

# PLAN URBANISTIC ZONAL

<b>Denumirea lucrării:</b>	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT DE URBANISM, PENTRU <b>CONSTRUIRE COMPLEX DE LOCUINTE COLECTIVE , SPATII COMERCIALE, SPATII PRESTARI SERVICII, LOCURI DE PARCARE , SPATIU DE JOACA PENTRU COPII SI SISTEMATIZARE VERTICALA</b>
<b>Amplasament:</b>	STR. CUZA VODA MR. 29., MUNICIPIUL SUCEAVA, JUDET SUCEAVA
<b>Beneficiari:</b>	SC COLOSEUM EXPRES SRL Str. Eroilor, Nr. 3A, Mun. Suceava, Jud. Suceava
<b>Faza de proiectare:</b>	<b>PUZ</b>
<b>Proiectant :</b>	S.C. AVENSIS COMPANY S.R.L.
<b>Data elaborării:</b>	2020

## BORDEROUL PIESELOR SCRISE SI DESENATE

### PIESE SCRISE

1. Foaie de Capăt
2. Colectiv de Proiectare
3. Memoriu de Tehnic Explicativ

### PIESE DESENATE

<b>Plansa 0</b>	Incadrare in Teritoriu	1:2000
<b>Plansa 1</b>	Situatie Existenta	1:500
<b>Plansa 2</b>	Reglementari Urbanistice-Zonificare	1:500
<b>Plansa 3</b>	Reglementari Echipare Edilitara	1:500
<b>Plansa 4</b>	Proprietatea Asupra Terenurilor	1:500
<b>Plansa 5</b>	Mobilare Sit	-

## MEMORIU DE PREZENTARE

---

### 1. GENERALITAȚI:

#### 1.1 DATE GENERALE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

<b>Denumirea lucrării:</b>	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT DE URBANISM, PENTRU <b>CONSTRUIRE COMPLEX DE LOCUINTE COLECTIVE , SPATII COMERCIALE, SPATII PRESTARI SERVICII, LOCURI DE PARCARE , SPATIU DE JOACA PENTRU COPII SI SISTEMATIZARE VERTICALA</b>
<b>Amplasament:</b>	STR. CUZA VODA MR. 29., MUNICIPIUL SUCEAVA, JUDET SUCEAVA
<b>Beneficiari:</b>	SC COLOSEUM EXPRES SRL Str. Eroilor, Nr. 3A, Mun. Suceava, Jud. Suceava
<b>Faza de proiectare:</b>	<b>PUZ</b>
<b>Proiectant :</b>	S.C. AVENSIS COMPANY S.R.L.
<b>Data elaborării:</b>	2020

#### 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 SI REGULAMENT DE URBANISM, PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX DE LOCUINTE COLECTIVE , SPATII COMERCIALE, SPATII PRESTARI SERVICII, LOCURI DE PARCARE , SPATIU DE JOACA PENTRU COPII SI SISTEMATIZARE VERTICALA** 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 funcțiilor 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. Municipiul Suceava

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

Ridicări topografice în coordonate STEREO 70

Studiu geotehnic întocmit de SC GEOFORAJ SRL-Botoșani; Ing. Vasile Juravle

Documentatie sistematizare verticala

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- **UTR 7- zona locuinte cu regim mic de inaltime (P/P+2)**. În vecinătatea terenului studiat sunt proprietăți particulare cu construcții având destinație rezidențială și imobile cu caracter de locuinte unifamiliale și colective (P+4).

Studiul geotehnic de specialitate întocmit specifică faptul că, terenul studiat, este stabil din punct de vedere geomecanic, putându-se dezvolta ca o zonă rezidențială cu locuințe colective având regim de înălțime D+P+5Retras.

#### Caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localității.

Parcela de teren afectată de amplasarea și construcțiilor obiectivelor propuse se află în proprietatea SC COLOSEUM EXPRES SRL, folosința actuală a terenului fiind: curți construcții și arabil (1541mp). Beneficiarul, dorește dezvoltarea unui ansamblu compus dintr-o locuință colectivă cu regim de înălțime D+P+4.

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 municipiului 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 Municipiului Suceava la limita careia se situează, prin perimetre construibile cu clădiri de înălțime asemănătoare.

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

## 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

### Poziția zonei față de intravilanul localității.

Zona studiată se află în intravilanul Municipiului Suceava în zona adiacentă strazilor Cuza Voda și Nicolaie Grigorescu. (vezi pl. 0).

### Relationarea zonei cu localitatea.

Teritoriul studiat are acces direct din Str. Cuza Voda și Str. Nicolaie Grigorescu, care fac parte din rețeaua stradală a Municipiului Suceava. Rețelele de utilități apă-canal-gaze centralizate se situează în imediata vecinătate a amplasamentului studiat.

Amplasarea cladirilor 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 învecinate cât și față de imobilul cu destinația de locuință colectivă amplasat la partea de S-E față de imobilul propus.**

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 strangerea și depozitarea provizorie a sacilor cu deseuri menajere în punctele de precolectare organizată, se face în recipiente de culori diferite inscripționate cu tipul deșeurilor, dimensionate corespunzător, acoperite, 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 etanșeității. Ele vor fi amplasate în spații special amenajate, menținute în condiții salubre.

Administrația publică locală va asigura colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor menajere și stradale.

Sistemul individual de îndepărtare și neutralizare a deșeurilor menajere este permis, cu condiția prevenirii dezvoltării insectelor și rozătoarelor. Locul de amplasare a depozitelor de deșuri menajere este amplasat astfel încât să nu producă disconfort vecinilor, să nu impurifice sursele locale de apă și să fie la cel puțin 5 m de ferestrele camerelor de locuit din imobilul propus.

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.

### 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

**Relieful regiunii** este sculptat într-o alternanță de argile, argile nisipoase și nisipuri, 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 prezența 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.

Spațiile 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 eroziv-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.

Situat între valea Sucevei și cea a Siretului, Podișul Dragomirnei cu o suprafață triunghiulară, este constituit dintr-o succesiune, relativ monotonă, de argile și nisipuri volhiniene, în care se disting câteva nivele de gresii și calcare ce se impun și în morfologie.

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

Zona de lunca este caracterizată de prezența 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 a fost în evoluția văii principale, cât și a celor afluențe. I-au avut procesele geomorfologice de modelare a versanților. Râul Suceava primește pe partea dreaptă pâraiele Seheia și Tîrgului, cu versanți asimetrici, iar pe stînga Mitocu. Bogdana, Dragomima și pârâul Morii. Apele stătătoare, sunt, în general, puțin răspândite, ele fiind recente creații ale omului (lacul de acumulare de la Dragomima, iazurile de la Fetești, Moara, Bunești, Siminicea).

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

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

Vânturile dominante sunt cele dinspre NV (peste 30% din zile), pe direcția văii râului Suceava. În conformitate cu prevederile NP-082-04 "Cod de proiectare. Bazele proiectării și acțiuni asupra construcțiilor. Acțiunea vântului", valoarea caracteristică a vitezei vântului având 50 ani interval mediu de recurență (2% probabilitate anuală de depășire), mediata pe un minut la 10 m are valoarea de 41 m/s, iar valoarea caracteristică a presiunii de referință a vântului mediata pe 10 min., având 50 ani interval mediu de recurență (2% probabilitate anuală de depășire) este de 0,7 kPa.

### **Condiții geotehnice**

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Suceava, strada Cuza Voda, nr.29, municipiul Suceava.

În zona studiată, se propune: Construire locuințe colective, cu spații comerciale la parter, împrejurimi, amenajare locuri de parcare, sistematizare verticală și bransamente/ racorduri la rețele de utilități tehnico-edilitare.

Amplasamentul studiat nu ridică probleme de stabilitate și se poate amplasa investiția propusă.

Având în vedere neomogenitatea stratificației, terenuri cu indici geotehnici scăzuți se recomandă fundarea construcției după îmbunătățirea terenului de fundare.

Ca soluție de fundare se propun următoarele variante:

### **Varianta I**

Se poate adopta fundarea prin realizarea unei perne de balast pe toata suprafata constructiei cu o grosime minima de 1,0m si o evazare egala cu minimum grosimea pernei .

In baza pernei de balast se recomanda realizarea unui blocaj de piatra sparta sau refuz de ciur in grosime de 0,20 - 0,30m .

Incastrarea fundatiilor in perna va fi de minim 0,20m.

Capacitatea portanta la partea superioara a pernei poate fi acceptata de :

○ **Ppl = 240 KPa**

○ **Pcr = 300 KPa**

### **Varianta II**

Ca solutie de fundare pentru constructii usoare, se poate adopta fundarea directa in stratul de nisip argilos, vartos.

Fundarea se va realiza respectandu-se conditiile de incastrare in stratul viu si adancimea de fundare conform normativelor in vigoare, functie de terenul de fundare si caracteristicile obiectului proiectat.

Presiunea de calcul pentru dimensionarea la limita a fundatiilor se va considera dupa cum urmeaza:

○ **pentru adancimea de fundare D = 1,5 m – Ppl = 140 Kpa**

○ **pentru adancimea de fundare D = 2,0 m – Ppl = 160 Kpa**

In forajele executate apa subterana a fost interceptata la adancimi de 1,50 – 1,90m.

Intrucat apa subterana apare la adancimi mici si are caracter fluctuant la proiectarea si executia constructiilor se vor lua masuri in consecinta , (epuizante hidroizolatie, etc).

Se va tine seama de posibilitatea infiltrarii apelor de suprafata in umpluturile din jurul fundatiilor si se vor lua masuri in consecinta.

In vederea proiectarii sistemului rutier pentru amenajare parcare, alei, trotuare, platforme etc., stratul de fundare este constituit din nisip argilos.

Stratul de nisip argilos se incadreaza la categoria pamanturi coezive, la tipul de pamant P3, cu modul de elasticitate dinamic  $E_p = 65 \text{ Mpa}$  si coeficientul lui Poisson,  $\mu = 0,30$ .

La realizarea umpluturilor, indiferent de destinatia lor si natura materialului utilizat, se va asigura, la punerea in opera, un grad minim de compactare. In acest sens se vor respecta prevederile normativelor in vigoare.

La proiectare se vor avea in vedere precizarile normativelor actuale privind incadrarea amplasamentului referitor la adancimea de inghet, seismicitatea si evaluarea actiunilor din vant si zapada.

Conform normativului P100-1/2013 zona seismică in care se incadreaza amplasamentul este caracterizata de  $a_g = 0,20 \text{ g}$  ;



$T_c = 0,7$  sec.

Conform normativului NP074-2014 terenul se încadrează:

Risc geotehnic:                    moderat.

## 2.4. CIRCULAȚIA

Circulația auto în zona studiată se face direct din drumurile Cuza Voda și Nicolaie Grigorescu.

Accesul la parcarile propuse se face cu ajutorul unui drum de acces cu lățimea de minim 5,50 m și trotuar de 1,50 m lățime amenajat în cadrul proprietății.

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.).

Circulația va asigura fluența traficului în interiorul incintei și asigurarea ieșirii autovehiculelor din incintă. Numarul de locuri de parcare a fost dimensionat astfel:

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:

**Din măsurătorile efectuate și observațiile constatate cu studiul de trafic anexat la orele de varf releva faptul că volumul de circulație adăugat nu influențează condițiile de trafic actuale acesta având capacitatea de a prelua și surplusul menționat anterior.**

**În zona studiată există o linie de transport în comun.**

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

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

- Zona teren particular (viitorul amplasament al obiectivului propus) curți construcții 1541,00 mp și se propune construirea unui ansamblu de locuințe .

Pe amplasamentul studiat există construcții edificate ce vor fi desfiintate.

În zonă sunt asigurate serviciile de ridicare a gunoierului și de acces la circulația stradală.

În zonă sunt spații verzi publice c potențial de dezvoltare a activităților de agrement.

Terenul studiat precum și cele din vecinătate nu sunt afectate de existența unor riscuri naturale.

În limita distanței de 100 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.

Principalele disfuncționalități reprezintă necesitatea sistematizării verticale pentru a facilita accesul la parcelă în conformitate cu normele la zi și eliberarea amplasamentului de construcțiile dezafectate.

## **2.6. ECHIPAREA EDILITARA-STADIUL ECHIPARII EDILITARE IN ZONA**

### **2.6.1 CURSURI DE APA**

Perimetrul studiat nu se învecinează cu albiile minore sau majore ale vreunui curs de apă. Zona nu este inundabilă și este stabilă.

### **2.6.2 ALIMENTARE CU APA**

În vecinătatea zonei studiate există conducte de alimentare cu apă aparținând operatorului regional de apă-canal.

### **2.6.3 CANALIZARE**

În vecinătatea zonei studiate există conducte de alimentare cu apă aparținând operatorului regional de apă-canal.

### **2.6.4 INSTALAȚII DE ÎNCALZIRE-GAZE NATURALE**

În vecinătatea zonei studiate există conducte de alimentare cu gaze naturale aparținând operatorului regional de furnizare a acestora.

### **2.6.5 INSTALAȚII ELECTRICE**

În vecinătatea zonei studiate există firida de joasă tensiune pretabilă pentru bransamentul electric.

### **2.6.6 INSTALAȚII DE TELEFONIE**

În vecinătatea zonei studiate există rețele de telefonie aparținând operatorului regional de furnizare a acestora

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Problemele de mediu ce apar în această situație sunt de două categorii :

- modul în care factorii de mediu favorizează dezvoltarea funcțiilor propuse ;
- modul în care activitățile ce urmează a se desfășura în zonă, au impact negativ asupra mediului înconjurător, produc modificări, alterări ale acestuia;

În zonă nu există probleme de mediu care ar putea afecta realizarea cerințelor impuse de funcțiunea propusă de locuința colectivă.

Imobilele ce urmează 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.

## **2.8 OBȚINIRILE POPULAȚIEI**

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

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ:**

Inițiatorul prezentei documentații are consimțământul proprietarului terenului pentru a promova pe această proprietate o investiție imobiliară. Investitorul dorește să construiască pe acest teren un ansamblu compus dintr-o locuință colectivă cu funcțiuni complementare (comert și prestări servicii) având regim de înălțime D1+P+4E.

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Terenul în studiu îndeplinește condițiile impuse de tema de proiectare.

### 3.2. PREVEDERILE P.U.G.

Destinația stabilită prin PUG aprobat UTR 7- zona locuințe cu regim mic de înălțime (P/P+2).

### 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.

**Amplasamentul propus nu este introdus în registrul spațiilor verzi ale Municipiului Suceava.**

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul în zona este realizat din drumul de acces adiacente Strazii Cuza Voda ( drum cu două sensuri de circulație) și Strada Nicolaie Grigorescu ( drum cu două sensuri de circulație). **Pe amplasament vor fi admise doar autovehiculele până în 3,5 t,**

### 3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ. REGLEMENTARI. BILANȚ TERITORIAL. INDICI URBANISTICI

Destinația terenului PUG - UTR 7- zona locuințe cu regim mic de înălțime (P/P+2).

#### ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Za - ZONA AFERENTĂ LOCUINȚELOR COLECTIVE din care subzone:

Zah - ZONA AMPLASARE LOCUINȚE COLECTIVE

Zac - ZONA CIRCULAȚIE CAROSABILĂ, PIETONALĂ ȘI PARCAJE

Zav - ZONE VERZI AMENAJATE

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Za - Zona studiată din care:	1541,00mp	100,00%	1541,00 mp	100,00%
Zah - zona aferentă locuinței	0,00 mp	0,00%	616,00mp	40,00%
Zac - zona circulație carosabilă, pietonală și parcaje	0,00 mp	0,00%	483,00 mp	28,40%
Zav - zone verzi amenajate	1541,00mp	100,00%	487,00mp	31,60 %

#### ZONE DE PROTECȚIE / INTERDICȚIE

- regim maxim de înălțime = D+P+4
- retrageri obligatorii = stradal - se va reglementa prin PUZ
  - min. 3,00 m fata de limitele laterale și posterioare
  - min. 3,00 m fata de limita teren înspre Str. Cuza Voda
- Accese = carosabile - se va reglementa prin PUZ –Acces din Str. Cuza Voda și Nicolaie Grigorescu  
pietonale - se va reglementa prin PUZ; Acces din Str. Cuza Voda și Nicolaie Grigorescu  
**parcaje –min. 1 /apartament (33 locuri)**  
**1 loc parcare/200 mp- spațiu comercial**

#### INDICI URBANISTICI

**P.O.T. PROPUS =40,00% / P.O.T. MAXIM=50%**

**C.U.T. PROPUS =2,84 / C.U.T. MAXIM=3,00**

**Spații plantate- min. 20%**

Acești indici s-au raportat la suprafața aferentă obiectivelor propuse: 1541,00 mp

### 3.6. DEZVOLATAREA ECHIPARII EDILITARE

#### INSTALATII ELECTRICE

##### a) Alimentarea cu energie electrica

###### Bloc locuinte colective -

o putere instalată de c.c.a 132,0 kW

o putere absorbită de c.c.a.72,6 kW

o putere instalată totala de c.c.a 924,0 kW

o putere absorbită totala de c.c.a.508,2 kW

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

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

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

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

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

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

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

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

#### NORMATIVE ȘI REGLEMENTĂRI

- Normativ 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 care deserveste, în prezent consumatorii actuali. **Bransamentul de apă face de la rețelele publice existente în zona.** Sistemul de alimentare are disponibil de debit și presiune pentru ansamblul de locuințe propus

##### SITUATIA PROPUSA:

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

- Numar de locuitori =80
- Necesarul specific de apă pe zi [l/zi.pers]: 170l/zi/pers din care 60l/zi/pers apă caldă.
- Npi- numarul de persoane corespunzător unui necesar specific de apă - conf. TABEL 1
- qszl - necesarul specific de apă pe zi [l/zi.pers.] - conf. TABEL 1

- Qzimed - debitul mediu zilnic de apa =  $\sum N_{pi} \cdot q_{szi} =$  85680 [l/zi] 85,68 [mc/zi]
  - Qzimax - debit maxim zilnic de apa =  $K_{zi} \cdot Q_{zimed} =$  98532 [l/zi] 98,53 [mc/zi]
  - Qzimin - debit minim zilnic de apa =  $2 \cdot Q_{zimed} - Q_{zimax} =$  72828 [l/zi] 72,83 [mc/zi]
  - Qomax - debitul orar maxim =  $k_o \cdot Q_{zimax} / noz =$  8,211 [mc/h]
- $K_{zi} =$  1,15
  - $k_o =$  2,00
  - noz - numarul specific de ore pe zi de utilizare a apei; noz = 24

Pentru alimentarea rețelei de hidranți exteriori se propune realizarea unui bransament separat .

- La executarea instalațiilor se vor respecta măsurile de protecția muncii și P.S.I. cuprinse în:
- Normativ P118 /1999 – Normativ tehnic de proiectare și realizare a construcțiilor privind protecția la acțiunea focului.
- STAS 1478 - 90, Alimentarea cu apă la construcții civile și industriale;
- Indicativ I9-2013- Normativ privind proiectarea, executia si exploatarea instalatiilor sanitare aferente cladirilor
- **Bransamentul la electricitate se face de la rețeaua existentă în zona.**

#### SITUATIA EXISTENTA:

În vecinătatea zonei studiate există conducte de alimentare cu apă aparținând operatorului regional de apă-canal.

#### SITUATIA PROPUSA:

Apele menajere rezultate de la ansamblul de locuințe, vor fi canalizate spre conducta de canalizare existentă în zona, printr-o rețea de conducte și cămine. **Bransamentul de canalizare se face de la rețeaua existentă în zona.**

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 cu combustibil gazos.

##### SITUATIA PROPUSA:

Pentru ansamblu studiat se propune încălzirea cu centrale termice proprii amplasate în încăperi special amenajate sau în bucătării.

#### ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

##### SITUATIA EXISTENTA:

În zona de amplasament a ansamblului de locuințe propus, există rețea de gaze naturale, de presiune redusă, care alimentează consumatorii actuali.

##### SITUATIA PROPUSA:

Pentru ca să se propună pentru alimentarea cu energie termică soluția cu centrale termice murale pentru fiecare corp de clădire în parte, alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua existentă, în urma obținerii avizului DELGAZ GRID și realizarea unui post de reglare măsurare (PRM) de joasă presiune și a instalațiilor interioare de utilizare a gazelor naturale

. Alimentarea cu gaze naturale – presiune redusă - conductă oțel – pentru Ansamblu rezidențial, este realizată prin bransamente și un post de reglare presiune redusă/presiune joasă .

Bransamentele proiectate se vor poza aparent (pe clădire) și vor fi din teava de oțel fără sudură  $\phi$  2" (63 x 4 mm), S EN 10208-1.

Posturile de reglare sunt amplasate la capătul bransamentului de presiune redusă.

Reducerea si reglarea presiunii (de la presiune redusă la presiune josă) se efectuează prin intermediul unui regulator de presiune cu acționare direct RTG 50.

Apartamentele din incinta vor fi echipate cu **centrale termice murale** pentru prepararea agentului termic necesar incalzirii si prepararii apei calde de consum precum si cu masini de gatit tip aragaz. Alimentarea cu gaze naturale se va face din rețeaua de distributie existenta in zona. Debitelile de gaze naturale instalate vor fi:

Pentru dimensionarea bransamentului, s-a avut în vedere debitele nominale ale arzătoarelor aparatelor de utilizare propuse.

**La executarea bransamentelor** se vor utiliza numai materiale care au certificat de calitate, verificate in ceea ce priveste respectarea conditiilor tehnice de calitate.

### 3.7. 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.

### 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

CAI DE COMUNICATIE- drumurile de acces adiacente StraziiCuza Voda si Nicolaiie Grigorescu.

INFRASTRUCTURA MAJORA- retele electrice, de gaze natural, de apa si canalizare

## 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 și extindere a utilităților tehnico-edilitare la sistemele centralizate ale municipiului Suceava, a infrastructurii de acces și a celor de construcții-montaj a viitoarelor amenajări vor fi suportate de investitorul privat.

ÎNTOCMIT:  
Arh.LATIS E.



PROIECTANT GENERAL:  
S.C. AVENSIS COMPANY SRL



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

# CONSTRUIRE COMPLEX DE LOCUINTE COLECTIVE , SPATII COMERCIALE, SPATII PRESTARI SERVICII,LOCURI DE PARCARE , SPATIU DE JOACA PENTRU COPII SI SISTEMATIZARE VERTICALA

### 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 Municipiului Suceava.

##### 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..

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

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

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

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

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

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

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

**4.2** Apa menajera va fi colectată în sistemul special prevăzut și condusă spre rețeaua centralizată a orașului.

Apele pluviale (potențial curate) vor fi colectate de pe platforme și dirijate către stația de epurare a apei , cele impurificate sunt evacuate după ce sunt trecute prin deznisipatoare și separatoare de hidrocarburi. În zona spațiilor verzi apele se vor infiltra liber în teren.

**4.3** Se vor realiza plantații de arbori și arbuști ca bariere împotriva curenților de aer în rafale. Perimetral se vor zgomet planta perdele vegetale de protecție.

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

**4.5** Nivelul de zgomet admis nu va depăși prevederile Acordului de Mediu.

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

### **5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apararea interesului public**

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

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

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

## **6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

### **6.1. Caracteristici ale parcelelor**

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

### **6.2. Amplasarea clădirii față de aliniament**

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

- min. 3,00 m fata de limitele laterale și posterioare

- min. 3,00 m fata de limita teren inspre Str. Cuza Voda

Se interzice amplasarea clădirii pe limita de proprietate .

#### **6.4. Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcela**

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

Amplasarea construcției unele în raport cu altele pe aceeași parcela se va face în așa fel încât să nu fie umbrite spațiile construcțiilor învecinate care pretind iluminare naturală.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respecta distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri

#### **6.5. Înălțimea maximă admisă a clădirilor**

Înălțimea construcției propuse nu va depăși 15,80 m fata de CTS.

#### **6.6. Aspectul exterior al clădirilor**

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

Autorizarea executării construcției care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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 și accese**

Parcela este accesibilă dintr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apararea contra incendiilor și protecției civile.

Autorizarea executării construcției se va face cu respectarea prevederilor RGU.

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.

În cazul garajelor cu pardoseală sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.

### **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.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente sau în cazul în care nu există posibilitate se vor avea în vedere următoarele posibilități:

- se vor realiza soluții de echipare în sistem individual
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată, atunci când aceasta se va executa.

#### **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, 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**

Parcelele studiate au o formă relativ rectangulară.

#### **10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații 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 de aliniament în spații pentru parcaje

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

Împrejmuirile 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**

#### **L2b – Locuințe cu regim de înălțime mediu**

**ZONA STUDIATA ÎN PREZENTUL PLAN URBANISTIC ZONAL, FIIND SITUATA ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI SUCEAVA, VA FI INCLUSA ÎN UTR-7 CA SUBZONA CU FUNCȚIUNEA DE LOCUIRE CU REGIM MEDIU 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**

#### **Art. 2. Utilizări premise**

- construcții cu funcțiune de locuire și funcțiuni complementare acesteia;
- amenajări aferente locuințelor
  - căi de acces carosabile și pietonale în incintă,
  - parcuri la sol
  - parcaje subterane
  - spații plantate
  - locuri de joacă pentru copii
  - construcții pentru echipare tehnică
  - împrejmuiri
  - servicii, comerț

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru mici întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale
- sedii sociale, colective și personale
- cabinete medicale fără paturi și farmacii
- servicii ale unor organizații politice, profesionale etc.
- comerț cu amănuntul
- agenții de turism
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- alte funcțiuni compatibile

### **Art. 3. Utilizări permise cu condiții**

Se admit următoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar cu activitățile dominante subzonelor funcționale:

Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni, cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20).

### **Art. 4. Utilizări interzise**

Sunt interzise următoarele utilizări:

- schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;
  - schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scârilor, etc.);
  - depozitare en-gros sau mic-gros
  - depozitări materiale re folosibile
  - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
  - stații de întreținere auto;
  - stații de betoane
  - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
  - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- schimbări de destinație a apartamentelor fără acordul vecinilor direct afectați.

**Art. 5. Interdicții temporare - nu este cazul.**

**Art. 6. Interdicții definitive - nu este cazul.**

## **3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

### **3.1. Regulile 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**

Se va respecta art. 18 din R.G.U. cu privire la tipurile de construcții care se pot amplasa în zona drumurilor publice.

#### **Art. 9 Amplasarea față de aliniament**

- min. 3,00 m față de limitele laterale și posterioare

- min. 3,00 m față de limita teren înspre Str. Cuza Voda

#### **Art. 10 Amplasarea în interiorul parcelei și retrageri propuse**

Clădirea se vor amplasa pe parcela în limita zonei de implantare. Se pot amplasa în afara zonei de implantare următoarele tipuri de construcții:

- împrejmuiri (maxim parter);
- circulații carosabile și pietonale;
- parcaje.

Aceasta distanță se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire sau ferestre.

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respecta distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu sau alte norme specifice funcțiunii.

Prevederile privind încadrarea în limita construibilă se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile dezmembrări sau unificări.

### **3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### **Art. 11 Accese carosabile**

Accesul se va realiza din drumurile de acces. Amenajările și modernizarea infrastructurii drumului 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 118/1998**.

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

#### **Art. 12 Accese pietonale**

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

### **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 sau prin rezolvarea în sistem propriu (put forat) pentru toate construcțiile ce prin specificul lor o necesită.

- Canalizarea apelor uzate și evacuarea 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 în decantor după trecerea în prealabil printr-un decantor separator de produse petroliere.

- Alimentarea cu energie electrică

Toate lucrările se vor realiza de către SC DELGAZ GRID SA, conform proiectelor realizate de aceasta.

- Alimentare cu gaze

Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran. Firidele de bransare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejmirilor.

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

### **3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor**

#### **Art. 14 Parcelarea**

Terenul studiat în documentație are o suprafață totală de 1541 mp.

#### **Art. 15 Înălțimea construcțiilor**

Înălțimea maximă  $H_c \text{ max.} = 15,80 \text{ m}$  față de CTS demisol

#### **Art. 16 Aspectul construcțiilor**

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

**Art. 17 Procentul de ocupare a terenului**

P.O.T. = max. 50,00%

C.U.T. MAXIM= 3,00

**3.5. Reguli cu privire la parcaje, spații verzi și împrejurimi**

**Art. 18 Parcaje**

Se vor amenaja spații de parcare pentru parcul auto propriu, autoturisme.

Amplasarea parcajelor se va face la nivelul demisolului. Necesarul de locuri de parcare se va stabili în funcție de destinația și capacitatea clădirii, cu respectarea R.G.U. aprobat prin HG. 525/1996 republicat și R.L.U aferent P.U.G. Municipiul Suceava

**Art 19 Spații verzi**

Minim 20 %

**Art. 20 Împrejurimi**

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 2.2 m și minim 1.8 m și se va realiza din materiale transparente sau semiopace în cazul învecinării cu activități cu care se pot stănjeși reciproc.. Pot fi dublate de plantații. Se interzice folosirea sirmei ghimpată, a cioburilor de sticlă sau alte asemenea materiale la executarea împrejurimilor.

**3.6. Reguli cu privire la protecția mediului**

**Art. 21 Protecția calitatii factorilor de mediu**

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

Pentru construcțiile sau echipamentele care prin natura funcțiilor pe care le deposedesc sunt provocatoare de zgomot se vor lua măsuri de a se integra în nivelele de zgomot admise de legislația sanitară și de mediu în vigoare (ex. echipamente de aer condiționat peste o anumită dimensiune).

**Art. 22 Gestionarea deșeurilor**

Deseurile rezultate în urma activităților vor fi adunate în containere specializate și transportate periodic în zona special amenajată pentru depozitarea gunoierului aferentă localității de către regia de salubritate.



PROIECTANT GENERAL:  
S.C. AVENSIS COMPANY SRL

