profilelor străzilor astfel:
 - retragerea minimă față de calea de acces dinspre latura sud-vestică - este de 1,00 m.

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE CARTIER REZIDENTIAL CU BLOCURI DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MARE DE INALTIME SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII

Str.Traian Vuia , F.N., Mun. Suceava, Jud. Suceava

2. In zona drumurilor publice se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:
 - constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
 - parcaje sau garaje (inclusiv functiunile lor complementare: spatii comerciale, de alimentatie publica, servicii, etc.)
 - conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii/constructii de acest gen.

2.3.3 Amplasarea fata de aliniament

1. Cladirile se vor amplasa respectand prevederile de la capitolul 3.5. din Memoriul de prezentare al prezentului P.U.Z. articolul - **Aliniamente**
Deasemenea se va consulta planşa **Nr. U.02.-Reglementari Urbanistice - Zonificare Functionala.**
2. Regimul de aliniere propus spre calea de acces, este paralel cu aceasta.
3. La momentul trasarii cladirii/cladirilor se va avea in vedere o toleranta de max 3 grade a paralelismelor propuse, respectandu-se distantele minime reglementate.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**2.4.1. Accese Carosabile**

1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.
2. Caracteristicile drumurilor publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
3. Pentru realizarea acceselor carosabile prevazute este necesara obtinerea autorizatiei speciale (de racordare) emisa de administratorul drumului public. Documentatia se prezinta pentru avizare tuturor factorilor (apa-canal, electrice, telefonie, etc.) stabiliti prin lege.
4. Accesele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere in permanentă.
5. Accesele inspre ori dinspre amplasamentul studiat catre drumurile publice vor avea latimea de minim 5,00m.
6. Caile de circulatie carosabile din interiorul parcelei vor avea minim 7,00m latime.
7. Accesul carosabil propus prin PUZ, pe amplasamentul studiat se va face din doua directii:
 - Dinspre calea de acces aflata pe latura sudica, accesul se va realiza prin intermediul unui drum de acces, prevazut pe amplasament, cu latimea 7,00m, astfel incat sa se permita circulatia cu dublu sens.
 - Pe latura vestica a amplasamentului, pe parcela cadastrala 57732, in suprafata de 2.484 mp, exista o cale de acces privata care are rol de servitute atat pentru parcele studiate cat si pentru cele invecinate . Aceasta alee de acces are un profil stradal de 10,0 m, avand partea carosabila, cu o latime de 7,00 m.

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE CARTIER REZIDENTIAL CU BLOCURI DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MARE DE ÎNĂLȚIME ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII

Str. Traian Vuia , F.N., Mun. Suceava, Jud. Suceava

Utilizari permise:

Construcțiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servitute) respecta normele de siguranță și fluiditatea a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

Utilizari interzise:

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesul carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

2.4.2. Accese Pietonale

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă sunt asigurate accese pietonale iar acestea vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități, care folosesc mijloace specifice de deplasare.
2. Aleile pietonale din interiorul parcelei studiate vor avea lățimea de min. 1,50 m și vor fi betonate ori pavate
3. Accesul persoanelor cu dizabilități în incinta viitoarei construcții se va asigura prin intermediul rampelor de acces, la parterul clădirii propuse, iar la interior va fi prevăzut un lift.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA**2.5.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
2. Se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, în cazul în care aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
3. În cazul acordării unei derogări pe baza alineatului (2), autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii și numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală sau de către furnizorii de utilități abilitați a lucrărilor de extindere / prelungire / realizare a rețelelor edilitare

2.5.2 Realizarea de rețele tehnico-edilitare

1. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se pot realiza / finanța de către administrația publică, furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul Urbanistic General.
2. Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
3. Rețelele existente de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi reamplasate subteran.
4. Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.
5. Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE CARTIER REZIDENTIAL CU BLOCURI DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MARE DE INALTIME SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII

Str.Traian Vuia , F.N., Mun. Suceava, Jud. Suceava

6. Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică / a furnizorului de utilități.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII**2.6.1. Parcelarea**

1. Amplasamentul ce face obiectul studiului urbanistic este situat in intravilanul Mun. Suceava, pe str. Traian Vuia, F.N. si are o suprafata totala de 18365 mp, compus din parcela CF 57730, avand 8983 mp si CF57731 – 9382 mp.
2. Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi.
3. In cazurile parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea Certificatului de Urbanism. De asemenea, în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.
4. Autorizarea executarii parcelărilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca respecta cumulativ urmatoarele conditii:
 - front la strada de minimum 8m pentru cladiri insiruite si de minimum 12m pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
 - suprafata minima a parcelei de 150mp pentru cladiri insiruite si de minimum 200mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
 - adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

Dacă o parcelă nu îndeplinește condițiile de constructibilitate de la alin. (3), aceasta se poate considera constructibilă numai dacă respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) parcela e rezultată dintr-o operațiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament
 - b) pentru parcelă se va întocmi și aproba conform legii, un Plan Urbanistic de Detaliu.
5. Sunt considerate parcele constructibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branșare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice. Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii.

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE CARTIER REZIDENTIAL CU BLOCURI DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MARE DE INALTIME SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII

Str.Traian Vuia , F.N., Mun. Suceava, Jud. Suceava

6. Reparcelare în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și / sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.

2.6.2. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

1. Regimul maxim de inaltime admis a viitoarei constructii este **D+P+8E**.
2. Protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
3. Respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora;
4. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.
5. Se admit subsoluri sau demisoluri, cota parterului neputând depăși +1,50m de la nivelul cotei trotuarului străzii.
6. Înălțimea maximă a construcțiilor pentru zona studiata este stabilită la **max. 28,50m** (la atic);

2.6.3 Aspectul exterior al construcțiilor**Dispozitii Generale**

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban. (HG 525/1996, Art. 32)
2. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
3. Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală și urbană
4. Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare;
5. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea;
6. Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare;

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE CARTIER REZIDENTIAL CU BLOCURI DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MARE DE INALTIME SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII

Str.Traian Vuia , F.N., Mun. Suceava, Jud. Suceava

7. Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3,00 m sau în podurile nemansardabile.
8. Mobilierul urban, reclamele, signalistica se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Poziția și dimensiunile lor nu vor stanjeni traficul auto sau pietonal.

Fatade

1. Sunt interzise imitațiile de materiale;
2. Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile;
3. Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-crem natur, maron, culori armonizate în general – culori calde, pale, urmărindu-se aplicarea principiului unității cromatice.
4. Sunt permise placajele ceramice sau cele din materiale naturale (caramida aparenta, lemn, klinker, etc)
5. Sunt permise fatadele verzi pentru a reduce poluarea, zgomotul și temperaturile din timpul verii

Acoperișuri

1. Se permite realizarea acoperișurilor tip terasă (circulabile ori necirculabile), cu panta minimă necesară preluării apelor pluviale.
2. Acoperișurile se vor realiza din plăci de beton peste care se va monta învelitoarea hidroizolatoare iar optional se pot aplica diverse tipuri de finisaje (piatra, lemn, ceramic).
3. Se permit montarea de iluminatoare, trape de fum, etc;
4. Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.
5. Este permisă montarea panourilor solare pe acoperișurile ori terasele construcțiilor
6. Este permisă utilizarea acoperișurilor verzi, cu vegetație, pentru a reduce poluarea, zgomotul și temperaturile din timpul verii

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**2.7.1. Parcaje**

1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire sau în cadrul unei parcele învecinate, conform cerințelor prezentului Regulament.
2. Se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă (apartament) iar pentru spațiile comerciale, alimentație publică, birouri ori prestări servicii se va aplica următoarea formulă de calcul (în conformitate cu H.G. 525/1996 Anexa 5 - Parcaje - art. 5.3.1; art.5.1.2):
 - 1 loc de parcare la 200m² suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400m²
 - 1 loc de parcare la 100m² suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400-600m²;
 - 1 loc de parcare la 5-10 locuri la masă, pentru spațiile de alimentație publică;
 - 1 loc de parcare pentru 10-30 salariați, plus un spor de 20% pentru invitați, la spațiile de birouri/prestări servicii.

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE CARTIER REZIDENTIAL CU BLOCURI DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MARE DE ÎNĂLȚIME ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII

Str. Traian Vuia , F.N., Mun. Suceava, Jud. Suceava

3. Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare.
4. Eliberarea Autorizației de Construire pentru construcții ce necesită spații de parcare, este condiționată de posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Toate parcările amplasate pe domeniul public destinate pentru vizitatori, se vor realiza și gestiona prin grija Consiliului Local.
5. Căile de comunicație de transport în comun vor beneficia de spații de parcare aferente, în funcție de categorie, destinație, construcțiile adiacente și de numărul de utilizatori, pe platforme special amenajate.
6. Este permisă prevederea de locuri de parcare descoperite pentru vehicule pe zonele verzi, doar folosindu-se pavaje permeabile și numai dacă suprafața afectată este până la 20% din totalul de zonă verde.
7. În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.
8. Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile aferente acestora (inclusiv acoperire cu șarpantă sau învelitori tip terasă).
9. Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.
10. Nu sunt permise parcajele în aer liber în regim izolat. Se vor respecta condițiile prevăzute în planșa Nr. U.02 - Reglementări Urbanistice

2.7.1. Spații verzi și plantate

1. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor cuprinse în prezentul Regulament.
2. Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața terenului studiat prin P.U.Z.
3. Se permit defrisări doar în măsura în care acestea se impun pentru a face loc noilor construcții stabilite prin prezentul P.U.Z. ori în cazul în care se constată că se pune în pericol siguranța populației ori anumite construcții sau bunuri, sub aspectul stabilității
4. Toate suprafețele de teren ramase neconstruite sau neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi amenajate ca spații verzi și plantate astfel încât să se asigure o suprafață de min. 2mp de spațiu verde/locuitor iar totalul acestora va fi de min. 20% din suprafața întregii parcele de teren
5. Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați.
6. Spațiile dintre construcțiile cu destinație de locuințe colective vor fi de asemenea amenajate ca spații verzi și vor fi de asemenea prevăzute plantații de vegetație medie și înaltă.
7. Se permite utilizarea gardului viu de-a lungul traseelor carosabile și pietonale, însă cu condiția să nu aibă o înălțime mai mare de 1,8m.
8. Se recomandă realizarea unui sistem de irigații a spațiilor verzi, pentru o întreținere facilă și optimă a acestora.
9. Pentru zonele destinate parcarilor exterioare se recomandă folosirea pavajelor ecologice

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE CARTIER REZIDENTIAL CU BLOCURI DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MARE DE INALTIME SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUirii

Str.Traian Vuia , F.N., Mun. Suceava, Jud. Suceava

10. Se recomanda inverzirea teraselor necirculabile ale cladirii, in masura posibilitatilor

2.7.2. Imprejmuiri

1. Imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Imprejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.
2. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.
3. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism este situată in intravilanul Mun. Suceava. La nivelul terenului studiat in suprafată de 18.365 mp, s-a delimitat următoarea zonă funcțională:

- **L2. - Zonă pentru locuințe colective și funcțiuni complementare**
(locuri de parcare, spatii comerciale/ prestari servicii si alimentatie publica)

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**4.1. Generalitati**

Prezentul plan urbanistic zonal are ca obiect modificarea reglementarilor urbanistice stabilite prin "P.U.G. –Mun. Suceava", aprobat prin H.C.L. nr.155; 300/1999, in care zona studiata este incadrata in Zona unitati industriale (I). Amplasamentul ce face obiectul studiului urbanistic este situat in intravilanul Mun. Suceava, pe str. Traian Vuia, F.N. si are o suprafata totala de 18.365 mp.

Investitorii, S.C. UCASY AWA S.R.L. si S.C. RICCI & JACK HOMES S.R.L., doresc sa realizeze pe terenul studiat un cartier rezidential, format din blocuri de locuinte colective cu regim mare de inaltime precum si functiuni complementare locuirii (spatii comerciale, spatii de alimentatie publica, spatii de prestari servicii). De asemeni, studiul va cuprinde si sistematizarea verticala, locuri de parcare, spatii verzi amenajate, teren de sport, loc de joaca pentru copii precum si racorduri la utilitatile tehnico-edilitare.

Intrucat zona este încadrata prin PUG in UTR 16, zona funcționala I – unitati industriale –, este necesara realizarea unei documentații PUZ pentru modificarea destinatiei in parcela studiata. Demersul este justificat de solicitarile tot mai mari de locuinte in mun.Suceava precum si de existenta unor rezerve de teren neconstruit in zone in care se poate reglementa sau modifica destinatiile initiale, astfel fiind recomandabila o abordare unitara pentru zona, in vederea dezvoltării armonioase a acesteia. Prin documentația de PUZ se urmărește stabilirea de indicatori urbanistici, precum si de aliniamente clare si mobilări eficiente pentru parcela proprietate a beneficiarului.

Obiectul PUZ se constituie intr-un studiu ce consta in analiza situației existente, a potențialului de dezvoltare urbana a zonei, si a propunerilor de organizare funcționala, volumetrica si tehnica a ansamblului, urmărindu-se totodată schimbarea regulamentului urbanistic pe parcela.

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE CARTIER REZIDENTIAL CU BLOCURI DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MARE DE INALTIME SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII

Str.Traian Vuia , F.N., Mun. Suceava, Jud. Suceava

Scopul studiului este sa stabilească atât posibilitățile de valorificare optima a întregii suprafețe de teren, cat si relația cu zonele înconjurătoare.

4.2 . Utilizari premise :

Pe langa **functiunea dominanta de locuire colectiva** sunt admise si alte functiuni destinate rezidentilor ori publicului, dupa cum urmeaza:

- parcaje/garaje subterane
- spatii de depozitare de mici dimensiuni destinate rezidentilor (boxe de depozitare)
- spatii comerciale
- spatii de prestari servicii
- circulatii carosabile si pietonale precum si constructii aferente acestora (poduri, podete, rigole, etc.)
- parcaje descoperite
- spatii verzi si plantatii cu vegetatie de aliniament
- mobilier urban
- instalatii aferente spatiilor verzi (irigatii, iluminat public, iluminat ambiental, etc.)
- platforme deseuri menajere (cu selectare colectiva a deseurilor)
- constructii de mici dimensiuni specifice dotarilor tehnico-edilitare
- imprejmui

4.3. Utilizari premise cu conditionari:

- Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.)

4.4. Utilizari interzise :

- Sunt interzise functiunile cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, activități productive poluante ori de alta natura incompatibila cu functiunile propuse prin P.U.Z.
- Constructii provizorii de orice natura
- Dispunerea pe fatade a antenelor TV, a cablurilor CATV si a antenelor pentru telefonie mobila

4.5 Interdictii permanente (definitive)

Sunt interzise următoarele activități:

- depozite de deșeuri
- depozite en-gros
- platforme de precolectare a deseurilor urbane in afara zonelor special amenajate
- anexe pentru creșterea animalelor
- stații întreținere auto
- activități industriale care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat.

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE CARTIER REZIDENTIAL CU BLOCURI DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MARE DE INALTIME SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII

Str.Traian Vuia , F.N., Mun. Suceava, Jud. Suceava

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Conform Planului Urbanistic General al Mun. Suceava aprobat prin H.C.L. Nr.155/1999, prelungit ulterior prin H.C.L. Nr.300/2009, terenul studiat prin aceasta documentatie face parte din UTR-16. Elaborarea prezentului P.U.Z. nu propune crearea de noi UTR-uri.

INTOCMIT:**ARH urb. IONUT STRAJER****SEF PROIECT:****ARH urb. IONUT STRAJER****COORDONATOR F.U.R.
ARH urb. CATALIN MANOLACHE**