



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

tel/fax 0230/520965 adim2012@gmail.com

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



SR EN ISO 9001:2008
CERT. NR. 1002/2/21



SR EN ISO 14001:2005
CERT. NR. 1002/2/22

Proiect:

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIREA
A DOUA CLADIRI DE LOCUINTE COLECTIVE SI
SPARTII COMERCIALE, LOCURI DE PARCARE,
SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI
AMENAJATE, IMPREJMUIRE,
RACORDURI/BRANSAMENTE
*Str.Parcului nr.1
Mun. Suceava, Jud. Suceava*

Beneficiar:

ILI VASILE CRISTINEL si ILI DANIELA
ANGELA

PROIECT NR. 719/2022

PLAN URBANISTIC ZONAL

**CONSTRUIREA A DOUA CLADIRI DE
LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII
COMERCIALE, LOCURI DE PARCARE,
SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI
AMENAJATE, IMPREJMUIRE,
RACORDURI/BRANSAMENTE**

Str.Parcului nr.1

Mun. Suceava, Jud. Suceava

BENEFICIAR:

ILI VASILE CRISTINEL & DANIELA ANGELA

PROIECTANT GENERAL:

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



PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIREA A DOUA CLADIRI DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPARTII COMERCIALE, LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI AMENAJATE, IMPREJMUIRE, RACORDURI/BRANSAMENTE
Str.Parcului nr.1, Mun. Suceava, Jud. Suceava

LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

PROIECTANT GENERAL DE URBANISM:

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



SEF DE PROIECT:

ARH. IONUT STRAJER



PROIECTAT:

ARH urb. IONUT STRAJER

DIRECTOR:

EC. CIORNEI VERONICA



MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea Proiectului:

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIREA A DOUA CLADIRI DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE, LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI AMENAJATE, IMPREJMUIRE, RACORDURI/BRANSAMENTE

Str.Parcului nr.1, Mun. Suceava, Jud. Suceava

Initiator(beneficiar):

ILI VASILE CRISTINEL si ILI DANIELA ANGELA

Str. Roma nr.3 , Mun. Suceava, Jud. Suceava

Elaborator:

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

Str. Emil Cioran nr.1, cam.52

Data elaborarii: **2023**

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; 300/1999/2009, in care zona studiata este incadrata in Zona terenuri agricole (gradini, livezi).

Amplasamentul ce face obiectul studiului urbanistic este situat in intravilanul mun. Suceava, pe str. Parcului nr.1 si este format din doua parcele cadastrale, respectiv parcela nr. 37587 cu suprafata de 1436 mp si 37588 cu suprafata de 1436 mp, ambele proprietatea sotilor Ili Vasile Cristinel si Daniela Angela.

Investitorul – proprietarii celor doua parcele - doreste sa realizeze pe terenul studiat doua cladiri de locuinte colective cu regim mic de inaltime precum si functiuni complementare locuirii (spatii comerciale). De asemeni, studiul va cuprinde si sistematizarea verticala, locuri de parcare, spatii verzi amenajate precum si racorduri la utilitatile tehnico-edilitare.

Intrucat zona este încadrata prin PUG in terenuri agricole (gradini, livezi) – fara a fi inventariat ca spatiu verde in registrul local al spatiilor verzi din municipiul Suceava, aprobat conform HCL 88/29.03.2018 - 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.

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 (cladiri de locuinte colective, spatii comerciale, 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;

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIREA A DOUA CLADIRI DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPARTII COMERCIALE, LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI AMENAJATE, IMPREJMUIRE, RACORDURI/BRANSAMENTE

Str.Parcului nr.1, Mun. Suceava, Jud. Suceava

- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- 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.

De asemeni, s-a tinut cont de P.U.Z.-urile aprobate in zona:

- P.U.Z. – Bloc de locuinte S+P+2E, aprobat in HCL 294 din 29.10.2019;
- P.U.Z. – Cartier rezidential locuinte D+P+2E aprobat in HCL 95/29.04.2009.

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 DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Date privind evoluția zonei: In scopul intocmirii acestei documentatii au fost cercetate o serie de documentatii care se refera la stadiul actual de dezvoltare a municipiului Suceava precum si date continute in piesele scrise si desenate ale documentatiilor de urbanism elaborate ulterior Planului urbanistic general al mun. Suceava (P.U.Z. – Bloc de locuinte S+P+2E, aprobat in HCL 294 din 29.10.2019; P.U.Z. – Cartier rezidential locuinte D+P+2E aprobat in HCL 95/29.04.2009).

Terenul studiat se găsește într-o zona de dezvoltare a municipiului Suceava, in partea de est a acestuia. Zona este puțin mobilata cu cladiri, iar cele care se afla in apropiere, in mare lor majoritate sunt cladiri rezidentiale . In ultimii ani, pe terenul care a apartinut RAPPS , cu destinatia gradini si livezi (teren parcelat si vandut in anii 2000), au fost inregistrate evolutii importante in ceea ce priveste functionalitatea zonei. Au fost inregistrate, la nivelul autoritatii competente, planuri urbanistice zonale cu diverse propuneri de reglementare, cele mai multe vizand construirea de cladiri rezidentiale.

Pe parcelele de teren reglementate in acest studiu nu exista cladiri, acestea fiind libere de sarcini.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității:

Terenul studiat face parte din zona periferica a municipiului, cu o trama stradala organica, care face legatura intre comuna Ipotesti si centrul municipiului. In zona adiacenta amplasamentului se afla Casa de Oaspeti – pe directia nord-vest, Gradinita Sf.Ioan cel Nou – pe directia sud-est, Parcul Cetatii, Muzeul Satului Bucovinean, Cetatea de Scaun si Cimitirul Pacea – pe directia nord-est. Distantele intre acestea si parcelele studiate sunt de peste 200 m.

Potențial de dezvoltare: Parcela studiata se afla într-o zona suficient de aproape de centrul orasului, într-un cadru natural placut, cu suprafete de teren libere, suficiente pentru a asigura un procent sanatos de spatiu verde, in conditiile gestionarii judicioase a spatiilor. Din punct de vedere estetic, terenul beneficiaza de perspective favorabile asupra zonelor inconjuratoare, terenul fiind situat într-o portiune de deal a zonei. De asemeni, pozitia amplasamentului fata de principalele zone de agrement ale orasului, ofera un potential de dezvoltare deosebit.

Din punct de vedere al accesibilitatii, terenul este legat de restul orasului prin intermediul unei cai de acces publice, care face jonctiunea cu trama stradala aflata in zona (strada Parcului, DJ.208).

Zona este echipata edilitar, avand posibilitatea racordarii la utilitatile necesare.

2.2. Incadrarea in localitate

Poziția zonei fata de intravilanul localității: Terenul studiat se găsește in intravilan, in partea estica a municipiului Suceava, in apropierea strazii care face lagatura cu comuna Ipotesti, in apropierea parcului cetatii si a zonei numita „Casa de Oaspeti”.

Relaționarea zonei cu localitatea (poziție, accesibilitate, cooperare cu domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general): Parcela studiata se gaseste într-o zona cu o buna conectivitate cu centrul orasului si dotarile urbane, prin strada Parcului. Retelele edilitare sunt prezente in zona, accesul la acestea fiind usor de realizat. Institutiile principale se gasesc in centrul orasului.

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

- nord- strada Parcului

- est – proprietati private (Ili Vasile Cristinel - CF 45666 si Pacurari Viorica - CF412766);
- sud – proprietate privata;
- vest – alee acces;

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 afla într-o zona ce prezintă un relief aproape plat, pe un sol bun de fundare ce nu prezintă niste probleme deosebite. Pe amplasament nu se afla nici un fel de spații plantate, doar vegetație joasă (iarba).

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

Zona studiată prezintă un relief înclinat, cu o diferență de nivel de aprox. 18%.

2.4. Circulația

Circulația carosabilă în zona se realizează dinspre centrul orașului, prin strada Mitropoliei către strada Parcului. Accesul pe amplasamentul studiat se face din calea de acces publică (nemodernizată), existentă în zona, situată perpendicular pe drumul existent (strada Parcului) care face legătura între Suceava și Ipotesti – Liteni – Dolhasca (DJ.208A).

La momentul realizării prezentei documentații, pe terenul studiat nu există cai de circulație auto sau pietonale.

Din punct de vedere al capacităților de transport, strada Parcului, reprezintă principala arteră de circulație din zona. Aceasta are un profil stradal generos (2 benzi de circulație pe sens și trotuar pe o parte a drumului) astfel încât nu apar greutăți în fluenta circulației. La orele de vârf (în special dimineața și după-amiaza de luni până vineri) această stradă se aglomerează, formându-se cozi sau coloane de mașini (datorită intersecțiilor semaforizate) însă nu se creează blocaje.

În interiorul parcelei vor fi admise autoturisme și autovehicule de transport marfă și de mic tonaj (3,5 tone) iar în situații excepționale se admit mașini mari (în special mașini de intervenție în caz de incendiu, ambulante, mașini de colectare a deșeurilor, etc.). Se admite depășirea greutății maxime (3,5t) dar nu cu mai mult de 10%.

Pe toată perioada derulării lucrărilor de construcție se admit mașini de tonaj mare, peste 20 tone necesare aprovizionării șantierului ori colectării deșeurilor, precum și a utilajelor de construcție (macarale, betoniere, foreze, senilate, etc.).

2.5. Ocuparea Terenurilor

Terenul studiat, format din parcele cadastrale 37587 (1436 mp) și 37588 (1436mp), are folosință actuală, conform extraselor de carte funciara pentru informare: teren curți-construcții.

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată:

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIREA A DOUA CLADIRI DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE, LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI AMENAJATE, IMPREJMUIRE, RACORDURI/BRANSAMENTE

Str.Parcului nr.1, Mun. Suceava, Jud. Suceava

In apropierea terenului studiat, pe o raza de pana intr-o 100 m, se afla o locuinta , cu regim de inaltime P+M si Casa de Oaspeti.

Relaționări între funcțiuni: Zona studiată se afla într-o zonă de dezvoltare a municipiului Suceava în care, până acum, nu au fost bine reglementate funcțiunile parcelor învecinate.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit: Zona este relativ slab construită, cu clădiri cu regim de înălțime redus, amplasate într-o manieră organizată, dar cu spațiile interstiale nefinalizate și neîngrijite. Zona are potențial de construire pe terenurile libere, putând fi studiată ca zonă de dezvoltare pentru clădiri de locuit, aceasta conducând la degrevarea zonelor centrale și mutarea cartierelor rezidențiale spre periferia orașului.

Aspecte calitative ale fondului construit: Fondul construit din zonă este compus, în principal, din clădiri rezidențiale sau compatibile cu funcțiunea de locuire, aflate într-o stare bună, fiind construcții relative noi.

Asigurarea cu servicii a zonei, în 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 spații verzi: Spațiile interstiale între clădiri constituie spațiile verzi ale zonei. Ca suprafață sunt suficiente, problema fiind gradul lor de dezorganizare și neîngrijire care le situează în prezent în categoria terenurilor virane.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau zonele vecine: Nu este cazul. Terenul studiat nu este încadrat în zone cu riscuri naturale.

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATII		
	Lipsa reglementare acces auto si pietonal catre parcelele cadastrale: 37587 si 37588	Reglementarea accesului catre parcelele studiate se va face din Str.Parcului dar si din calea de acces adiacenta
	Calea de acces adiacenta loturilor studiate nu este amenajata si prezinta un profil stradal necorespunzator	Se va amenaja calea de acces astfel incat sa prezinte un profil corespunzator pentru circulatiile auto si pietonale si se va asfalta/betona
	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: 37587 si 37588	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

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIREA A DOUA CLADIRI DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPARTII COMERCIALE, LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI AMENAJATE, IMPREJMUIRE, RACORDURI/BRANSAMENTE

Str.Parcului nr.1, Mun. Suceava, Jud. Suceava

	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
- Retele de telefonie si internet
- Platforma de colectare selectiva a deseurilor

2.7. Probleme de mediu

Propunerile din prezenta documentație nu afectează distructiv amplasamentul, dezvoltarea funcțiunii generale pe amplasamentului studiat fiind benefica zonei. In zona nu exista riscuri naturale si antropice, riscuri survenite din sistemul cailor de comunicatii sau din categoria echiparilor edilitare, valori de patrimoniu ce necesita protectie.

Din analiza factorilor de mediu si al cadrului natural rezulta ca:

- Zona nu este poluata;
- Microclimatul este foarte potrivit pentru amplasarea de locuinte cu doatrile aferente;

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 in vederea realizarii unor imobile de locuinte colective ca functiune principala precum si a altor functiuni compatibile cu locuirea (mici spatii comerciale). 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 teren efectuate pentru amplasamentul studiat, se pot trage urmatoarele concluzii:

- Studiul topografic, vizat de OCPI, efectuat pentru parcela in cauza, prezinta informatii utile privind:

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIREA A DOUA CLADIRI DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPARTII COMERCIALE, LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI AMENAJATE, IMPREJMUIRE, RACORDURI/BRANSAMENTE

Str.Parcului nr.1, Mun. Suceava, Jud. Suceava

- Situatia actuala din punct de vedere al analizei topografice;
 - Tipologia si dispunerea terenului in zona, elemente necesare la analiza relatiei dintre constructiilor propuse si vecinatati precum si la stabilirea conditiilor de amplasare a constructiilor;
 - Constructiile invecinate (destinatii, aliniere, regim de inaltime etc.);
 - Reteaua stradala (alei, strazi etc.);
 - Identificarea retelelor edilitare (pa, canalizare, gaze, energie termica, electricitate etc.).
- Terenul este lipsit de sarcini si servituti. Acesta este intabulat si este proprietatea beneficiarului. Din punct de vedere topografic, terenul prezinta o suprafata inclinata.
 - 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 25 – zona terenuri agricole (gradini, livezi), pentru terenul in cauza, nu exista reglementari urbanistice.

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;

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIREA A DOUA CLADIRI DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPARTII COMERCIALE, LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI AMENAJATE, IMPREJMUIRE, RACORDURI/BRANSAMENTE

Str.Parcului nr.1, Mun. Suceava, Jud. Suceava

Terenul studiat prezinta o varietate de elemente ce pot concura la o arhitectura organica, mulata pe teren, cu multe spatii verzi si deschideri spre natura. Zona prezinta un relief inclinat, panta generala fiind de aproximativ 18% ceea ce permite realizarea unor constructii in panta, cu arhitectura spectaculoasa din punct de vedere compozitional, tinandu-se totodata cont de pozitia cladirilor in raport cu coordonatele geografice, evitandu-se astfel umbrirea cladirilor invecinate.

Schimbarea folosintei actuale a terenului trebuie sa asigure masuri urbanistice si constructive pentru imbunatatirea factorilor de mediu:

- masuri de sistematizare verticala pentru scurgerea rapida si dirijarea apelor meteorice de pe parcele, strazi, trotuare, catre reseaua de canalizare pluviala ce se va propune prin proiect.
- Masuri de etanseizare a instalatiilor, bransamentelor si retelelor, pentru eliminarea pierderilor;
- Masuri pentru depozitarea controlata a gunoiului menajer.

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 aleea de acces existenta pe partea vestica a amplasamentului, care face legatura cu strada Parcului. Aceasta alea de acces, adiacenta loturilor studiate, nu este amenajata si nu are un profil corespunzator astfel ca se propune amenajarea acesteia (asfaltare/betonare) pentru a asigura circulatia auto si pietonala in parametrii corespunzatori, conform legislatiei in vigoare.

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. 5,50m (accese catre parking-urile aflate la demisolul cladirilor) iar adiacent acestora se vor realiza alei sau trasee pietonale ce vor avea latimea de min. 1.50m pe ambele laturi ale partii carosabile.

Totodata se vor amenaja parcareri exterioare si interioare (la nivelul demisolului) care vor fi conformate astfel incat sa faca fata nevoilor atat ale ocupantilor cat si ale vizitatorilor.

In total, la exterior se vor amenaja aproximativ 23 de locuri de parcare exterioare. Pe langa aceste locuri aflate in exterior, se vor amenaja si 16 de locuri de parcare la nivelul demisolurilor. In total se propune amenajarea unui total de min. 39 de locuri de parcare, astfel incat sa fie satisfacuta 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.

Conform H.G. 525/1996 Anexa 5 - Parcaje - art. 5.3.1. pentru spatiile comerciale, 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;

Astfel se propun 9 locuri de parcare dedicate activitatilor comerciale.

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.

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIREA A DOUA CLADIRI DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPARTII COMERCIALE, LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI AMENAJATE, IMPREJMUIRE, RACORDURI/BRANSAMENTE

Str.Parcului nr.1, Mun. Suceava, Jud. Suceava

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

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

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

- Retragerea minima fata de latatura nordica: 3,5 m
- Retragerea minima fata de limita laterala de est: 3,5 m
- Retragerea minima fata de limita laterala de vest: 5,0 m
- Retragerea minima fata de limita sudica 3,5 m

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

BILANT TERITORIAL - C.F. 37587				
SUPRAFATA TEREN = 1436 m2				
FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPOS	
	Suprafata totala(m2)	Procent din total	Suprafata totala(m2)	Procent din total
Zona terenuri agricole - gradini si livezi	1,436.00	100.00	-	-
Zona locuinte colective si spatii comerciale				
Circulatii carosabile (inclusiv parcar, rampe, etc.)	-	-	354.07	24.66
Circulatii pietonale (alei, trotuare, terase)	-	-	196.36	13.67
Constructii propuse	-	-	389.89	27.15
Platforme (loc de joaca, platforma deseuri)	-	-	98.75	6.88
Spatii verzi amenajate	-	-	396.93	27.64
TOTAL	1,436.00	100.00	1,436.00	100.00

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIREA A DOUA CLADIRI DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE, LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI AMENAJATE, IMPREJMUIRE, RACORDURI/BRANSAMENTE

Str.Parcului nr.1, Mun. Suceava, Jud. Suceava

BILANT TERITORIAL - C.F. 37588				
SUPRAFATA TEREN = 1436 m2				
FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata totala(m2)	Procent din total	Suprafata totala(m2)	Procent din total
Zona terenuri agricole - gradini si livezi	1,436.00	100.00	-	-
Zona locuinte colective si spatii comerciale				
Circulatii carosabile (inclusiv parcare, rampe, etc.)	-	-	348.41	24.26
Circulatii pietonale (alei, trotuare, terase)	-	-	184.93	12.88
Constructii propuse	-	-	389.89	27.15
Spatii verzi amenajate	-	-	512.77	35.71
TOTAL	1,436.00	100.00	1,436.00	100.00

INDICI URBANISTICI	
EXISTENT	
P.O.T.MAX=NEREGLEMENTAT	C.U.T.MAX=NEREGLEMENTAT
REGIM MAXIM DE INALTIME: NEREGLEMENTAT	
PROPUS	
P.O.T. propus =27,15%	C.U.T.propus = 1,19
P.O.T.MAX=40%	C.U.T.MAX = 1,2
R_H MAXIM: D+P+2E+E_{3partial} / Hmax = 15,50m fata de C.T.S.	

- ❖ Regimul de inaltime maxim : D+P+2E+3E_{partial}
- ❖ Inaltimea maxima: Max. 15,50m
- ❖ Nr. de apartamente: aprox.30 unitati locative- total (1 imobil pe fiecare parcela, cu cate 15 apartamente/imobil si un spatiu comercial/imobil)
- ❖ Nr. locuri de parcare: 39 locuri de parcare (23 locuri in exterior +16 in demisol)

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIREA A DOUA CLADIRI DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPARTII COMERCIALE, LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI AMENAJATE, IMPREJMUIRE, RACORDURI/BRANSAMENTE

Str.Parcului nr.1, Mun. Suceava, Jud. Suceava

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.

Retele apa

Zona studiata dispune de retea publica de alimentare cu apa.

Noile obiective propuse prin P.U.Z. se vor racorda la reseaua de alimentare cu apa, existenta. Astfel, reseaua de apa se va extinde si in acelasi timp se va dimensiona corespunzator pentru a asigura debitul maxim orar precum si presiunea necesara. Reteaua de alimentare cu apa va fi prevazuta si cu o retea de hidranti stradali necesari stingerii incendiilor.

Retelele de canalizare menajera si pluviala

In zona studiata exista retea de canalizare menajera. Astfel noile zone propuse vor fi racordate la reseaua existenta, prin extinderea acesteia.

Coloanele de canalizare menajera se conecteaza la colectoare care deverseaza in la caminele propuse prin conducte de polipropilena Dn 110 mm, la o adancime de minim 0,9m, cu o pantă de 2%.

Se utilizeaza camine din polietilena de inalta densitate, prefabricate sau camine din tuburi de beton prefabricate, cu diametrul de 400 - 800 mm, cu capac de beton prefabricat si rama si capac fonta carosabil.

Apa meteorica este preluata printr-un sistem de jgheaburi si burlane si adusa la sol, de unde este dirijata prin rigole si pantele terenului catre spatiul verde.

Retele electrice exterioare

Zona dispune de alimentare cu energie electrica. Constructiile noi se vor racorda la reseaua existenta. Solutia de bransare va fi stabilita impreuna cu detinatorul retelei, 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 reseaua publica.

Retele de gaz natural

In zona exista retea de alimentare cu gaze naturale. Noile imobile propuse prin P.U.Z. se vor racorda la reseaua de alimentare cu gaze naturale iar solutia de bransarea va fi stabilita de catre detinatorul retelei.

Retele de termoficare

Pe amplasamentul studiat nu exista retele de termoficare centralizate. Astfel, pentru noile obiective propuse pe amplasament, se vor utiliza pentru incalzire si apa calda menajera, centrala individuale, de apartament, alimentate cu gaze naturale. De asemeni, se pot utiliza solutii alternative cum ar fi pompe de caldura, panouri solare sau panouri fotovoltaice.

Retele de telecomunicatii

In zona amplasamentului studiat exista retele de telefonie fixa si mobila, retea de internet si de televiziune. Astfel noile obiective propuse se vor racorda la infrastructura existenta.

3.7. Protectia Mediului

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

Se propune un procent de min.20% din suprafața totala a parcelei ca spatii verzi, suprafața suficienta pentru asigurarea spațiului verde/locuitor recomandata de Regulamentul General de Urbanism. Se estimează numărul de apartamente la 30 si numărul de locuitori la 80 de persoane.

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.

Relevanta planului pentru implementarea legislației naționale si comunitare de mediu:

Întrucât investiția nu implica masuri speciale, se apreciază ca este nerelevanta pentru implementarea legislației naționale si comunitare de mediu.

Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate :

Probabilitatea, durata, frecventa si 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.

Mărimea si spațialitate efectelor: investiția propusa nu impune masuri speciale.

Diminuarea pana 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 si a funcțiunilor complementare acesteia – activitățile de locuire si comerciale/servicii constituind sursele de poluare aferente investiției. In vederea minimizării efectelor negative, se vor respecta prevederile legii 265/2006 – privind protecția mediului cu completările si 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 deosebita sistematizării verticale. In special se vor lua masuri de eliminare a apelor meteorice sau accidentale (din avarii) de pe amplasament. Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri și de pe terenul amenajat sa se facă către rigole – fără sa afecteze proprietățile învecinate. De asemenea platformele si circulațiile auto si pietonale vor avea îmbrăcămînți și profiluri transversale corespunzătoare pentru o buna utilizare și pentru o buna scurgere a apelor meteorice.

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIREA A DOUA CLADIRI DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPARTII COMERCIALE, LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI AMENAJATE, IMPREJMUIRE, RACORDURI/BRANSAMENTE

Str.Parcului nr.1, Mun. Suceava, Jud. Suceava

Epurarea si pre-epurarea apelor uzate: apele uzate vor fi de tip menajer si vor fi preluate la sistemul de canalizare existent in zona. Rețelele de incinta vor fi hidroizolate corespunzător pentru prevenirea infiltrațiilor accidentale.

Depozitarea controlata a deșeurilor: Gestionarea deșeurilor se va realiza in condiții de siguranța pentru populație, conform normelor in vigoare, in urma unui contract încheiat de către beneficiar cu autoritatea de salubritate din zona. Se interzice depozitarea necontrolata a deșeurilor. Deșeurile se vor depozita preferabil selectiv in pubele amplasate pe o platforma betonata cu posibilitate de spălare (conectata la rețeaua de canalizare), amplasata la minim 10 m fata de ferestrele locuințelor. Principalele tipuri de deșeuri rezultate din activitatea propusa sunt:

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

Organizarea sistemelor de spatii verzi: la terminarea construcțiilor, spatiile interstițiale se vor trata ca grădini de fațada. Se recomanda realizarea unor zone de amenajarea peisagistica, acestea constand din amenajarea unor spatii plantate cu arbori si arbusti precum si a zonelor cu iarba. De asemeni, in anumite zone ale parcelei se vor amenaja jardiniere cu vegetatie de joasa inaltime (flori, tufe etc.).

3.8. Obiective de utilitate publica

Obiectivele de utilitate publica din zona sunt caile de circulatie si rețelele edilitare, situate in sud-estul amplasamentului.

DOMENII	CATEGORIA DE INTERES		
	National	Judetean	Local
Institutii publice si servicii			
-Nu sunt in zona studiata			
Gospodarie comunala			
-Nu sunt in zona studiata			
Cai de comunicatie			
-Strada Parcului			Da
Infrastructura majora			
-Rețele de energie electrica, canalizare, alimentare cu apa, alimentare cu gaze naturale - existente			Da
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 în 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.

Intocmit,
Arh.urb. Ionut Strajer

