

PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumirea lucrării: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT DE URBANISM AFERENT, IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU CONSTRUIREA BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE SI PRESTARI SERVICII, IMPREJMUIRE, LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RACORDURI/ BRANSAMENTE.

Amplasament: MUN. SUCEAVA, STR. SAMOIL ISOPESCU, NR. 8, JUD. SUCEAVA

Beneficiar: S.C. TRANS EUROPE SPEED S.R.L.

Faza de proiectare: P.U.Z.

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

Data elaborarii: 2023



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

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

SEF PROIECT: ARH. ALEXANDRA BANICA

PROIECTAT ARH: ARH. CRISTIAN ISTRATI

COORDONAT RUR: ARH. TULBURE MIHAI

Alexa Banica
Mihai Tulbure



BORDEROUL PIESELOR SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

1. Foaie de Capăt
2. Memoriu de prezentare
3. Reglementari urbanistice

PIESE DESENATE

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

Intocmit
Arh. Alexandra Banica



MEMORIU DE PREZENTARE

1. GENERALITAȚI:

1.1 DATE GENERALE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT DE URBANISM AFERENT, IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU CONSTRUIREA BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE SI PRESTARI SERVICII, IMPREJMUIRE, LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RACORDURI/ BRANSAMENTE.
Amplasament:	MUN. SUCEAVA, STR. SAMOIL ISOPESCU, NR. 8, JUD. SUCEAVA
Beneficiar:	S.C. TRANS EUROPE SPEED S.R.L.
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Proiectant general:	S.C. NORTH-EAST CONSULTING S.R.L.

1.2. OBIECTIVUL LUCRĂRII:

Obiectul lucrării „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT DE URBANISM AFERENT, IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU CONSTRUIREA BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE SI PRESTARI SERVICII, IMPREJMUIRE, LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RACORDURI/ BRANSAMENTE” constă în analizarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice necesare realizării unei sistematizări și amenajări urbanistice a unei zone cu caracter de **LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII, SPATII VERZI, CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, LOCURI DE PARCARE**, in vederea obtinerii ulterioare a autorizatiei de construire.

Zona în studiu se află amplasată în zona centrala a municipiului cu acces din Str. Alexandru cel Bun si Str. Samoil Isopescu. Terenul este proprietate privată a SC TRANS EUROPEAN SPEED SRL – CF 31576 si are suprafata de 1187mp.

In dezvoltarea prezentului PUZ sunt următoarele:

- organizarea arhitectural - urbanistică a zonei, prin stabilirea amplasamentelor noii construcții prevăzute a se realiza în zona, și încadrarea lor într-o soluție de ansamblu coerentă;
- transformarea și dezvoltarea urbanistică a terenului studiat prin asigurarea elementelor de regulament de urbanism care să facă posibilă edificarea corectă a viitoarelor construcții, în armonie cu fondul construit dar și cu elementele naturale înconjurătoare;
- creșterea calității spațiului public, crearea unei ambianțe urbane si tehnice atrăgătoare și a unei imagini arhitecturale contemporană și interesantă;
- punerea în valoare a amplasamentului cu creșterea valorii de circulație a terenului studiat;
- diversificarea funcțiunilor și creșterea gradului de dotare a zonei, amplificarea interesului pentru zona studiată;

- reglementarea modului de amplasare, dimensionare, conformare și deservire edilitară pentru un ansamblu de clădiri cu funcțiunea de locuințe colective;
- completarea și dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- POT, CUT, regimul de înălțime, funcțiunile propuse;
- organizarea circulației carosabile și pietonale și racordarea acestora la circulația din zonă;
- unitatea ansamblului;
- circulația juridică a terenurilor;
- aliniamente și alinieri impuse;

1.3 Surse documentare

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

P.U.G. Mun. Suceava

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

Ridicări topografice în coordonate STEREO 70 – vizat OCPI

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

Certificatul de urbanism nr. 275/27.03.2023

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:

2.1.EVOLUTIA ZONEI

Date privind evoluția zonei.

Destinația stabilită prin PUG aprobat- zona predominant rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri. În vecinătatea terenului studiat sunt proprietăți particulare cu locuințe unifamiliale, locuințe colective, cămin elevi cu cantină și un colegiu tehnic. Studiul geotehnic de specialitate întocmit specifică faptul că, terenul studiat, este stabil din punct de vedere geomecanic, putându-se dezvolta ca o zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii, pentru realizarea ulterioară a unui bloc de locuințe colective, cu spații comerciale, spații prestări servicii, locuri de parcare, spațiu de joacă pentru copii, spații verzi amenajate, sistematizare verticală, parcare la demisol, împrejmuire, cu regim de D+P+5E+2Er.

Caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localității.

Parcela de teren afectată de amplasarea și construcțiilor obiectivelor propuse se află în proprietatea SC TRANS EUROPE SPEED SRL, folosința actuală a terenului curți construcții 1187 mp. Beneficiarul, dorește construirea unui bloc de locuințe colective, cu spații comerciale, spații prestări servicii, locuri de parcare, spațiu de joacă pentru copii, spații verzi amenajate, sistematizare verticală, parcare la demisol, împrejmuire, cu regim de D+P+5E+2Er.

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

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

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

ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Poziția zonei față de intravilanul localității. Zona studiată se află în intravilanul Mun. Suceava, în zona centrală. Conform PUG, zona este reglementată ca zonă predominant rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri

Relationarea zonei cu localitatea: Teritoriul studiat are acces direct la str. Alexandru cel Bun, cât și la str. Samoil Isopescu, cu suprafețe carosabile asfaltate, care fac parte din rețeaua stradală a Mun. Suceava. Rețelele de utilități energie electrică-apă-canal-gaze centralizate se situează pe drumurile adiacente amplasamentului.

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

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

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

Spațiile amenajate pentru parcare a autovehiculelor sunt dimensionate corespunzător, asigurându-se locuri de parcare conform capacităților proiectate.

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

Containerele vor fi concepute in asa fel incat accesul la ele sa fie rapid si usor, iar sistemul lor de acoperire sa fie usor de manevrat si sa asigure etanseitatea. Recipientele vor fi mentinute in buna stare si vor fi inlocuite imediat, la primele semne de pierdere a etanseitatii. Ele vor fi amplasate in spatii special amenajate, mentinute in conditii salubre.

Administratia publica locala va asigura colectarea, indepartarea si neutralizarea deseurilor menajere si stradale.

Sistemul individual de indepartare si neutralizare a deseurilor menajere este permis, cu conditia prevenirii dezvoltarii insectelor si rozatoarelor. Locul de amplasare a depozitelor de deseuri menajere este amplasat astfel incat sa nu produca disconfort vecinilor, sa nu impurifice sursele locale de apa si sa fie la cel putin 10 m de ferestrele locuintelor invecinate.

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

2.2. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

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

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

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

Zona de lunca este caracterizată de prezenta la suprafață, sub un pachet de umpluturi antropice vechi și recente, a unor depozite cuaternare aluvionare, fine și grosiere, ce acoperă formațiuni sarmatiene. În cadrul depozitelor grosiere de terasă pot apărea lentile din material fin (argile, prafuri) cu conținut ridicat de materie organică.

Rețeaua hidrografică. Teritoriul județului Suceava aparține în întregime bazinului hidrografic al Șiretului. Principala apă curgătoare din perimetrul municipiului, Suceava, creează în dreptul orașului o albie largă, un adevărat culoar de 1,5 kilometri lățime, în cea mai mare parte neinundabilă, ca urmare a măsurilor de îndiguire și protejare a întregului spațiu afectat zonei industriale și de agrement. De-a lungul timpului, râul Suceava a suferit deplasări

succesive către S-SV, lăsând în partea opusă, vechi albi sub formă de terase. Un rol important atât în evoluția văii principale, cât și a celor afluențe l-au avut procesele geomorfologice de modelare a versanților. Râul Suceava primește pe partea dreaptă pâraiele Seheia și Tîrgului, cu versanți asimetrici, iar pe stînga Mitocu. Bogdana, Dragomima și pârâul Morii. Apele stătătoare, sunt, în general, puțin răspândite, ele fiind recente creații ale omului (lacul de acumulare de la Dragomima, iazurile de la Fetești, Moara, Bunești, Siminicea).

Clima. Din punct de vedere climatic, amplasamentul studiat este situat în zona climatului temperat continental cu influențe baltice, cu caracter mai răcoros și umed, datorat în mare măsură anticlonilor atlantici și continental. Acest climat este evidențiat atât de valorile medii și extreme ale elementelor meteorologice cât și de regimul acestora (diurn și anual).

Temperatura medie anuală este de 8.2 grade C. Aerul de origine nordică aduce ninsori iarnă și ploi reci primăvara și toamna. Din est apar influențe climatice continentale cu seceta vară, cu cer senin, ger și viscole iarnă. Precipitațiile cazute sub formă de ploaie reprezintă 70-80% din totalul acestora. Cele mai mici cantități de precipitații se înregistrează în luna februarie, iar cantitățile cele mai abundente sunt de obicei în lunile mai și iunie.

Vânturile dominante sunt cele dinspre NV (peste 30% din zile), pe direcția văii râului Suceava. În conformitate cu prevederile NP-082-04, valoarea caracteristică a vitezei vântului are valoarea de 41 m/s, iar valoarea caracteristică a presiunii de referință a vântului este de 0,7 kPa.

2.3. CIRCULAȚIA

Circulația auto în zona studiată se face de pe Str. Alexandru cel Bun și Samoil Isopescu, străzi cu sens unic, cu acces direct la terenul studiat.

Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației: Circulația pe Str. Alexandru cel Bun, cu un profil de 10.20 m, este cu sens unic, cu lățimea carosabilului de 7.00 m asfaltat și trotuare de 1.60 m pe fiecare parte. Circulația pe această stradă este cu sens unic, cu restricție de viteză pentru toate vehiculele și prioritate de acces pentru autovehiculele care se deplasează în acțiuni de intervenție sau în misiuni care impun urgență (salvare, poliție, jandarmerie, ISU etc.).

Amplasamentul mai are un acces din Str. Samoil Isopescu, cu un profil variabil 7.00-8.00 m, este cu sens unic, cu lățimea carosabilului de 4.00 m asfaltat și trotuare de 1.50-2.00 m pe fiecare parte.

2.4. OCUPAREA TERENURILOR

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

- Zona teren particular, curți construcții, (1187 mp) și se propune construirea unui bloc de locuințe colective, cu spații comerciale, spații prestări servicii, locuri de parcare, spațiu de joacă pentru copii, spații verzi amenajate, sistematizare verticală, parcare la demisol, împrejmuire, cu regim de D+P+5E+2Er.

În zonă sunt asigurate serviciile de ridicare a gunoierului și de acces la circulația stradală. În zonă nu sunt spații verzi publice. Terenul studiat precum și cele din vecinătate nu sunt afectate de existența unor riscuri naturale.

În limita distanței de 500 m de jur împrejurul zonei studiate nu sunt monumente sau situri de patrimoniu.

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

VECINATATI:

NORD – TEREN PROPRIETATE PARTICULARA – CF35698

SUD – STR. ALEXANDRU CEL BUN - CF58446

EST – STR. SAMOIL ISOPESCU – CF55224

VEST – PROPRIETATE COLEGIUL TEHNIC SAMOIL ISOPESCU – CF 57593

2.5. ECHIPAREA EDILITARA-STADIUL ECHIPARII EDILITARE IN ZONA

2.6.1 CURSURI DE APA

Perimetrul construit studiat nu se învecinează cu cursuri de apa. Zona nu este inundabilă și este stabila.

2.6.2 ALIMENTARE CU APA

In vecinătatea zonei studiate exista conducte de alimentare cu apă aparținând operatorului regional de apă-canal. Beneficiarul se v-a ocupa de bransamentul la rețeaua de apa existenta

2.6.3 CANALIZARE

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

2.6.4 INSTALAȚII DE ÎNCALZIRE-GAZE NATURALE

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

2.6.5 INSTALAȚII ELECTRICE

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

2.6.6 INSTALAȚII DE TELEFONIE

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

2.6. PROBLEME DE MEDIU

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

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

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

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

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

2.8 OBȚIUNI ALE POPULAȚIEI

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

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

In urma elaborarii studiului geotehnic si a ridicarii topografice, precum si a emiterii certificatului de urbanism nr. 275 din 27.03.2023 si a avizului de oportunitate, amplasamentul permite dezvoltarea investitiei propuse.

3.2. PREVEDERILE P.U.G.

Destinația stabilita prin PUG aprobat- zona predominant rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat este un teren propice funcțiunii rezidențiale. Terenul este stabil, neinundabil și are posibilitate de căi de acces proprii care vor defluea în drumurile existente, respectiv str. Alexandru cel Bun si str. Samoil Isopescu

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Circulația auto în zona studiată se face de pe Str. Alexandru cel Bun si str. Samoil Isopescu cu acces direct la terenul studiat . Aceste strazi sunt asfaltate

Accesul pe amplasament se va face din Str. Alexandru cel Bun, cu un profil carosabil de 10.20 metri, cu sens unic.

Totodata, accesul la parcare subterana si accesul pietonal pe amplasament se va face de pe str. Samoil Isopescu, cu un profil carosabil variabil de 7.00-8.00 metri, cu sens unic

Accesul auto si pietonal se va realiza din Str. Alexandru cel Bun si Str. Samoil Isopescu. Latimea acceselor auto propuse este de 6.00 metri din str. Str. Alexandru cel Bun, iar accesul si iesirea din parcare propusa la demisol se va face din/in str. Samoil Isopescu. Latimea accesului va fi de 6.00 m.

In incina se propun alei auto si pietonale cu profile avand latimi variabile de 11.00-11.70 metri, respectiv 16.00-17.00 metri, cu tot cu spatiile destinate parcarii autovehiculelor. Circulația va asigura fluența traficului în interiorul incintei și asigurarea ieșirii autovehiculelor din incintă. Necesarul de parcaje a fost dimensionat conform HG 525/1996 cu revizuirile si completarile ulterioare.

Pe amplasament se propun 38 de apartamente, 2 unitati comerciale cu suprafate de pana in 200 mp si spatii prestari servicii (administrativ-birouri) cu maxim 20 de angajati.

- 38 apartamente - cite minim un loc de parcare la 3 apartamente in locuinte colective cu acces si lot in comun: 13 locuri;
- 2 unitati cu suprafata mai mica de 200 mp fiecare - 2 locuri de parcare + 20% - 3 locuri
- Spatii administrative – birouri – cu maxim 20 de salariati - 2 locuri de parcare + 20% - 3 locuri

Sunt necesare în total minim 19 locuri de parcare. S-a estimat ca fiecare proprietar va avea o masina personala si astfel s-au fost prevăzute un număr de 44 locuri de parcare.

In parcare subterana propusa vor fi admise autoturismele proprietarilor iar in parcare supraterana si pe aleile de acces vor fi admise autoturismele proprietarilor si autoutilitare ocazionale, cu capacitate de maxim 3,5 tone. Totodata vor avea acces autospecialele ISU, in caz de necesitate. Distanța minima între locurile de parcare si ferestrele camerelor de locuit existente si propuse va fi de minim 5.00 metri.

Prin PUZ se propun 23 de locuri de parcare suprateran si 21 de locuri la demisol, dar nu mai puțin de:

- MINIM 1 LOC/APARTAMENT
- MINIM 1 LOC +20%/200 MP PENTRU UNITATI COMERCIALE DE PANA IN 400 MP
- MINIM 1 LOC +20%/10 SALARIATI PENTRU CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE(PRESTARI SERVICII)

Fluxul de circulatie nou creat de cele aproximativ 44 de autovehicule este canalizat catre str. Alexandru cel Bun si str. Samoil Isopescu, catre B-dul Ana Ipatescu.

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

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

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

Destinația terenului PUG - zonă de institutii publice si servicii
ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

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

Zah - ZONA AMPLASARE LOCUINȚE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Zac - ZONA CIRCULAȚIE CAROSABILĂ, PIETONALĂ ȘI PARCAJE

Zav - ZONE VERZI AMENAJATE

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Za - Zona studiată din care:	1187,00mp	100,00%	1187,00mp	100,00%
Zah - zona aferentă construcțiilor	333.00 mp	28.05%	521,00 mp	43.89%
Zac - zona circulație carosabilă, pietonală și parcaje	0,00 mp	0.00%	503,00 mp	42.38%
Zav - zone verzi	0,00mp	0.00%	163,00mp	13.73%

ZONE DE PROTECȚIE / INTERDICȚIE

- regim de înălțime
- D+P+5E+2Er
- aliniament parcele = stradal – Drumuri de acces
- retrageri obligatorii = fata de limitele de proprietate:

N - min. 3.00 m

S - min. 4,13 m

V - min. 8.53 m si 4.59 m la demisol

E - min. 2.50 m

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

de insorire pentru constructiile invecinate

Utilizări premise

- Construcții cu funcțiune de locuire si functiuni complementare locuirii (spatii comerciale, spatii prestari servicii, spatii alimentatie publica, parcari);
- Spatii verzi amenajate, loc de joaca pentru copii, plantații de protecție
- Accese pietonale, carosabile, spatii staționare auto, parcari
- Construcții si instalații tehnico-edilitare, construcții pentru gospodărie comunală

Utilizări interzise

Sunt interzise următoarele utilizări:

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

ACCESE

Accesul auto se va realiza din Str. Alexandru cel Bun si Str. Samoil Isopescu. Latimea acceselor auto propuse este de 6.00 metri.

Accesul pietonal se va face din Gheorghe Doja si Str. Calistrat Hogas.

INDICI URBANISTICI

BILANT TERITORIAL - SITUATIA EXISTENTA

TOTAL SUPRAFATA TEREN PROPRIETATE	1187.00 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL (PROP. PT DESFIINTARE)	333.00 mp 28.05%
SUPRAFATA CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	0.00 mp 0%
SUPRAFATA ZONELOR VERZI	0.00 mp 0%
PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI	P.O.T. =28.05%
COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI	C.U.T. = 0.28

BILANT TERITORIAL - SITUATIA PROPUASA

TOTAL SUPRAFATA TEREN PROPRIETATE	1187.00 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL	521.00 mp-43.89%
SUPRAFATA ZONELOR VERZI	163.00mp-13.73%
DIN CARE:	
SUPRAFATA LOC DE JOACA PENTRU COPII	36.00mp
SUPRAFATA ZONELOR PENTRU PARCARI, PLATFORME	503.00mp 42.39%
SUPRAFATA DESFASURATA	4654.00 mp
DIN CARE:SUPRAFATA DEMISOL DESTINAT PARCARI	661.00 mp
APARTAMENTE PROPUSE:	38 APARTAMENTE
- UNITATI COMERCIALE:	2 UNITATI SUB 200 mp fiecare
- SPATII ADMINISTRATIVE (PRESTARI SERVICII):	MAXIM 20 DE ANGAJATI
LOCURI DE PARCARE: 23 LOCURI SUPRATERAN SI 21 LOCURI LA DEMISOL,	
RESPECTIV 1 LOC/APARTAMENT, 1LOC+20%/200 MP UNITATE COMERCIALA sau MINIM 1 LOC +20%/10	
SALARIIATI PENTRU CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE(PRESTARI SERVICII)	
PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI PROPUSS	P.O.T. = 43.89 %
PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI MAXIM PROPUSS	P.O.T. MAX = 44.22 %
COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI PROPUSS	C.U.T. = 3.92
COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI MAXIM PROPUSS	C.U.T. MAX = 3.94
SPATII VERZI AMENAJATE LA SOL	MINIM 10%
SPATII VERZI TOTALE	MIN. 2 MP/LOCUIITOR

REGIM DE ÎNĂLȚIME PROPUSS:

DEZVOLATAREA ECHIPARII EDILITARE INSTALATII ELECTRICE

a) Alimentarea cu energie electrica

o putere instalată totală de c.c.a 162,0 kW

o putere absorbită totală de c.c.a. 80,0 kW

Se propune racordarea la rețeaua electrică de 400V/230V - 50Hz existentă în zonă până la blocurile de masura și protecție trifazate amplasate la limita de proprietate, în conformitate cu **Avizul de Racordare** emis de **Societatea de Distribuție și Furnizare a Energiei Electrice**, după obținerea autorizației de construcție.

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

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

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

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

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

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

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

NORMATIVE ȘI REGLEMENTĂRI

- Normativ I7 – 2023 Normativ pentru proiectarea, execuția și exploatarea instalațiilor electrice aferente clădirilor

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

b) Rețele de telefonie și cablu TV

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

ALIMENTARE CU APA

SITUATIA EXISTENTA:

În zona de amplasament există rețea de alimentare cu apă aparținând operatorului regional de apă-canal

SITUATIA PROPUSA:

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

În vecinătatea amplasamentului există hidranți exteriori ca măsură de apărare împotriva incendiilor.

RETEA DE CANALIZARE

SITUATIA EXISTENTA:

În zona de amplasament există rețea de canalizare aparținând operatorului regional de apă-canal

SITUATIA PROPUSA:

Beneficiarul se v-a ocupa de racodarea constructiei la reseaua de canalizare existenta
Pozarea conductelor de canalizare exterioare, se va realiza la o adâncime de min. -1,10 m asigurandu-se protecția la ingheț si existența și continuitatea pantelor.

ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICA

SITUATIA EXISTENTA:

Pentru constructiile existente în zonă se asigura alimentarea cu energie termică prin centrale termice proprii cat si de la operatorul de retea de energie termica

SITUATIA PROPUSA:

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

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

SITUATIA EXISTENTA:

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

SITUATIA PROPUSA:

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

RETEA DE HIDRANTI EXTERIORI: In vecinatatea amplasamentului exista rețea de hidranti exteriori.

3.6. PROTECTIA MEDIULUI

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

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

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

Solutiile constructive nu vor folosi sau produce agenti poluanti pentru apa ,aer si sol.
Rezultatele consumurilor de orice fel care vor avea loc pe amplasament, vor fi colectate, filtrate, epurate conform prescriptiilor actuale referitoare la protectia mediului.

Au fost executate lucrarile de curatare, remediere a solului si de reconstructie ecologica a solului, receptionate conform procesului verbal de receptie nr. 27091/03.12.2021.

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

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

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

4. CONCLUZII:

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

Prin prezenta documentatie se propune reglementarea zonei cu privire la regimul de construire, functiunea

zonei, înălțimea maximă admisă, P.O.T., C.U.T., distanțele față de limitele laterale și posterioare parcelei, organizarea circulației și a acceselor, asigurarea cu utilități edilitare zonei, pentru a crea premisele unei dezvoltări urbane corecte și în conformitate cu legislația în vigoare ce reglementează acest domeniu.

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

ÎNTOCMIT:
Arh. Tulbure Mihai



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
“ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT DE URBANISM AFERENT, IN
BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU CONSTRUIREA BLOC DE LOCUINTE
COLECTIVE, SPATII COMERCIALE SI PRESTARI SERVICII, IMPREJMUIRE, LOCURI DE
PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RACORDURI/ BRANSAMENTE” in MUN.
SUCEAVA, STR. SAMOIL ISOPESCU, NR. 8, JUD. SUCEAVA

I. DISPOZIȚII GENERALE

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LANIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism

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

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

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

2. Baza legala a elaborarii

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

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism a fost elaborat concomitent cu P.U.Z. pentru zona studiată și se va aplica suprafețelor de teren evidențiate pe planșele care fac parte integrantă din acest PUZ., respectiv parcela în suprafața de 1187 mp, CF 31576.

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Caracteristici ale parcelelor

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

6.2. Amplasarea clădirii față de aliniament

Aliniamentul nu este limitat dintre domeniul public și domeniul privat.

6.3 Amplasarea clădirii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Se interzice amplasarea clădirii pe limita de proprietate .

N - min. 3.00 m

S - min. 4,13 m

V - min. 8.53 m si 4.59 m la demisol

E - min. 2.50 m

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

6.4. Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

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

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

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

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

6.5. Inaltimea maxima admisa a clădirilor

REGIMUL DE INALTIME: D+P+5E+2Er

INALTIMEA MAXIMA

Hmax = +25.50 m de la CTS

6.6. Aspectul exterior al clădirilor

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

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

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

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1 Circulații si accese

Circulația auto în zona studiată se face de pe Str. Alexandru cel Bun si str. Samoil Isopescu cu acces direct la terenul studiat . Aceste strazi sunt asfaltate

Accesul pe amplasament se va face din Str. Alexandru cel Bun, cu un profil carosabil de 10.20 metri, cu sens unic.

Totodata, accesul la parcare subterana si accesul pietonal pe amplasament se va face de pe str. Samoil Isopescu, cu un profil carosabil variabil de 7.00-8.00 metri, cu sens unic

Accesul auto si pietonal se va realiza din Str. Alexandru cel Bun si Str. Samoil Isopescu. Latimea acceselor auto propuse este de 6.00 metri din str. Str. Alexandru cel Bun, iar accesul si iesirea din parcare propusa la demisol se va face din/in str. Samoil Isopescu. Latimea accesului va fi de 6.00 m.

In incina se propun alei auto si pietonale cu profile avand latimi variabile de 11.00-11.70 metri, respectiv 16.00-17.00 metri, cu tot cu spatiile destinate parcarii autovehiculelor. Circulația va asigura fluența traficului în interiorul incintei și asigurarea ieșirii autovehiculelor din incintă.

Accesul la clădiri va fi situat si dimensionat in funcție de necesitățile specifice în asa fel încât sa permită autovehiculelor sa intre si sa iasa fara manevre suplimentare.

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri, conformate astfel incat sa permită circulația

persoanelor cu dizabilitati fizice.

7.2 Staționarea si parcare a autovehiculelor

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

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

Pe amplasament se propun 38 de apartamente, 2 unitati comerciale cu suprafate de pana in 200 mp si spatii prestari servicii (administrativ-birouri) cu maxim 20 de angajati.

- 38 apartamente - cite minim un loc de parcare la 3 apartamente in locuinte colective cu acces si lot in comun: *13 locuri*;
- 2 unitati cu suprafata mai mica de 200 mp fiecare - 2 locuri de parcare + 20% - *3 locuri*
- Spatii administrative – birouri – cu maxim 20 de salariati - 2 locuri de parcare + 20% - *3 locuri*

Sunt necesare în total minim 19 locuri de parcare. S-a estimat ca fiecare proprietar va avea o masina personala si astfel s-au fost prevăzute un număr de 44 locuri de parcare.

In parcare subterana propusa vor fi admise autoturismele proprietarilor iar in parcare supraterana si pe aleile de acces vor fi admise autoturismele proprietarilor si autoutilitare ocazionale, cu capacitate de maxim 3,5 tone. Totodata vor avea acces autospecialele ISU, in caz de necesitate. Distanța minima între locurile de parcare si ferestrele camerelor de locuit existente si propuse va fi de minim 5.00 metri.

Prin PUZ se propun 23 de locuri de parcare suprateran si 21 de locuri la demisol, dar nu mai puțin de:

- MINIM 1 LOC/APARTAMENT

- MINIM 1 LOC +20%/200 MP PENTRU UNITATI COMERCIALE DE PANA IN 400 MP

- MINIM 1 LOC +20%/10 SALARIATI PENTRU CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE(PRESTARI SERVICII)

Fluxul de circulatie nou creat de cele aproximativ 44 de autovehicule este canalizat catre str. Alexandru cel Bun si str. Samoil Isopescu, catre B-dul Ana Ipatescu.

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

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

8.1. Realizarea de rețele tehnico edilitare

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

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

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

8.2. Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare

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

9. Reguli cu privire forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcela pe care se vor amplasa constructiile are o neregulata in plan

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

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

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

carosabile.

Este interzisa transformarea spatiilor verzi in spatii pentru parcaje

Nu este obligatorie imprejmuirea proprietății pe toate laturile acesteia. In caz ca se opteaza pentru realizarea unei imprejmuii parțiale aceasta va avea inaltimea maxima de 2.00 m

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

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

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

Soluția urbanistica, propune următoarea zonificare:

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITAȚILOR ȘI SUBUNITAȚILOR FUNCȚIONALE

Lc – Locuinte colective si functiuni complementare, cu regim mare de inaltime

1. Generalități

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

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei si subzonei

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Za - Zona studiată din care:	1187,00mp	100,00%	1187,00mp	100,00%
Zah - zona aferentă construcțiilor	333.00 mp	28.05%	521,00 mp	43.89%
Zac - zona circulație carosabilă, pietonală și parcaje	0,00 mp	0.00%	503,00 mp	42.38%
Zav - zone verzi	0,00mp	0.00%	163,00mp	13.73%

Art. 2. Utilizări permise

- Construcții cu funcțiune de locuire si functiuni complementare locuirii (spatii comerciale, spatii prestari servicii, spatii alimentatie publica, parcari);
- Spatii verzi amenajate, loc de joaca pentru copii, plantații de protecție
- Accese pietonale, carosabile, spatii staționare auto, parcari
- Construcții si instalații tehnico-edilitare, construcții pentru gospodărie comunala

Art. 3. Utilizări permise cu condiții

-

Art. 4. Utilizări interzise

Sunt interzise următoarele utilizări:

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

Art. 5. Interdicții temporare - nu este cazul.

Art. 6. Interdicții definitive - nu este cazul.

3. Condiții de amplasare si conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 7 Orientarea fata de punctele cardinale

Se recomanda ca toate spatiile in care se desfasoara o activitate zilnica, cat si dormitoarele sa aiba asigurata iluminarea naturala.

Art. 8 Amplasarea fata de drumurile publice – din drumurile publice/private se accede direct pe proprietate

Art. 9 Amplasarea fata de aliniament

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

Art. 10 Amplasarea in interiorul parcelei si retrageri propuse

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

Amplasarea clădirilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena si însorire cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sanatatii.

3.2.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 11 Accese carosabile

Accesul pe amplasament se va face din Str. Alexandru cel Bun,cu un profil carosabil de 10.20 metri, cu sens unic.

Totodata, accesul la parcare subterana si accesul pietonal pe amplasament se va face de pe str. Samoil Isopescu, cu un profil carosabil variabil de 7.00-8.00 metri, cu sens unic

Accesul auto si pietonal se va realiza din Str. Alexandru cel Bun si Str. Samoil Isopescu. Latimea acceselor auto propuse este de 6.00 metri din str. Str. Alexandru cel Bun, iar accesul si iesirea din parcare propusa la demisol se va face din/in str. Samoil Isopescu. Latimea accesului va fi de 6.00 m.

Amenajările de acces pentru circulația autospecialelor de mare tonaj va fi asigurata de către beneficiar - investitor.

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

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

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

Art. 12 Accese pietonale

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădire. Accesu pietonal se va face din Str. Alexandru cel Bun si str. Samoil Isopescu.

3.3.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

- Alimentarea cu apa

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

- Canalizarea apelor uzate si evacuare apei pluviale:

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

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

- Alimentarea cu energie electrica

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

- Alimentare cu gaze

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

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

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

RETEA DE HIDRANTI EXTERIORI:

În vecinătatea amplasamentului exista retea de hidranti exteriori. În eventualitate în care administratorul rețelei de apa nu va asigura condițiile de funcționare ale hidranților exteriori, se va monta un bazin cu grup de pompare.

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

Art. 14 Parcelarea

Terenul studiat în documentație are o suprafața totală de 1187 mp.

Art. 15 Înălțimea construcțiilor

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME: D+P+5E+2Er

ÎNĂLȚIMEA MAXIMA: Hmax = +25.50 m de la CTS

Art. 16 Aspectul construcțiilor

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

Art. 17 Procentul de ocupare a terenului

- PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI PROPUȘ	P.O.T. = 43.89 %
- PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI MAXIM PROPUȘ	P.O.T. MAX = 44.22 %
- COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI PROPUȘ	C.U.T. = 3.92
- COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI MAXIM PROPUȘ	C.U.T. MAX = 3.94

3.5. Reguli cu privire la parcaje, spații verzi și împrejuriri

Art. 18 Parcaje

Se vor amenaja spații de parcare pentru autoturismele locatarilor și utilizatorii spațiilor comerciale și servicii

Pe amplasament se propun 38 de apartamente, 2 unități comerciale cu suprafațe de până în 200 mp și spații prestări servicii (administrativ-birouri) cu maxim 20 de angajați.

- LOCURI DE PARCARE: 23 LOCURI SUPRATERAN ȘI 21 LOCURI LA DEMISOL, DAR NU MAI PUTIN

DE:

- MINIM 1 LOC/APARTAMENT
- MINIM 1 LOC +20%/200 MP PENTRU UNITĂȚI COMERCIALE
- MINIM 1 LOC +20%/10 SALARIAȚI PENTRU CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE(PRESTARI

SERVICII)

Art. 19 Împrejuriri

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

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

3.6. Reguli cu privire la protecția mediului

Art. 21 Protecția calitatii factorilor de mediu

Vor fi interzise în zona activitățile de orice natură susceptibile a polua aerul, apa, solul sau emitente de zgomot. Pentru construcțiile sau echipamentele care prin natura funcțiilor pe care le deposedesc sunt provocatoare

de zgomot se vor lua masuri de a se integra în nivelele de zgomot admise de legislația sanitară și de mediu în vigoare (ex. echipamente de aer condiționat peste o anumită dimensiune).

Art. 22 Gestionarea deșeurilor

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

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



ÎNTOCMIT:
Arh. Tulbure Mihai