

PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumirea lucrării:	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CU REGULAMENT DE URBANISM AFERENT IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU CONSTRUIREA UNUI COMPLEX DE LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE, SPATII PRESTARI SERVICII, SPATII ALIMENTATIE PUBLICA, LOCURI DE PARCARE, SPATIU DE JOACA PENTRU COPII, SPATII VERZI AMENAJATE, SISTEMATIZARE VERTICALA, IMPREJMUIRE, RACORDURI/BRANSAMENTE.
Amplasament:	MUN. SUCEAVA, STR. BAZELOR, NR. 1, JUD. SUCEAVA
Beneficiar:	S.C. TRUTZI S.R.L. SCHEIA
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: ALEXANDRA BANICA

COORDONAT RUR: ARH. TULBURE MIHAI



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 CU REGULAMENT DE URBANISM AFERENT IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU CONSTRUIREA UNUI COMPLEX DE LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE, SPATII PRESTARI SERVICII, SPATII ALIMENTATIE PUBLICA, LOCURI DE PARCARE, SPATIU DE JOACA PENTRU COPII, SPATII VERZI AMENAJATE, SISTEMATIZARE VERTICALA, IMPREJMUIRE, RACORDURI/ BRANSAMENTE.
Amplasament:	MUN. SUCEAVA, STR. BAZELOR, NR. 1, JUD. SUCEAVA
Beneficiar:	S.C. TRUTZI S.R.L. SCHEIA
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Proiectant general:	S.C. NORTH-EAST CONSULTING S.R.L.

1.2. OBIECTIVUL LUCRĂRII:

Prezenta documentație a fost întocmită pentru a se întruni cadrul legal pentru emiterea Autorizației de Construire pentru: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CU REGULAMENT DE URBANISM AFERENT IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU CONSTRUIREA UNUI COMPLEX DE LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE, SPATII PRESTARI SERVICII, SPATII ALIMENTATIE PUBLICA, LOCURI DE PARCARE, SPATIU DE JOACA PENTRU COPII, SPATII VERZI AMENAJATE, SISTEMATIZARE VERTICALA, IMPREJMUIRE, RACORDURI/ BRANSAMENTE” amplasata in MUN. SUCEAVA, STR. BAZELOR, NR. 1, JUD. SUCEAVA

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 locuinte 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. 1152/23.08.2022

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 instituii publice si servicii prin PUG. În vecinătatea terenului studiat sunt proprietăți particulare cu locuințe unifamiliale si locuinte colective. Studiul geotehnic de specialitate întocmit specifică faptul că, terenul studiat, este stabil din punct de vedere geomecanic, putându-se dezvolta ca o zonă de locuinte colective si functiuni complementare locuirii, pentru realizarea ulterioară a unui complex format din 5 tronsoane cu locuinte colective, spatii comerciale, spatii prestari servicii, spatii alimentatie publica, locuri de parcare, spatiu de joaca pentru copii, spatii verzi amenajate, sistematizare verticala, parcare la subsol, imprejmuire cu regim de S+P+2E/S+P+3E/S+P+5E/S+P+10E.

Caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localității.

Parcela de teren afectata de amplasarea și construcțiilor obiectivelor propuse se află în proprietatea SC TRUTZI SRL, folosința actuală a terenului curti constructii 17934 mp. Beneficiarul, dorește dezvoltarea unui ansamblu de locuinte colective si functiuni complementare locuirii, pentru realizarea ulterioară a unui complex format din 5 tronsoane cu locuinte colective, spatii comerciale, spatii prestari servicii, spatii alimentatie publica, locuri de parcare, spatiu de joaca pentru copii, spatii verzi amenajate, sistematizare verticala, parcare la subsol, imprejmuire cu regim de S+P+2E/S+P+3E/S+P+5E/S+P+10E

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 perimetru 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, la intrare în cartierul Burdujeni. Conform PUG, zona este reglementată ca zona de instituii publice și servicii

Relationarea zonei cu localitatea: Teritoriul studiat are acces direct la Calea Unirii, cât și la str. Bazelor, 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 ținândt 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, asigurând un loc de parcare pentru fiecare spațiu de locuit proiectat.

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 organizată, 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 bolile asociate efortului fizic excesiv.

Containerele vor fi concepute în așa fel încât accesul la ele să fie rapid și ușor, iar sistemul lor de acoperire să fie ușor de manevrat și să asigure etanșitatea. Recipientele vor fi menținute în bună stare și vor fi înlocuite imediat, la primele semne de pierdere a etanșității. Ele vor fi amplasate în spații special amenajate, menținute în condiții 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 oolitice. Ele au o structură monoclinală, cu o cădere de 4,5-6 m/km pe direcția nord-vest – sud-est și aparțin buglovanului (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 albie 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 Țîrgului, 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 anticiclonilor 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 iarna și ploi reci primăvara și toamna. Din est apar influențe climatice continentale cu seceta vară, cu cer senin, ger și viscole iarna. 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 Calea Unirii și Str. Bazelor cu acces direct la terenul studiat.

Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației: Circulația pe Calea Unirii de pe latura de nord-vest se face pe patru benzi, și are o lățime de 14,00 m asfaltat. Circulația pe această stradă este în ambele sensuri, 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. Bazelor, asfaltată, cu lățime de 7,00 m.

2.4. OCUPAREA TERENURILOR

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

- Zona teren particular, curți construcții, (17934 mp) și se propune construirea unui complex format din 5 tronsoane cu locuințe colective, spații comerciale, spații prestări servicii, spații alimentație publică, locuri de parcare, spațiu de joacă pentru copii, spații verzi amenajate, sistematizare verticală, parcare la subsol, împrejmuire cu regim de S+P+2E/S+P+3E/S+P+5E/S+P+10E

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.

VECINATAȚI:

NORD-VEST – CALEA UNIRII

SUD-EST – STR. BAZELOR ȘI PROPRIETATI PARTICULARE

SUD-VEST – STR. BAZELOR, PROPRIETATI PARTICULARE ȘI O ZONA CFR DEZAFECTATA

NORD-EST – PROPRIETATI PARTICULARE, BLOCURI DE LOCUINTE ȘI DOMENIU PRIVAT AL MUN. SUCEAVA

2.5. ECHIPAREA EDILITARA-STADIUL ECHIPARII EDILITARE IN ZONA

2.6.1 CURSURI DE APA

Perimetrul constructibil 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.

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.

2.8 OBȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Dezvoltarea zonei in vederea construirii unei 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 confirmate 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

În urma elaborării studiului geotehnic și a ridicării topografice, precum și a emiterii certificatului de urbanism nr. 1152 din 23.08.2022 și a avizului de oportunitate, amplasamentul permite dezvoltarea investiției propuse.

3.2. PREVEDERILE P.U.G.

Destinația stabilită prin PUG aprobat- institutii publice și servicii.

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 Calea Unirii și str. Bazelor

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Circulația auto în zona studiată se face de pe Calea Unirii și str. Bazelor cu acces direct la terenul studiat. Aceste străzi sunt asfaltate

Accesul pe amplasament se va face din Calea Unirii, cu un profil carosabil de 14.00 metri, având două benzi de circulație pe sens.

Totodată, accesul pe amplasament se va face pe str. Bazelor, cu un profil carosabil de 7.00 metri, având câte o bandă de circulație pe sens.

Accesul auto și pietonal se va realiza din Calea Unirii și Str. Bazelor. Latimea acceselor auto propuse este de 7.00 metri din str. Calea Unirii, respectiv 7.00 metri din str. Bazelor. Ieșirea auto către Calea Unirii va avea 7.00 metri latime.

În incintă se propun alei auto și pietonale cu profile având latime de 8.00 metri (7.00 m carosabil și 1.00 m trotuar), 12.00 metri (7.00 m carosabil și 3.50 m trotuar), și 8.50 metri carosabil (7.00 m carosabil și 1.50 m trotuar). Pe partea de nord-est, s-a propus o alee accesibilă strict autospecialelor ISU, cu latimea de 7.00 metri. 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 și completările ulterioare.

În parcare subterană propusă vor fi admise autoturismele proprietarilor iar în parcare supraterană și pe aleile de acces vor fi admise autoturismele proprietarilor și autoutilitare ocazionale, cu capacitate de maxim 3,5 tone. Totodată vor avea acces autospecialele ISU, în caz de necesitate, inclusiv pe aleile pietonale adiacente construcțiilor propuse, 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 450 de apartamente și maxim 20 de unități comerciale/servicii/alimentatie publică cu suprafațe de până în 400 mp. Totodată se ia în considerare eventualitatea în care se vor realiza și spații comerciale cu suprafațe cuprinse între 600 mp și 2000 mp.

Prin PUZ se propun 127 de locuri de parcare suprateran și un maxim de 400 de locuri la subsol, 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)
- MINIM 1 LOC/5-10 LOCURI LA MASA, MINIM 1LOC/15 LOCURI LA MASA PENTRU PERSONAL SI
- MINIM 1LOC/UNITATE PENTRU APROVIZIONARE LA UNITATILE DE ALIMENTATIE PUBLICA
- MINIM 1 LOC +20%/200 MP PENTRU UNITATI COMERCIALE DE PANA IN 400 MP
- MINIM 1 LOC +20%/50 MP PENTRU UNITATI COMERCIALE INTRE 600 MP SI 2000 MP

Din măsurătorile efectuate și observațiile constatate releva faptul că volumul de circulație adăugat nu influențează condițiile de trafic actuale acesta având capacitatea de a prelua și surplusul menționat anterior.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ. REGLEMENTĂRI. BILANȚ TERITORIAL. INDICI URBANISTICI

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

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

Zah - ZONA AMPLASARE LOCUINȚE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Zac - ZONA CIRCULAȚIE CAROSABILĂ, PIETONALĂ ȘI PARCAJE

Zav - ZONE VERZI AMENAJATE

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Za - Zona studiată din care:	17934,00mp	100,00%	17934,00mp	100,00%
Zah - zona aferentă construcțiilor	0.00 mp	0.007%	4750,00 mp	26.48%
Zac - zona circulație carosabilă, pietonală și parcaje	0,00 mp	0.00%	9084,00 mp	50.66%
Zav - zone verzi	17934,00mp	100.00%	4100,00mp	22.86%

ZONE DE PROTECȚIE / INTERDICȚIE

- regim de înălțime
- TRONSON I,III - S+P+10E
- TRONSON II - S+P+2E
- TRONSON IV- S+P+3E/S+P+5E
- TRONSON V- S+P+5E/S+P+10E
- aliniament parcele = stradal – Drumuri de acces
- retrageri obligatorii = fata de limitele de proprietate:

N-E- min. 16.30 m

S-E- min. 12,00 m

S-V- min. 22.68 m

N-V- min. 15.00 m

La amplasarea construcțiilor se va respecta OMS 119/2014, in vederea asigurarii intervalului minim de insorire pentru construcțiile învecinate

ACCESE

Accesul auto si pietonal se va realiza din Calea Unirii si Str. Bazelor. Latimea acceselor auto propuse este de 7.00 metri din str. Calea Unirii, respectiv 7.00 metri din str. Bazelor. Iesirea auto catre Calea Unirii va avea 7.00 metri latime.

In incina se propun alei auto si pietonale cu profile avand latime de 8.00 metri (7.00 m carosabil si 1.00 m trotuar), 12.00 metri (7.00 m carosabil si 3.50 m trotuar), si 8.50 metri carosabil(7.00 m carosabil si 1.50 m trotuar). Pe parte de nord-est, s-a propus o alee accesibila strict autospecialelor ISU, cu latimea de 7.00 metri.

INDICI URBANISTICI

BILANT TERITORIAL - SITUATIA EXISTENTA

TOTAL SUPRAFATA TEREN PROPRIETATE	17934 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL (AUTORIZATA)	0.00 mp 0.00%

SUPRAFATA CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	0.00 mp 0.00%
SUPRAFATA ZONELOR VERZI AMENAJATE	0.00 mp 100.00%
SUPRAFATA DESFASURATA (AUTORIZATA)	0.00 mp
PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI	P.O.T. = 0.00 %
COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI	C.U.T. = 0.00

BILANT TERITORIAL - SITUATIA PROPUSA

- TOTAL SUPRAFATA TEREN PROPRIETATE	17934.00 mp
- SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL	4750.00 mp - 26.48%
- SUPRAFATA CIRCULATII AUTO SI	7314.00 mp - 40.79%
- SUPRAFATA ZONELOR VERZI	4100.00mp - 22.86%
DIN CARE: SUPRAFATA LOC DE JOACA PENTRU COPII	150.00mp
- SUPRAFATA ZONELOR PENTRU PARCARI, PLATFORME	1770.00mp- 9.87%
- SUPRAFATA DESFASURATA	58000.00 mp
DIN CARE:	
- SUPRAFATA SUBSOL DESTINATA PARCARILOR SI A.L.A.	15000.00 mp
- SUPRAFATA SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII/ALIMENTATIE PUBLICA	8000.00 mp
- SUPRAFATA LOCUINTE COLECTIVE	35000.00 mp
- APARTAMENTE PROPUSE:	450 APARTAMENTE
- UNITATI COMERCIALE:	20 UNITATI SUB 400 mp fiecare
- LOCURI DE PARCARE: 127 LOCURI SUPRATERAN SI MAXIM 400 LOCURI LA SUBSOL, DAR NU MAI PUTIN DE:	
- MINIM 1 LOC/APARTAMENT	
- MINIM 1 LOC +20%/200 MP PENTRU UNITATI COMERCIALE	
- MINIM 1 LOC +20%/10 SALARIATI PENTRU CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE(PRESTARI SERVICII)	
- MINIM 1 LOC/5-10 LOCURI LA MASA, MINIM 1LOC/15 LOCURI LA MASA PENTRU PERSONAL SI	
MINIM 1LOC/UNITATE PENTRU APROVIZIONARE LA UNITATILE DE ALIMENTATIE PUBLICA	
- MINIM 1 LOC +20%/50 MP PENTRU UNITATI COMERCIALE INTRE 600 MP SI 2000 MP	
- PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI PROPUS	P.O.T. = 26.48 %
- PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI MAXIM PROPUS	P.O.T. MAX = 40 %
- COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI PROPUS	C.U.T. = 2.397
- COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI MAXIM PROPUS	C.U.T. MAX = 3.20
- SPATII VERZI AMENAJATE LA SOL	MINIM 15%
- SPATII VERZI TOTALE	MINIM 2mp/locuitor

REGIMUL DE INALTIME

TRONSON I,III - S+P+10E

TRONSON II - S+P+2E

TRONSON IV- S+P+3E/S+P+5E

TRONSON V- S+P+5E/S+P+10E

INALTIMEA MAXIMA

Hmax TRONSON I,III= +38.00 m de la CTS

Hmax TRONSON II= +15.00 m de la CTS

Hmax TRONSON IV= +15.00 m/+20.00 m de la CTS

Hmax TRONSON V= +20.00 m/+38.00 m de la CTS

DEZVOLATAREA ECHIPARII EDILITARE

INSTALATII ELECTRICE

a) Alimentarea cu energie electrica

o putere instalată totală de c.c.a 1624,0 kW

o putere absorbită totală de c.c.a. 808,2 kW

Se propune racordarea la rețeaua electrică de 400V/230V - 50Hz existentă în zonă până la blocurile de masură 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.

Legăturile 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 I 7 – 2011 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 rețeaua de alimentare cu apă

SITUATIA PROPUSA:

Alimentarea cu apă a ansamblului 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.

Pe amplasament se vor monta hidranți exteriori ca măsură de apărare împotriva incendiilor.

RETEA DE CANALIZARE

În vecinătatea și pe amplasamentul zonei studiate există conducte de canalizare aparținând operatorului regional de apă-canal. Beneficiarul se va ocupa de extinderea rețelei de canalizare până la amplasament.

Pozarea conductelor de canalizare exterioare, se va realiza la o adâncime de min. -1,10 m asigurându-se protecția la îngheț și existența și continuitatea pantelor.

ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICA

SITUATIA EXISTENTA:

Pentru construcțiile existente în zonă se asigură alimentarea cu energie termică prin centrale termice proprii.

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 racorda re 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: Prin proiect s-a propus o rețea de hidranti exteriori si un bazin intagibil de apa cu grup de pompare. In eventualitate in care administratorul rețelei de apa va asigura conditiile de functionare ale hidrantilor exteriori, bazin si grupul de pompare nu se vor executa si rețeaua de hidranti va fi bransata la rețeaua de alimentare cu apa.

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 incintă

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, inaltimea maxima admisa, P.O.T., C.U.T., distantele fata de limitele laterale si posterioare parcelei, organizarea circulatiei si a acceselor, asigurarea cu utilitati edilitare zonei, pentru a creea premisele unei dezvoltari urbane corecte si in conformitate cu legislatia in vigoare ce reglementeaza acest domeniu.

Toate costurile lucrărilor de proiectare și execuție a lucrărilor de racordare, bransare si 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 CU REGULAMENT DE URBANISM AFERENT IN
BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU CONSTRUIREA UNUI COMPLEX DE
LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE, SPATII PRESTARI SERVICII, SPATII
ALIMENTATIE PUBLICA, LOCURI DE PARCARE, SPATIU DE JOACA PENTRU COPII, SPATII
VERZI AMENAJATE, SISTEMATIZARE VERTICALA, IMPREJMUIRE, RACORDURI/
BRANSAMENTE” in MUN. SUCEAVA, STR. BAZELOR, NR. 1, 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 si utilizare a construcțiilor pe întreg terenul studiat, in vederea urmaririi aplicării lor.

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

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale si este aprobat pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare, de către Consiliul Local al mun. Suceava, in conformitate cu P.U.G si 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 si completările ulterioare, privind autorizarea construcțiilor si unele masuri pentru realizarea locuințelor, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism, H.G.525/27 iunie 1996, republicata, (cu modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism si Ghidul privind metodologia de elaborare si 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 studiata si se va aplica suprafețelor de teren evidențiate pe planșele care fac parte integranta din acest PUZ., respectiv parcela in suprafata de 17934 mp, CF 43694.

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

4.1 Terenul este integral amenajat , respectând si proporția între spațiile verzi si cele construite si organizat ca si cai de circulație. Pentru organizarea construcției in etape se vor lua masuri de amenajare provizorie a terenurilor care nu se construiesc in primele etape, pastrandu-se vegetația si fiind interzisa depozitarea neorganizata de materiale rezultate din lucrări de construire.

Pe durata șantierului se vor lua masurile necesare pentru a reduce la maxim raspandirea suspensiilor de praf si afectarea cailor de circulație cu noroiul răspândit de autovehicule.

Pe durata utilizării unităților de producție este interzisa orice depozitare de materiale solide pe sol sau deversarea de substanțe lichide sau spalarea de echipamente sau alte procese similare in urma carora apa rezultata nu este colectata de sistemul de canalizare special prevăzut.

4.2 Apa menajera va fi colectata in sistemul special prevăzut si condusa spre reateaua centralizata a comunei.

Apele pluviale (potențial curate) vor fi colectate de pe platforme si dirijate catre rigolele de colectare existente la drumul comunal asfaltat, cele impurificate sunt evacuate dupa ce sunt trecute prin separatorul de hidrocarburi amplasat in zona parcarii. In zona spațiilor verzi apele se vor infiltra liber in teren.

4.3 Se vor realiza plantații de arbori si arbuști ca bariere împotriva curenților de aer in rafale. Perimetral se vor zgomot planta perdele vegetale de protecție.

4.4 Deseurile solide si lichide se vor colecta in sistem centralizat si se vor evacua conform contractului cu firme de salubritate autorizate in 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 natura susceptibile a polua aerul, apa sau solul.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor si la apararea interesului public

5.1. Autorizarea executării construcțiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de protecție ale sistemelor de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, conductelor de gaz, cailor de comunicație este interzisa.

5.2. Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distante fata de rețelele edilitare, 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.

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

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1. Caracteristici ale parcelelor

Parcela este construibila, avand acces direct dintr-o strada publica .Echipamentele publice se vor dimensiona si proiecta conform normelor specifice pentru fiecare tip de echipament si a Regulamentului General de Urbanism.

6.2. Amplasarea clădirii fata de aliniament

Aliniamentul nu este limita dintre domeniul public si domeniul privat.

6.3 Amplasarea clădirii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Se interzice amplasarea clădirii pe limita de proprietate .

N-E- min. 16.30 m

S-E- min. 12,00 m

S-V- min. 22.68 m

N-V- min. 15.00 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

TRONSON I,III - S+P+10E

TRONSON II - S+P+2E

TRONSON IV- S+P+3E/S+P+5E

TRONSON V- S+P+5E/S+P+10E

Hmax TRONSON I,III= +38.00 m de la CTS

Hmax TRONSON II= +15.00 m de la CTS

Hmax TRONSON IV= +15.00 m/+20.00 m de la CTS

Hmax TRONSON V= +20.00 m/+38.00 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 Calea Unirii si str. Bazelor cu acces direct la terenul studiat . Aceste strazi sunt asfaltate

Accesul pe amplasament se va face din Calea Unirii, cu un profil carosabil de 14.00 metri, avand doua benzi de circulatie pe sens.

Totodata, accesul pe amplasament se va face pe str. Bazelor, cu un profil carosabil de 7.00 metri, avand cate o banda de circulatie pe sens.

Accesul auto si pietonal se va realiza din Calea Unirii si Str. Bazelor. Latimea acceselor auto propuse este de 7.00 metri din str. Calea Unirii, respectiv 7.00 metri din str. Bazelor. Iesirea auto catre Calea Unirii va avea 7.00 metri latime.

În incintă se propun alei auto și pietonale cu profile având lățime de 8.00 metri (7.00 m carosabil și 1.00 m trotuar), 12.00 metri (7.00 m carosabil și 3.50 m trotuar), și 8.50 metri carosabil (7.00 m carosabil și 1.50 m trotuar). Pe parte de nord-est, s-a propus o alee accesibilă strict autospecialelor ISU, cu lățimea de 7.00 metri. 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 și completările ulterioare.

În parcare subterană propusă vor fi admise autoturismele proprietarilor iar în parcare supraterană și pe aleile de acces vor fi admise autoturismele proprietarilor și autoutilitate ocazionale, cu capacitate de maxim 3,5 tone. Totodată vor avea acces autospecialele ISU, în caz de necesitate, inclusiv pe aleile pietonale adiacente construcțiilor propuse. 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 450 de apartamente și maxim 20 de unități comerciale/servicii/alimentatie publică cu suprafețe de până în 400 mp. Totodată se ia în considerare eventualitatea în care se vor realiza și spații comerciale cu suprafețe cuprinse între 600 mp și 2000 mp.

Din măsurătorile efectuate și observațiile constatate releva faptul că volumul de circulație adăugat nu influențează condițiile de trafic actuale acesta având capacitatea de a prelua și surplusul menționat anterior.

Accesul la clădiri va fi situat și dimensionat în funcție de necesitățile specifice în așa fel încât să permită autovehiculelor să intre și să iasă fără manevre suplimentare.

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri, conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități fizice.

7.2 Staționarea și parcare autovehiculelor

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se va face numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

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

Prin PUZ se propun 127 de locuri de parcare suprateran și un maxim de 400 de locuri la subsol, dar nu mai puțin de:

- MINIM 1 LOC/APARTAMENT
- MINIM 1 LOC +20%/200 MP PENTRU UNITATI COMERCIALE
- MINIM 1 LOC +20%/10 SALARIATI PENTRU CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE(PRESTARI SERVICII)
- MINIM 1 LOC/5-10 LOCURI LA MASA, MINIM 1LOC/15 LOCURI LA MASA PENTRU PERSONAL SI
- MINIM 1LOC/UNITATE PENTRU APROVIZIONARE LA UNITATILE DE ALIMENTATIE PUBLICA
- MINIM 1 LOC +20%/50 MP PENTRU UNITATI COMERCIALE INTRE 600 MP SI 2000 MP

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Este obligatorie asigurarea pentru obiectiv a unei echipări tehnico-edilitare care să garanteze funcțiunea acestuia la parametri de protecție a mediului proiectat: se vor realiza soluții de echipare în sistem centralizat. Obiectivul se va racorda la utilitățile existente în 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, în întregime.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, hidranți, se vor realiza subteran.

8.2. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcela pe care se vor amplasa construcțiile are o neregulată în plan

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

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

Este obligatorie amenajarea și plantarea cu arbori a spațiului verde de aliniament aferent circulațiilor carosabile.

Este interzisă transformarea spațiilor verzi în spații pentru parcaje

Nu este obligatorie împrejurirea proprietății pe toate laturile acesteia. În caz ca se optează pentru realizarea unei împrejurimi parțiale aceasta va avea înălțimea maximă de 2.00 m

Împrejurirea trebuie să participe la aspectul zonei, atât prin materialele de construcție folosite, cât și prin calitatea execuției.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Zonele funcționale s-au stabilit conform cerințelor documentației și sunt puse în evidență în planșa de REGLEMENTARI URBANISTICE din P.U.Z..

Soluția urbanistică, propune următoarea zonificare:

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Lc – Locuinte colective și funcțiuni complementare, cu regim mare de înălțime

1. Generalități

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei este cea locuire și amenajări necesare bunei funcționări a acesteia.

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Za - Zona studiată din care:	17934,00mp	100,00%	17934,00mp	100,00%
Zah - zona aferentă construcțiilor	0.00 mp	0.007%	4750,00 mp	26.48%
Zac - zona circulație carosabilă, pietonală și parcaje	0,00 mp	0.00%	9084,00 mp	50.66%
Zav - zone verzi	17934,00mp	100.00%	4100,00mp	22.86%

Art. 2. Utilizări permise

- Construcții cu funcțiune de locuire și funcțiuni complementare locuirii (spații comerciale, spații prestări servicii, spații alimentație publică, parcuri);
- Spații verzi amenajate, loc de joacă pentru copii, plantații de protecție
- Accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcuri
- Construcții și instalații tehnico-edilitare, construcții pentru gospodărie comună

Art. 3. Utilizări permise cu condiții

-

Art. 4. Utilizări interzise

Sunt interzise următoarele utilizări:

- Spații industriale (producție și 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 și conformare a construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 7 Orientarea față de punctele cardinale

Se recomandă ca toate spațiile în care se desfășoară o activitate zilnică să aibă asigurată iluminarea naturală.

Art. 8 Amplasarea față de drumurile publice – din drumurile publice se accede pe la construcțiile propuse prin intermediul unei rețele de drumuri cu sens unic.

Art. 9 Amplasarea față de aliniament

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

Art. 10 Amplasarea în interiorul parcelei și 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: împrejurimi; circulații carosabile și pietonale; parcaje.

Amplasarea clădirilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igienă și însorire cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 11 Accese carosabile

Accesul auto și pietonal se va realiza din Calea Unirii și Str. Bazelor. Latimea acceselor auto propuse este de 7.00 metri din str. Calea Unirii, respectiv 7.00 metri din str. Bazelor. Iesirea auto către Calea Unirii va avea 7.00 metri latime.

În incintă se propun alei auto și pietonale cu profile având latime de 8.00 metri (7.00 m carosabil și 1.00 m trotuar), 12.00 metri (7.00 m carosabil și 3.50 m trotuar), și 8.50 metri carosabil (7.00 m carosabil și 1.50 m trotuar). Pe parte de nord-est, s-a propus o alee accesibilă strict autospecialelor ISU, cu latimea de 7.00 metri.

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

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

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Autorizarea executării construcției se va face cu respectarea prevederilor RLU. Accesul la clădiri va fi situat și dimensionat în funcție de necesitățile specifice în așa fel încât să permită autovehiculelor să intre și să iasă fără manevre suplimentare. Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri, conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități fizice.

Art. 12 Accese pietonale

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădire. Accesul pietonal se va face din Calea Unirii și str. Bazelor.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 13 Este obligatorie bransarea construcțiilor ce prin specificul lor o necesită la rețelele edilitare: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică.

- Alimentarea cu apă

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

- Canalizarea apelor uzate și 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 împrejurimilor.

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:

Prin proiect s-a propus o retea de hidranti exteriori si un bazin intagibil de apa cu grup de pompare. In eventualitate in care administratorul retelei de apa va asigura conditiile de functionare ale hidrantilor exteriori, bazin si grupul de pompare nu se vor executa si reseaua de hidranti va fi bransata la reseaua de alimentare cu apa.

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

Art. 14 Parcelarea

Terenul studiat in documentație are o suprafața totala de 17934 mp.

Art. 15 Inaltimea construcțiilor

REGIMUL DE INALTIME

TRONSON I,III - S+P+10E

TRONSON II - S+P+2E

TRONSON IV- S+P+3E/S+P+5E

TRONSON V- S+P+5E/S+P+10E

INALTIMEA MAXIMA

Hmax TRONSON I,III= +38.00 m de la CTS

Hmax TRONSON II= +15.00 m de la CTS

Hmax TRONSON IV= +15.00 m/+20.00 m de la CTS

Hmax TRONSON V= +20.00 m/+38.00 m de la CTS

Art. 16 Aspectul construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca aspectul lor 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.

Art. 17 Procentul de ocupare a terenului

- PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI PROPOS	P.O.T. = 26.48 %
- PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI MAXIM PROPOS	P.O.T. MAX = 40 %
- COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI PROPOS	C.U.T. = 2.397
- COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI MAXIM PROPOS	C.U.T. MAX = 3.20

3.5. Reguli cu privire la parcaje, spatii verzi si imprejurimi

Art. 18 Parcaje

Se vor amenaja spatii de parcare pentru autoturismele locatarilor si utilizatorii spatiilor comerciale, servicii si alimentatie publica.

Pe amplasament se propun maxim 450 de apartamente si maxim 20 de unitati comerciale/servicii/ alimentatie publica cu suprafate de pana in 400 mp.

- LOCURI DE PARCARE: 127 LOCURI SUPRATERAN SI MAXIM 400 LOCURI LA SUBSOL, DAR NU MAI PUTIN DE:

- MINIM 1 LOC/APARTAMENT
- MINIM 1 LOC +20%/200 MP PENTRU UNITATI COMERCIALE

- SERVICII)
- MINIM 1 LOC +20%/10 SALARIATI PENTRU CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE(PRESTARI
 - MINIM 1 LOC/5-10 LOCURI LA MASA, MINIM 1LOC/15 LOCURI LA MASA
 - MINIM 1 LOC +20%/50 MP PENTRU UNITATI COMERCIALE INTRE 600 MP SI 2000 MP

Art. 19 Împrejmuiri

Nu este obligatorie împrejmuirea proprietății pe toate laturile acesteia. . In caz ca se opteaza pentru realizarea unei împrejmuiri partiale aceasta va avea inaltimea maxima de 2.0 m si minim 1.8 m si se va realiza din materiale transparente sau semiopace in cazul învecinării cu activitati cu care se pot stânjeni reciproc.. Pot fi dublate de plantații.

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

3.6. Reguli cu privire la protecția mediului

Art. 21 Protecția calitatii factorilor de mediu

Vor fi interzise in zona activitatile de orice natura susceptibile a polua aerul, apa, solul sau emitente de zgomot.Pentru construcțiile sau echipamentele care prin natura funcțiunilor pe care le dapostesc sunt provocatoare de zgomot se vor lua masuri de a se integra in nivelele de zgomot admise de legislația sanitara si de mediu in vigoare (ex. echipamente de aer condiționat peste o anumita dimensiune).

Art. 22 Gestionarea deșeurilor

Deseurile rezultate în urma activitatilor vor fi adunate în containere specializate pe platforma betonata amenajate pe parcela si transportate periodic în zona special amenajata pentru depozitarea gunoiului aferenta localității de catre 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 gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie (conf. OMS 119/2014).

ÎNTOCMIT:
Arh. Tulbure Mihai

