

# MEMORIU OPORTUNITATE P.U.Z.

## 1. DATE 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:** Primăria Mun. Suceava, jud. Suceava  
**Investitor:** S.C. TRANS EUROPE SPEED S.R.L.  
**Proiectant general:** S.C. NORTH-EAST CONSULTING S.R.L.  
**Proiectant specialitate:** S.C. PROIECT BOTOSANI S.R.L.  
**Data elaborării:** martie 2023

## 2. OBIECTUL 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**

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.

## 3. DESCRIEREA TEHNICO-ECONOMICĂ A LUCRĂRILOR PROPUSE

Proiectul, privind obiectivul de investiții „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.”, are ca scop reglementarea suprafetei de 1187 mp ca zona de locuinte colective si functiuni complementare locuirii, pentru realizarea ulterioară a unui bloc de locuinte colective, cu spatii comerciale, spatii prestari servicii, locuri de parcare, spatiu de joaca pentru copii, spatii verzi amenajate, sistematizare verticala, parcare la demisol, imprejmuire cu regim de D+P+5E+2Er si inaltime maxima de 25.50 m, cote calculate de la cota terenului sistematizat, cu un numar de 39 de apartamente la etajele 2-7, 2 unitati spatii comerciale la parter cat si 13 locuri de parcare cu acces direct din exterior, prestari

servicii(administrativ-birouri) la etaj 1, locuri de parcare supraterane si la demisol, sistematizare verticala.

Zona studiată în P.U.Z. se situează in intravilan Mun. Suceava, pe un teren liber de sarcini. Terenul are acces dinspre Str. Alexandru cel Bun si Str. Samoil Isopescu, strazi cu sens unic. Imprejmuirea si constructiile existente se vor desfiinta.

Amplasamentul aflat în studiu se află pe un teren stabil, nu prezintă alunecări, terenul este aproape plat fără denivelări accentuate. Nu au fost probleme de stabilitate în această zonă.

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. Alexandru cel Bun, respectiv 5,50 metri la accesul in demisol din Str. Samoil Isopescu.

In incina se propun alei auto avand latime de 6.00 metri pentru a deservi parcare supraeterna. Amplasarea construcțiilor propuse nu va afecta în mod negativ mediul înconjurător. Cheltuielile pentru bransamente/utilitati, eventuale devieri de retele si investitia propriu-zisa vor fi suportate de catre investitor.

#### **4. ECHIPAREA EDILITARĂ PROPUȘĂ**

Pentru realizarea și exploatarea construcției vor fi asigurate următoarele utilități:

- **Alimentare cu apă** – constructiile propuse vor fi alimentate cu apă potabila din rețeaua mun. Suceava, existenta in vecinatate.
- **Energia electrică** - rețeaua din zonă are capacitate de a prelua consumul necesar constructiilor proiectate.
- **Racord canalizare** - constructiile propuse vor fi racordate la rețeaua de canalizare mun. Suceava, existenta in vecinatate.
- **Alimentare cu energie termică** - Centrale proprii pe gaze naturale in apartamente.
- **Alimentare cu gaze naturale** - Pentru ca s-a propus pentru alimentarea cu energie termica solutia cu centrale termice murale, alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeau de gaze naturale existenta in vecinatate.
- **Telecomunicații** - constructia poate beneficia de rețelele existente in vecinatatea amplasamentului
- **Gospodărie comunală** - sortarea, evacuare, depozitarea și tratarea deșeurilor vor respecta avizele și contractele cu cei ce asigură colectarea acestora. S-a propus amplasarea unor containere de colectare selectiva a deseurilor menajere ingropate, amplasate la minim 10 metri de ferestrele camerelor.

#### **5. IMPACTUL ASUPRA FACTORILOR DE MEDIU**

**Funcțiunea propusă fiind cea de locuinte colective si functiuni complementare**, se poate afirma că nu se generează factori importanți de poluare.

Echipeamentele utilizate pe amplasament nu conțin cantități relevante de substanțe cu potențial poluator asupra factorilor de mediu, nefiind generat pericolul apariției unor poluări accidentale în condiții anormale de funcționare.

În etapa de construire, materiile prime vor fi depozitate în containere metalice închise, iar în perioada de șantier vor fi instalate pe amplasament W.C.-uri ecologice și spații pentru depozitarea deșeurilor menajere; eliminarea deșeurilor se va face prin contractarea unor societăți special autorizate.

**Aerul atmosferic:** Funcționile propuse nu generează emisii de poluanți în stare gazoasă sau de alta natură care să conducă la modificarea calității aerului în zona amplasamentului.

**Apele de suprafață:** Activitățile desfășurate pe amplasament nu vor genera ape uzate emise necontrolat și nu utilizează substanțe periculoase în stare lichidă, neexistând pericolul producerii unor poluări accidentale a apelor de suprafață sau a celor subterane.

**Solul:** Pe amplasament nu vor fi utilizate substanțe periculoase care prin împrăștiere accidentală să genereze pericolul poluării solului. Deșeurile vor fi eliminate sau reciclate de firme specializate, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

#### **6. VECINATATI:**

**NORD – PROPRIETATE PARTICULARE - CF 35698**

**SUD – STR. ALEXANDRU CEL BUN**

**EST – STR. SAMOIL ISOPESCU**

**VEST – INCINTA CAMINULUI APARTINAND DE COLEGIUL TEHNIC SAMOIL ISOPESCU – CF57593**

#### **7. CAPACITATI DE TRANSPORT ADMISE:**

În parcare subterană propusă vor fi admise autoturismele proprietarilor iar în parcare suprațerană și pe aleeile de acces vor fi admise autoturismele proprietarilor și autoutilitare ocazionale, cu capacitate de maxim 3,5 tone. Totodată vor avea acces autospeciile ISU, în caz de necesitate. Distanța minimă între locurile de parcare și ferestrele camerelor de locuit existente și propuse va fi de minim 5.00 metri.

Pe amplasament se propun maxim 39 de apartamente și maxim 2 de unități comerciale/servicii cu suprafețe de până în 200 mp.

**Prin PUZ se propun 23 de locuri de parcare suprațeran și 22 de locuri la demisol, astfel:**

**- MINIM 1 LOC/APARTAMENT – 39 locuri de parcare**

**- MINIM 1 LOC +20%/200 MP PENTRU UNITATI COMERCIALE - 3 locuri de parcare**

**- MINIM 1 LOC +20%/10 SALARIATI PENTRU CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE(PRESTARI SERVICII) - 3 locuri de parcare**

#### **BILANȚ TERITORIAL – reglementări urbanistice**

##### **a. SUPRAFAȚA TEREN STUDIAT PRIN PUZ:**

Proprietate privată

1187 mp;

##### **b. INDICI URBANISTICI:**

### **BILANT TERITORIAL - SITUATIA EXISTENTA**

TOTAL SUPRAFATA TEREN PROPRIETATE	1187.00 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL (PROP. PT DESFIINTARE)	333.00 mp 0.0%
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 PROPUSA**

TOTAL SUPRAFATA TEREN PROPRIETATE	1187.00 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL	525.00 mp-44.22%
SUPRAFATA ZONELOR VERZI	159.00mp-13.40%
DIN CARE:	
SUPRAFATA LOC DE JOACA PENTRU COPII	36.00mp
SUPRAFATA ZONELOR PENTRU PARCARI, PLATFORME	503.00mp 42.39%
SUPRAFATA DESFASURATA	4690.00 mp
DIN CARE: SUPRAFATA DEMISOL DESTINAT PARCARI	661.00 mp
APARTAMENTE PROPUSE:	39 APARTAMENTE
- UNITATI COMERCIALE:	2 UNITATI SUB 200 mp fiecare
- LOCURI DE PARCARE: 23 LOCURI SUPRATERAN SI 22 LOCURI LA DEMISOL, RESPECTIV 1 LOC/APARTAMENT, 1LOC+20%/200 MP UNITATE COMERCIALA sau MINIM 1 LOC +20%/10 SALARIATI PENTRU CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE(PRESTARI SERVICII)	
- PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI PROPUS	P.O.T. = 44.22 %
- PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI MAXIM PROPUS	P.O.T. MAX = 50 %
- COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI PROPUS	C.U.T. = 3.94
- COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI MAXIM PROPUS	C.U.T. MAX = 3.95
- SPATII VERZI AMENAJATE LA SOL	MINIM 10%

### **c. REGIM DE ÎNĂLȚIME PROPUȘ:**

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME: D+P+5E+2Er  
ÎNĂLȚIMEA MAXIMA

Hmax = +25.50 m de la CTS

