PROIECT NR. 378 / 2023

2023

PLAN URBANISTIC ZONAL ŞI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT

CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENŢIAL CU LOCUINŢE COLECTIVE ŞI FUNCŢIUNI COMLEMENTARE LOCUIRII (SPAŢII COMERCIALE, SPAŢII DE ALIMENTAŢIE PUBLICĂ, SPAŢII PRESTĂRI SERVICII, SPAŢII DE ÎNVĂŢĂMÂNT), LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ ŞI RACORDURI/BRANŞAMENTE

Strada 1 Decembrie 1918, municipiul Suceava, judeţul Suceava

FAZA: **P.U.Z. – Plan Urbanistic Zonal**

BENEFICIAR : **S.C. IDEALCONS S&T S.R.L.**
şi PIETRARU ION
şi PIETRARU LARISEA
B-dul 1 Decembrie 1918,
mun. Suceava, judeţul Suceava

PROIECTANT: **S.C. IDEAL PROIECT S.R.L.**
J33/829/2005
TEL. / FAX 0330 / 402345
TEL. 0723 / 136123, 0745 / 019720

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Ciprian Vasile V.
HISON
arhitect
DE

ideal proiect
ARHITECTURA DESIGN URBANISM

SUCEAVA

S.C. IDEAL PROIECT S.R.L., J33/829/2005, RO17670382,
str. Ciprian Porumbescu, nr.2, mun. Suceava, jud. Suceava
Tel/fax: 0330 / 402345 , idealproiect@gmail.com
Proiect nr. **378 / 2023**

ideal proiect
ARHITECTURA DESIGN URBANISM

MC Management Certification
ISO 14001:2004
OHSAS 18001:2007
ISO 9001:2008

BORDEROU

PARTILE SCRISE

Foaie de capăt
Borderou
Volumul I – Memoriu de prezentare
Volumul II – Regulament local de urbanism

PIESE DESENATE

0	-	Plan de încadrare în teritoriu	scara	1 : 5000
1	-	Situația existentă	scara	1 : 1000
2	-	Reglementări urbanistice	scara	1 : 1000
3	-	Reglementări edilitare	scara	1 : 1000
4	-	Obiective de utilitate publică și proprietatea asupra terenurilor	scara	1 : 1000
5	-	Posibilități de mobilare urbanistică	scara	1 : 500
6	-	Studiu volumetrie	scara	-
7	-	Studiu de însorire	scara	1 : 500
8	-	Posibilități de amenajare parcare subterană	scara	1 : 500
		Suprapunere obiectiv propus peste plan topografic vizat OCPI		

Întocmit,
arh. Hison C.
arh. c. Aprodu V.

RUR Ciprian Vasile V. HISON arhitect D E

SOCIETATE DE ARHITECTURĂ IDEAL PROIECT S.R.L. C.U.I. 17670382 J33/829/2005

S.C IDEAL PROIECT S.R.L.
J33/829/2005; RO17670382, str. Ciprian Porumbescu, nr.2, Suceava
Tel: 0330 / 402345 , idealproiect@gmail.com

ideal proiect
ARHITECTURA DESIGN URBANISM

MC Management Certification
ISO 14001:2004
OHSAS 18001:2007
ISO 9001:2008

VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

CUPRINS

1. INTRODUCERE 5
1.1. Date generale de recunoaștere a investiției 5
1.1.1. Denumirea lucrării: 5
1.1.2. Beneficiar: 5
1.1.3. Proiectant: 5
1.1.4. Nr. proiect: 378 / 2022 5
1.1.5. Data elaborării: aprilie / 2023 5
1.2. Obiectul P.U.Z. 5
1.2.1. Solicitări ale temei program 5
1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare pentru zona studiată 6
1.3. Surse documentare 6
1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ 6
1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent P.U.Z. 7
1.3.3. Date statistice 7
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII 7
2.1. Evoluția zonei 7
2.1.1. Date prind evoluția zonei 7
2.1.2. Potențial de dezvoltare 7
2.2. Încadrarea în localitate 7
2.3. Elementele cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, rețeaua hidrografica, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale 8
2.3.1. Clima și fenomenele naturale specifice zonei 8
2.3.2. Condiții geotehnice 9
2.3.3. Zone expuse la riscuri naturale 10
2.3.4. Tipul de proprietate asupra terenurilor 10
2.4. Circulația 11
2.5. Ocuparea terenurilor 11
2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată 11
2.5.2. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit 11
2.5.3. Aspecte calitative ale fondului construit 11
2.5.4. Existenta unor riscuri naturale în zona studiata sau în vecinătate 11

2.5.5. Disfuncționalități 12
2.6. Echiparea edilitară 12
2.7. Probleme de mediu 12
2.7.1. Relația cadru natural – cadru construit 13
2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale si antropice 13
2.7.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă. 13
2.7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție 13
2.7.5. Evidențierea potențialului balnear și turistic 13
2.8. Opțiuni ale populației 13
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ 14
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare 14
3.2. Prevederi ale P.U.G. 14
3.3. Valorificarea cadrului natural 14
3.4. Modernizarea circulației 14
3.5. Zonificare funcțională – reglementări 16
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare 19
3.6.1. Alimentare cu apă 19
3.6.2. Canalizare menajeră 20
3.6.3. Canalizarea apelor pluviale 21
3.6.4. Alimentarea cu energie electrică 21
3.6.5. Energie din surse regenerabile 22
3.6.6. Alimentarea cu gaze naturale (necesare alimentării CT de apartamente și a preparării hranei) 22
3.6.7. Gospodărie comunală 22
3.7. Protecția mediului 22
3.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare 22
3.7.2. Prevenirea riscurilor naturale 22
3.7.3. Epurarea și preepurarea apelor uzate 23
3.7.4. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc. 23
3.7.5. Organizarea sistemelor de spații verzi 23
3.7.6. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate 23

3.7.7. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore 23
3.8. Obiective de utilitate publică, proprietatea și circulația terenurilor 23
3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publică 23
3.8.2. Tipul de proprietate al terenurilor și circulația terenurilor 23
3.8.3. Posibilități de mobilare urbanistică.....24
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE 26
4.1. Consecințe ale realizării obiectivelor propuse 26
4.2. Măsuri în continuare.....26
4.3. Categorii de costuri ce vor fi suportate de investitorul privat și categorii de costuri care vor cădea în sarcina autorității publice locale.....26
4.4. Etapele de realizare a investiției.....27

1. INTRODUCERE

1.1. Date generale de recunoaștere a investiției

1.1.1. Denumirea lucrării:

PLAN URBANISTIC ZONAL

ȘI REGULAMENTUL DE URBANISM AFERENT, ÎN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE, PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII (SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, SPAȚII PRESTĂRI SERVICII, SPAȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT), LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ ȘI RACORDURI / BRANȘAMENTE

B-dul 1 Decembrie 1918, mun. Suceava, județul Suceava

1.1.2. Beneficiar:

S.C. IDEALCONS S&T S.R.L. și PIETRARU ION și PIETRARU LARISEA
B-dul 1 Decembrie 1918, municipiul Suceava, județul Suceava

1.1.3. Proiectant:

S.C. IDEAL PROIECT S.R.L. SUCEAVA
Str. Ciprian Porumbescu nr. 2,
Municipiul Suceava, județul Suceava

1.1.4. Nr. proiect: 378 / 2022

1.1.5. Data elaborării: aprilie / 2023

1.2. Obiectul P.U.Z.

1.2.1. Solicitări ale temei program

Obiectul prezentei documentații îl constituie stabilirea condițiilor de realizare a unui ansamblu rezidențial de locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii (spații comerciale, spații de alimentație publică, spații prestări servicii, spații de învățământ), pe un teren proprietatea privată cu suprafața de 18700mp, situat în intravilanul municipiului Suceava, pe B-dul 1 Decembrie 1918 și are următoarele vecinătăți:

- la nord - vest – B-dul 1 Decembrie 1918, sediu O.C.P.I. și bloc locuințe;
- la nord - est – ansamblu blocuri A.N.L.;
- la sud - vest – magazin METRO Suceava;
- la sud - est – parcele de teren proprietate particulară.

Conform Certificatului de Urbanism și Avizului de oportunitate emise de Primăria Municipiului Suceava, prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc:

- teritoriul care urmează a fi reglementat;
- regimul de construire;
- categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
- regimul de înălțime și înălțimea maximă;
- indicatorii urbanistici obligatorii - POT și CUT;
- retragerea față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare a le parcelei;
- dotările de interes public necesare;
- asigurarea acceselor pietonale și carosabile, a parcajelor;
- modul de asigurare a utilităților - alimentarea cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale;
- modul de asigurare a infrastructurii rutiere;
- caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise;

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare pentru zona studiată

Conform P.U.Z. „Intrare E85 în Municipiul Suceava", aprobat prin HCL nr. 313/29.09.2005, terenul care face obiectul prezentei documentații de urbanism se află în zona instituții și servicii – subzona unități comerț și servicii – IScs(p), pentru care este prevăzut:

- amplasarea față de aliniament (față de limita parcelei la B-dul 1 Decembrie 1918) – minim 10 m;
- amplasarea față de limitele laterale – jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5 m;
- amplasarea față de limita posterioară – minim 7,50 m;
- POT - max. 50%;
- CUT - 1 ÷ 1,50;
- regimul de înălțime – P+1÷ 2etaje;
- aspectul exterior al clădirilor, fațade – cortină, raportul plin – gol în favoarea golului, materiale care conferă aspect modern;

1.3. Surse documentare

1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

- Certificatului de Urbanism nr. 1538 din 25.11.2022 și Avizului de oportunitate nr. 9 din 07.04.2023 emise de Primăria Municipiului Suceava;
- P.U.G. Municipiul Suceava și Regulament Local de urbanism aferent PUG;
- P.U.Z. „Intrare E85 în Municipiul Suceava", aprobat prin HCL nr. 313/29.09.2005;
- Extrase CF nr. 58585 / 03.11.2022; nr. 58586 / 01.11.2022; nr. 58587/01.11.2022 și 58588/01.11.2022;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al P.U.Z - indicativ GM-010-2000;

- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Ghid privind elaborare și aprobarea regulamentelor locale de urbanism - Indicativ G.M.-007 - 2000;
- Legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată;

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

- Ridicare topografică a zonei, realizată în sistem de coordonate Stereo 70, sistem de referință Marea Neagră, lucrările topografice fiind recepționate și avizate OPCI.
- Studiu geotehnic întocmit de SC „GEOPROB-RPD" SRL Suceava;

1.3.3. Date statistice

Nu au fost utilizate date statistice.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

2.1.1. Date prind evoluția zonei

Zona studiată se află într-un areal cu caracter mixt compus din instituții publice și servicii, precum și clădiri rezidențiale.

Printre cele mai vechi construcții din zonă sunt Stația de carburanți (fost PECO) și sediul Stațiunii experimentale agricole.

După 1989, pe terenul din jurul stațiunii (întrat în posesia persoanelor fizice și juridice), în baz P.U.Z. „Intrare E85 în Municipiul Suceava", aprobat prin HCL nr. 313/29.09.2005 în zonă s-au construit sediul Direcției județene pentru agricultură și O.C.P.I., supermarket METRO, spații comerciale în clădiri independente, blocuri de locuințe ANL, cu regim mic și mediu de înălțime și blocuri de locuințe proprietate particulară.

2.1.2. Potențial de dezvoltare

Zona are un real potențial de dezvoltare, atât datorită poziției pe care o are în localitate cât și datorită echipării zonei cu rețele de utilități. De asemenea, existența în vecinătate a unei importante artere de circulație a municipiului, respectiv B-dul 1 Decembrie 1918, reprezintă o posibilitate avantajoasă de ieșire din oraș, spre Fălticeni, prin drumul național DN2.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul, situat în intravilan, în zona de sud–vest a municipiului Suceava, pe B-dul 1 Decembrie 1918, are următoarele vecinătăți:

- la nord - vest – B-dul 1 Decembrie 1918, sediu O.C.P.I. și bloc locuințe;
- la nord - est – ansamblu blocuri A.N.L.;
- la sud - vest – magazin METRO Suceava;
- la sud - est - parcele de teren proprietate particulară.

2.3. Elementele cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reţeaua hidrografica, clima, condiţii geotehnice, riscuri naturale

Terenul de amplasament prezintă o suprafaţă plană, cu o pantă uşoară de 2% pe direcţia vest - est şi nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare, stabilitatea terenului fiind asigurată.

2.3.1. Clima şi fenomenele naturale specifice zonei

Municipiul Suceava, este situat în zona climatului temperat-continental (sectorul de provincie climatică V: provincia climatică est-europeană), cu nuanţe baltice şi inclus în subetajul dealurilor şi podişurilor joase (altitudini cuprinse între 200 şi 500 m).

Elementul climatic de bază, **temperatura aerului,** se caracterizează printr-o valoare medie multianuală de 7,6°C, minimul termic înregistrându-se în luna ianuarie (-4°C), iar maximul termic în luna iulie (+18,1°C).

Valoarea amplitudinii termice absolute ajunge la 70,3°C, subliniind caracterul continental al climei, în medie înregistrându-se 273 zile, cu temperaturi medii mai mari de 0°C.

Circulaţia atmosferică este dată de orientarea reliefului de la NV spre SE, în special al culoarului râului Suceava, care are aceeaşi orientare şi din care cauză cele mai frecvente sunt cele din direcţia nord-vest (27,1%), urmate de cele dinspre sud-est şi sud.

Viteza vântului prezintă valori mari pe direcţiile predominante, prezentând un maxim iarna şi un minim vara.

Precipitaţiile atmosferice se caracterizează printr-o medie anuală de570 mm. În cadrul regimului multianual există abateri pozitive sau negative de la această medie, iar pe sezoane cele mai importante cantităţi cad vara (cca. 40- 50%), când se înregistrează în medie peste 70 mm/lună, iar iarna cca 20 mm/lună.

Cantităţile cele mai mari de precipitaţii căzute în 24 ore, au cea mai mare frecvenţă în lunile VI, VII şi VIII (80-90%), însă cantităţi mari au putut fi înregistrate şi în lunile IX şi V.

Prima **ninsoare** cade în prima jumătate a lunii noiembrie, şi ultima în prima decadă a lunii aprilie, însumând un număr de zile cu strat de zăpadă la sol, de cca 75/an.

În concluzie, această zonă geografică este caracterizată de variabile climatice distincte, şi anume:

- valoarea maximă absolută..... + 38,6°C;
- valoarea minimă absolută..... - 31,7°C;
- amplitudinea maximă absolută ..... 70,3°C;
- valoarea medie anuală ..... 7,6°C;
- precipitaţii medii anuale ..... 570 mm.

2.3.2. Condiţii geotehnice

Conform Studiului geotehnic, întocmit de S.C. GEOPROB SRL Suceava, pentru terenul studiat **nu există riscul declanşării unor fenomene de tip alunecări de teren.**

Cele 2 foraje geotehnice executate pe teren care au pus în evidenţă următoarea stratificaţie:

- *În forajul **F1**, amplasat conform anexei grafice nr.2*

- 0,00 – 0,50 m = 0,50 m: sol vegetal;
- 0,50 – 1,00 m = 0,50 m: argilă cafenie, plastic consistentă la vârtoasă;
- 1,00 – 4,70 m = 3,70 m: argilă, cu zone nisipoase (P.U.C.M.), cafeniu – maronie, plastic vârtoasă, cu plasticitate mare, practic saturată;
- 4,70 – 5,20 m = 0,50 m: nisip prăfos, plastic moale la curgător;
- 5,20 – 10,00 m = 4,80 m: argilă prăfoasă (P.U.C.M.), maronie, plastic consistentă la moale, cu plasticitate mare la medie, practic saturată;

Nivelul hidrostatic a fost interceptat în forajul geotehnic executat, la adâncimea de cca. 5,00 m, faţă de C.T.N., stabilizând-se la adâncimea de 3,50 m, faţă de C.T.N. (posibile variaţii sezoniere).

- *În forajul **F2**, amplasat conform anexei grafice nr.2*

- 0,00 – 0,50 m = 0,50 m: sol vegetal;
- 0,50 – 1,00 m = 0,50 m: argilă cafenie, plastic consistentă la vârtoasă;
- 1,00 – 4,50 m = 3,50 m: argilă cu zone nisipoase, cafeniu – maronie, plastic vârtoasă;
- 4,50 – 5,00 m = 0,50 m: nisip prăfos, plastic moale la curgător;
- 5,00 – 10,00 m = 5,00 m: argilă prăfoasă, maronie, plastic consistentă la moale.

Nivelul hidrostatic a fost interceptat în forajul geotehnic executat, la adâncimea de cca. 5,00 m, faţă de C.T.N., stabilizând-se la adâncimea de 3,50 m, faţă de C.T.N. (posibile variaţii sezoniere).

Adâncimea de îngheţ

Conform NPO 112 - 2014 în zona amplasamentului adâncimea maximă de îngheţ este 1,00 - 1,10m.

Viitoarele construcţii vor avea **cota de fundare pe stratul de argilă**, la o adâncime de fundare de minim 4,00 m, faţă de CTN, asigurându-se şi adâncimea maximă de îngheţ considerată pentru această regiune la 1,00-1,10 m faţă de CTN (conform NP 112-2014), amplasamentul încadrându-se după tipul de umiditate în tipul climatic II (conform STAS 6054-77);

În cazul în care se interceptează pânza freatică, în momentul executării fundaţiilor, se recomandă executarea de drenuri tip sifon pentru a permite scăderea pânzei freatice; în acest caz se recomandă lucrări de hidroizolaţie la pereţi fundaţiei şi pardoseală parter.

În cazul în care proiectantul stabileşte pentru unele părţi ale construcţiei fundarea la adâncimi diferite, se vor prevedea rosturi de tasare, urmărindu-se ca diferenţele de adâncime între fundaţiile alăturate să fie cât mai mici (până la 0,50 m).

Se recomandă tratarea argilei din fundație cu var și executarea unei perne de piatră spartă cu o grosime de cca. 0,50 m.

Presiunea convențională pentru argilă calculată conform NP 112/2014:

Pconv = 240 kPa

(calculată pentru o adâncime de fundare de 4,00 m, față de CTN).

Zonarea seismică

Din punct de vedere seismic, conform Normativ P100/1-2013, amplasamentul se încadrează la următoarele caracteristici: accelerația terenului - ag = 0,20 pentru IMR =225 ani; perioada de colț - Tc = 0,7 sec;

Conform „Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor" – CR 1-1-3-2012 amplasamentul este caracterizat de o încărcare la sol S0,k= 2,5kN/m2 cu un IMR = 50 ani din punct de vedere al calculului greutății stratului de zăpadă.

Conform „Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor" – CR 1-1-4-2012 amplasamentul este caracterizat de o presiunea de referință a vântului, mediată pe 10 min. la 10 m înălțime de la sol pentru o perioadă de recurență de 50 ani, de gref = 0,6kPa.

2.3.3. Zone expuse la riscuri naturale

Din analiza efectuată la nivel zonal pentru amplasament, rezultă următoarele:

- nu există zone afectate de **inundații** datorate revărsării unui curs de apă;
- nu există zone expuse alunecărilor de teren cu caracter **potențial**;
- nu există surse generatoare de noxe;

2.3.4. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Terenul studiat este situat in intravilanul municipiului Suceava și se identifica prin:

- parcela de teren cu suprafața de 5562mp, identic cu nr. cadastral 58585, proprietatea SC IDEALCONS S&T SRL, conform extras CF pentru informare nr. 58585 din 03.11.2022;
- parcela de teren cu suprafața de 1138mp, identic cu nr. cadastral 58586, proprietatea soților Pietraru Ion și Pietraru Larisea, conform extras CF pentru informare nr. 58586 din 01.11.2022;
- parcela de teren cu suprafața de 6000mp, identic cu nr. cadastral 58587, proprietatea soților Pietraru Ion și Pietraru Larisea, conform extras CF pentru informare nr. 58587 din 01.11.2022;
- parcela de teren cu suprafața de 6000mp, identic cu nr. cadastral 58588, proprietatea soților Pietraru Ion și Pietraru Larisea, conform extras CF pentru informare nr. 58588 din 01.11.2022;

Suprafața totală a terenului care generează PUZ este de **18.700mp.**

2.4. Circulația

În zona studiată, circulația carosabilă și pietonală dominată de B-dul 1 Decembrie 1918, stradă cu 4 benzi de circulație, câte 2 benzi de 3,50m pe fiecare sens, despărțite de un spațiu verde (bandă separatoare de sensuri) de 3m lățime. Stratul de uzură al platformei carosabile este din beton asfaltic, și se află în stare bună.

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

În situația actuală, terenul studiat are destinația, conform „P.U.Z.- Intrare E85 în Municipiul Suceava", zonă instituții și servicii – subzona unități comerț și servicii – IScs(p), iar funcțiunea actuală teren arabil și este liber.

Terenul studiat se afla într-o zonă cu funcțiunea dominantă instituții publice și servicii, dar și rezidențială compusă din locuințe colective în blocuri cu regim de înălțime mic și mediu, învecinându-se:

- la nord – vest - cu B-dul 1 Decembrie 1918;
  - cu bloc de locuințe S+P+10E;
  - cu sediu O.C.P.I. P+2E ÷ 3E;
- la nord – est - cu blocuri de locuințe ANL, cu regimul de înălțime P+3E+M;
- la sud – vest - cu supermarket METRO, cu regimul de înălțime P înalt;

2.5.2. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

In prezent, pe ternul studiat nu există fond construit.

POT = 0,00%; CUT = 0,00.

2.5.3. Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit din vecinătățile terenului studiat este format din clădiri din perioade diferite, cu destinații de locuințe colective în blocuri, cu regim de înălțime de la P+3E+M până la P+10E. Aspectul arhitectural al acestora este specific perioadei actuale, cu o volumetrie simplă, cu fațade tratate cu tencuieli decorative, cu acoperiș în șarpantă sau în sistem terasă.

Clădirile cu destinație publică, respectiv supermarketul METRO și Sediul O.C.P.I. se caracterizează printr-o plastică arhitecturală care exprimă explicit destinațiile, fiind realizate, de asemenea cu materiale moderne.

Toate clădirile poartă pe fațade, mai mult sau mai puțin, patina timpului.

2.5.4. Existenta unor riscuri naturale în zona studiata sau în vecinătate

Având în vedere lipsa proceselor naturale de degradare (active), formațiunile geologice componente, nivelul hidrostatic, direcția de curgere şi sensul drenajului apei subterane, acest amplasament este favorabil pentru realizarea construcțiilor propuse, deoarece este stabil din punct de vedere geomecanic.

2.5.5. Disfuncționalități

În situația actuală, terenul fiind liber, acesta nu prezintă o calitate urbană.

Alte disfuncționalități sunt generate de:

- valori reduse pentru POT și CUT, pentru zona cuprinsă între limita zonei centrale, la sud și strada Ion Nistor, la nord, comparativ cu zona centrală adiacentă;
- frontul de pe strada Ion Nistor nu este susținut volumetric
- lipsa inițiativelor de remodelare funcțională și urbanistică a zonei.

2.6. Echiparea edilitară

Având în vedere situarea amplasamentului într-o zonă cu un fond construit dezvoltat, în zonă se găsesc următoarele rețele de utilități:

- rețea de alimentare cu apă rece;.
- rețea de canalizare menajeră;
- rețea de alimentare cu energie electrică;
- rețea de alimentare cu gaze naturale;
- rețele de telefonie și internet;

2.7. Probleme de mediu

Terenul nu prezintă probleme de mediu.

Zona studiată este lipsită de factori de poluare majori. În vecinătate nu există agenți economici cu activitate cu impact semnificativ asupra mediului, sau alte elemente care nu sunt compatibile cu funcțiunea propusă prin PUZ.

Nu există un micro - ecosistem valoros pe suprafața studiată, iar în perimetrul studiat nu se regăsesc monumente ale naturii.

Calitatea aerului este satisfăcătoare, surse de poluare nu există.

În privința calității solului nu există surse de poluare, solul nu poate fi afectat decât într-o măsură neglijabilă.

Calitatea apei nu este influențată de nici un factor poluant. Apa potabilă furnizată în sistem centralizat este salubră din punct de vedere fizic, chimic, bacteriologic, etc.

Poluarea fonică este generată de zgomotul produs doar de circulația de pe B-dul 1 Decembrie 1918.

Efectele poluării în zona studiată se vor atenua și prin luarea unor măsuri de protecție riguroase, respectiv plantații de arbori, extinderea conductelor de canalizare pluvială și ape uzate menajere, igienizare și salubrizare.

Se va asigura un raport optim între suprafețele ocupate de construcții şi cele rezervate spațiilor verzi, conform normelor în vigoare.

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă, neexistând pericolul degajării de noxe sau elemente care să pună problema protecției mediului.

2.7.1. Relația cadru natural – cadru construit

Intervențiile în zona studiată vor avea în vedere faptul că obiectivele care se vor propune precum şi amenajările aferente vor fi percepute, în general, de la nivelul ochiului, acordându-se atenție prezentei spațiilor plantate și de protecție și asigurându-se un raport optim între suprafața ocupată de construcții și suprafața rezervată spațiilor verzi.

2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale si antropice

Pentru zona studiată nu există riscuri naturale, nefiind terenuri cu probleme de alunecare sau inundabile și nici de riscuri antropice.

2.7.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă.

Intervențiile și obiectivele propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

2.7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Pe terenul studiat și în împrejmuiri nu s-au identificat valori de patrimoniu și nu se află în zona de protecție a vreunui monument.

2.7.5. Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul studiat face parte dintr-o zonă, care are un potențial ridicat, având şi posibilitatea ca noua investiție să fie racordată la dotările tehnico-edilitare existente.

Investitorii doresc realizarea unui ansamblu de locuințe colective, cu spații cu altă destinație la parter, asigurându-se totodată alei de circulație pietonale și carosabile, parcări și spații verzi, precum și dotări sociale și învățământ precum teren de sport, grădiniță și loc de joacă, intenție solicitată Administrației publice locale, care a emis Certificatul de Urbanism pentru întocmirea unei documentații în faza Plan Urbanistic Zonal, amplasamentul fiind compatibil cu funcțiunea solicitată.

Prin grija administrației publice locale, se va asigura transparența deciziilor, prevăzută prin Legea 52/2003 actualizată, facilitându-se accesul populației la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate și eventual integrate în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Prin prezenta documentație se propune reglementarea unei zone funcționale compatibilă cu realizarea unui ansamblu rezidențial de locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii (spații comerciale, spații de alimentație publică, spații prestări servicii, spații de învățământ), pe un teren situat în intravilanul municipiului Suceava, proprietate privată a investitorilor.

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru zona studiată s-a întocmit în anul 2005 Planul Urbanistic Zonal „*Intrare E85 în Municipiul Suceava*", aprobat prin HCL nr. 313/29.09.2005, ale cărui reglementări principale au fost enumerate în cap. 1.2.2, prin care terenul cunoaște o evoluție de la teren agricol la zonă instituții și servicii – subzona unități comerț și servicii – IScs(p), cu regimul de înălțime – P+1÷2 etaje;

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Idem pct. 3.1.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În situația actuală pe amplasament nu există plantații înalte masive, care să pună problema menținerii acestora.

Terenul are folosința actuală de teren arabil, fiind acoperit cu ierburi, fără a fi cultivat.

Prin sistematizarea zonei se urmărește integrarea propunerii în cadrul existent, cu preluarea dezvoltărilor adiacente.

Terenul studiat se află într-o zonă cu potențial urbanistic, având facilități care țin de situarea acestuia în vecinătatea unei căi de circulație cu trafic important al localității, respectiv B-dul 1Decembrie 1918.

Construcțiile propuse se vor integra în fondul construit existent al zonei, ca funcțiune, regim de înălțime, aspect, finisaje, etc.

Mișcările de teren vor fi făcute numai în interiorul amplasamentului studiat.

Se va pune accent și pe amenajarea spațiilor neconstruite, cu spații verzi și cu plantarea de arbori și arbuști.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul pietonal și carosabil în incinta ansamblului se va realiza din trotuarul și respectiv din carosabilul Bulevardului 1 Decembrie 1918.

Accesul (intrarea și ieșire din incintă) se va face prin relația „la dreapta" (din sensul dinspre Fălticeni) pe o alee carosabilă cu lățimea de 7,00m, racordată la carosabilul B-dului 1 Decembrie 1918 prin bretele de 4,50m lățime, cu raze de 10,00m și separate de o insulă verde.

În vederea realizării accesului carosabil în zona ansamblului este necesară relocarea trecerii de pietoni existentă în b-dul 1 Decembrie 1918. Aceasta se va muta prin grija beneficiarului cu 14,60m spre vest.

De asemenea, prin realizarea accesului carosabil din B-dul 1Decembrie 1918, din suprafața existentă de 47mp de spațiu verde dintre trotuar și banda carosabilă vor fi afectați 27mp.

În urma amenajării accesului în incinta ansamblului se vor realiza zone plantate cu spații verzi iar suprafața de spațiu verde rezultată în zona accesului va fi de 58 mp.

Din aleea carosabilă se desprinde o alee în rampă dreaptă, cu lățimea de 4,00m, care va coborî pe un singur sens la parcarea subterană prevăzută a se realiza în subsolul general al blocurilor și între blocuri.

La nivelul solului, în incintă, aleile carosabile vor avea lățimea de 7,00m, circulația realizându-se în două sensuri.

În exterior, la sol se vor realiza un număr de 120 locuri de parcare, din care 7 locuri pentru persoanele imobilizate în scaunul cu rotile.

La interior, în subsol, se vor realiza un număr de 240 locuri de parcare, din care 14 locuri pentru persoanele imobilizate în scaunul cu rotile.

Se propune un număr total de 21 locuri de parcare pentru persoanele imobilizate în scaun cu rotile asigurându-se necesarul de 4% din numărul total de locuri de parcare, conform NP051/2012.

Numărul total al locurilor de parcare prevăzute - **360 locuri** - va acoperi necesarul de locuri de parcare, astfel:

- pentru locatari (1 loc parcare/apartament, conform Anexă la C.U. nr. 1538 din 25.11.2022) – necesar: 240 locuri + 20% pentru invitați = 288 locuri - se asigură **288 locuri**;
- pentru spații comerciale (norma de 1 loc de parcare la 50mp suprafață desfășurată a spațiilor comerciale până în 2000mp, conform art. 5.3.1. din Anexa nr. 5 din R.G.U.) – necesar la 1900 mp: 38 locuri - se asigură **38 locuri**;
- pentru spații alimentație publică (norma de 1 loc de parcare la 5 -10 locuri la masă conform art. 5.3.2. din Anexa nr. 5 din R.G.U.) – necesar la 300 mp (100 locuri la mese): 20 locuri - se asigură **20 locuri**;
- pentru spații birouri (normă de 1 loc la 10-30 de salariați conf. art. 5.1.2. din Anexa nr. 5 din R.G.U.) la 30 salariați necesar: 1 loc + 20% spor pt. invitați - se asigură **2 locuri**;
- pentru spațiile de învățământ – grădiniță (4 locuri de parcare la 12 cadre didactice, conform art. 5.6.1 din Anexa nr. 5 din R.G.U.) – necesar: 4 locuri - se asigură **12 locuri**;

Ieșirea din parcarea subterană se va face prin partea opusă accesului, printr-o rampă în curbă, de 4,00m lățime, care se racordează la o alee carosabilă de la sol.

Accesul la parcela de teren pe care se propune realizarea ansamblului de locuințe se face direct din bulevardul 1 Decembrie 1918 și nu sunt necesare realizarea de drumuri de acces noi.

Accesul mijloacelor de intervenție se va face pe căile de acces existente, care deservesc în situația actuală locuințele individuale, blocurile de locuințe, instituțiile publice.

- **Capacități de transport admise**

Având în vedere destinația investiției propuse, capacitățile de transport admise vor fi cele de tip ambulanță, precum și cele de intervenție pentru stingerea incendiilor, de poliție și servicii de salubritate.

Pentru aprovizionarea spațiilor comerciale sunt admise autovehicule cu capacitatea maximă 3,5 tone.

Pentru capacități și indicatori maximali pentru volumele vehiculate, emisii de noxe, restricții de circulație, etc. vor fi elaborate reglementări specifice.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări

Conform Avizului de oportunitate nr. 9 din 07.04.2023 emis de Primăria Municipiului Suceava pentru documentația P.U.Z., pe terenul studiat proprietatea investitorilor se propun următoarele reglementări urbanistice:

- **Zonificare funcțională**

- se propune instituirea **zonei funcționale mixte - locuințe colective cu regim mediu de înălțime și funcțiuni complementare locuirii (spații comerciale, spații de alimentație publică, spații prestări servicii, spații de învățământ);**

Categorii de construcții și amenajări compatibile cu zona funcțională mixtă propusă:

- construcții de locuințe colective cu regim mediu de înălțime, cu spații cu altă destinație la parter, respectiv: spații comerciale, spații pentru prestări servicii (birouri, cabinete medicale, etc.), alimentație publică, etc;
- construcții de locuințe colective cu regim mediu de înălțime;
- construcții de învățământ preșcolar – grădiniță;
- amenajare teren sport, recreere, loc joacă copii;
- spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, parcaje.

- **Amplasarea față de drumurile publice**

Zona de implementare a construcțiilor va respecta distanța de minim **22,00m** față axul primei benzi de circulație a B-dul-ui 1 Decembrie 1918.

- **Regimul de aliniere, retrageri**

Conform. art. 23 alin. a) din Regulamentul General de Urbanism, obiectivul propus se va amplasa **aliniat cu fațada corpului P+3E** al clădirii sediului O.C.P.I.

- **Amplasarea față de aliniament**

(limita dintre domeniul public și domeniul privat – limita spre B-dul 1 Decembrie 1918)

- construcțiile se vor amplasa retras față de aliniament – **17,80m;**

- **Amplasarea în interiorul parcelei**

Zona de implementare a construcțiilor va respecta următoarele distanțe față de limitele parcelei:

- retras față de limita laterală de la nord - est – **minim 3,00m**;
- retras față de limita laterală de la sud - est:
  - zona care se învecinează cu parcela cu nr. cad. 57402 – **0,00m (la limita parcelei)** - în baza unui acord notarial între proprietarii parcelelor încheiat cu nr. 656 din 22.03.2023;
  - zona care se învecinează cu parcela cu nr. cad. 43367 - **minim 6,00m**;
- retras față de limita laterală de la sud - vest – **minim 3,00m**;

- **Regimul maxim de înălțime și înălțimea maximă**

- **blocurile nr. 1 și 2: maxim S + $P_{înalt}$ + 8Ep - $H_{maxim\ atic}$ = 33,00m de la CTS;**
- **blocul nr. 3: maxim S + P+ 9Ep - $H_{maxim\ atic}$ = 33,50m de la CTS;**
- **blocurile nr. 4 și 5: maxim S + P+ 8Ep - Hmaxim atic = 30,50m de la CTS;**
- **grădinița: maxim P+ 1E - H_{maxim} = 8,00m de la CTS;**

- **Indicatori urbanistici obligatorii** (limite valori minime și maxime)

- **POTmaxim = 50% ; POTminim = 25%;**
- **CUTmaxim = 1,80; CUTminim = 1,50;**

- **Indicatori urbanistici** – propunere de mobilare urbanistică (la nivelul întregului teren studiat)

- **POT = 27,40% ; CUT = 1,79 mp Ad/mp teren;**

- **Spații verzi amenajate**

Terenul rămas liber, după realizarea clădirilor și a căilor de circulație pietonale și auto, se va amenaja în suprafețe înierbate și plantații de arbori și arbuști.

În ambele variante de ocupare a terenului se vor asigura spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor, conform Anexei nr. 6, din R.G.U.

Pentru varianta propusă se vor asigura spații verzi astfel::

- pentru locuințele colective (minim 2mp / locuitor, conform art.6.8) – necesar: 240 apart. x 3 pers / apart. x 2mp/loc = 1440mp - se asigură 2500 mp.;
- pentru spațiile comerciale (minim 2% din suprafață teren, conform art. 6.2) – necesar: 18700mp x 2% = 374mp - se asigură 900mp;
- pentru învățământ (minim 5-10 mp de copil, conf. Ord. 1456/2020 al M.S.) - necesar: 80 copii x 10mp = 800 mp - se asigură 1736 mp;

- **Bilanț teritorial existent și propus – S = 1,8700 ha**
- **varianta maximală**

ZONIFICARE	EXISTENT		PROPUS	
	ha	%	ha	%
• **zona instituții și servicii- subzona unități și servicii – IScs(p)**	**1,8700**	**100,00**	**-**	**-**
• **zona funcțională mixtă - locuințe colective cu regim mediu de înălțime și funcțiuni complementare locuirii (spații comerciale, spații de alimentație publică, spații prestări servicii, spații de învățământ)** din care: • **varianta maximală**	**-**	**-**	**1,8700**	**100,00**
▪ construcții	-	-	0,9350	50,00
▪ alei pietonale, trotuare, alei carosabile și parcări	-	-	0,6200	33,15
▪ teren sport, loc joacă copii	-	-	0,1200	6,40
▪ spații verzi amenajate	-	-	0,1950	10,45
▪ teren arabil în intravilan	1,8700	100,00	-	-
TOTAL	1,8700	100,00	1,8700	100,00

- **varianta minimală**

ZONIFICARE	EXISTENT		PROPUS	
	ha	%	ha	%
• **zona instituții și servicii- subzona unități și servicii – IScs(p)**	**1,8700**	**100,00**	**-**	**-**
• **zona funcțională mixtă - locuințe colective cu regim mediu de înălțime și funcțiuni complementare locuirii (spații comerciale, spații de alimentație publică, spații prestări servicii, spații de învățământ);** din care:	**-**	**-**	**1,8700**	**100,00**
▪ construcții	-	-	0,4675	25,00
▪ alei pietonale, trotuare, alei carosabile și parcări	-	-	0,4675	25,00
▪ teren sport, loc joacă copii	-	-	0,1310	7,00
▪ spații verzi amenajate	-	-	0,8040	43,00
▪ teren arabil în intravilan	1,8700	100,00	-	-
TOTAL	1,8700	100,00	1,8700	100,00

- **varianta propunere mobilare urbanistică**

ZONIFICARE	EXISTENT		PROPUS	
	ha	%	ha	%
• **zona instituții și servicii- subzona unități și servicii – IScs(p)**	**1,8700**	**100,00**	-	-
• **zona funcțională mixtă - locuințe colective cu regim mediu de înălțime și funcțiuni complementare locuirii (spații comerciale, spații de alimentație publică, spații prestări servicii, spații de învățământ)** din care:	-	-	**1,8700**	**100,00**
▪ construcții	-	-	0,5122	27,40
▪ alei pietonale, trotuare	-	-	0,1460	7,80
▪ alei carosabile și parcări	-	-	0,5790	30,96
▪ teren sport, loc joacă copii	-	-	0,1192	6,37
▪ spații verzi amenajate	-	-	0,5136	27,47
▪ teren arabil în intravilan	1,8700	100,00	-	-
TOTAL	**1,8700**	**100,00**	**1,8700**	**100,00**

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Amplasamentul fiind situat în intravilanul Municipiului Suceava, zona beneficiază de dotările edilitare alimentare cu apă, canalizare menajeră, alimentare cu energie electrică și cu gaze naturale, care oferă posibilitatea de racordare a obiectivelor propuse.

3.6.1. Alimentare cu apă

Sistemul de alimentare cu apă potabilă propus constă în extinderea rețelei de apă pe strada mediană ce se va realiza (paralelă cu blocurile nr. 1, 2 și 3), care se va lega la sistemul centralizat de apă al municipiului Suceava dinspre B-dul 1 Decembrie 1918, unde există două conducte de alimentare cu apă potabilă PREMO 2 x 600mm.

Conducta de alimentare cu apă se va realiza din PEHD, D160mm, PE 100, Pn 10 bar, și va deservi blocurile de locuințe, spațiile cu altă destinație de la parter, grădinița și va alimenta hidranții supraterani exteriori de incendiu Dn 80 mm prevăzuți, și hidranții interiori din zona parcării subterane.

În zona de branșare la conducta existenta se va realiza un cămin de vane echipat cu o vană din fontă cu sertar, pe conducta de alimentare a noilor obiective.

Pentru contorizarea apei potabile pentru fiecare obiectiv se va realiza cate un cămin de apometru, complet echipat cu contor apă rece clasa de precizie "C" pre-echipate pentru transmiterea la distanță a consumului. Căminele vor fi prevăzute cu placa de acoperire din beton și capac carosabil clasa D400.

Conductele de branșament pentru fiecare bloc de locuințe vor fi din PEHD, Dn63 mm, PE 100, Pn 10 bar.

Toate conductele de alimentare cu apă prevăzute vor fi pozate subteran, la o adâncime de cca. 1,20 m, pe un pat de nisip în grosime de minim 10 cm și protejate de un strat de nisip în grosime de minim 30 cm.

- ***Necesarul de apă***

Necesarul de apă, calculat conform STAS 1478-90 are următoarele valori:

- număr consumatori:
  - N_1 = 800 (care locuiesc în bloc);
  - N_2 = 50 (persoane care activează în spațiile cu altă destinație)
  - N_3 = 60 (copii la grădiniță);
  - N_4 = 100 (consumatori alim. publică)

- debit specific:
  - $q_s 1$ = 280 litri/pers/zi; (pentru o persoană care locuiește în apartament cu closet, lavoare, cadă de baie, spălător)
  - $q_s 2$ = 50 litri/ pers /zi (pentru o persoană care activează în spațiile cu altă destinație)
  - $q_s 3$ = 20 litri/ pers /zi (pentru 1 copil/schimb)
  - $q_s 4$ = 22 litri/ pers /zi (consumatori alim. publică)
- coeficient de neuniformitate a debitului zilnic – k_{zi} = 1,2;
- coeficient de neuniformitate a debitului orar – k_0 = 2,8;

Consum mediu zilnic

$$Q_{med\ zi} = Z(q_s 1^* N_1 + q_s 2^* N_2 + q_s 3^* N_3 + q_s 4^* N_4) = 280x800 + 50x50 + 60x20 + 100x22 = 234720 litri/zi = 234,72 mc/zi;$$

Consum maxim zilnic

$$Q_{zi\ max} = k_{zi} * Q_{med\ zi} = 1,2 * 234,72/zi = 281,66\ mc/zi;$$

Consum orar maxim

$$Q_{orar\ max} = 1/24 * k_0 * Q_{zi\ max} = 1/24 * 2,8 * 281,66 = 32,86 mc/h$$

Rețeaua de hidranți exteriori va fi alcătuită din țeavă PEHD Dn 110mm și 3 hidranți exteriori supraterani Dn80mm.

3.6.2. Canalizare menajeră

Evacuarea apelor uzate menajere de la obiectivele propuse se va realiza prin realizarea unei rețele exterioare în incinta ansamblului, compusă dintr-un colector Dn400 pozat în subteranul străzii mediane și conducte de racord. Colectorul se va branșa la rețeaua de canalizare existentă în subteranul B-dului 1 Decembrie 1918, prin intermediul unui cămin Dn1000 prevăzut cu placa de acoperire din beton si capac carosabil clasa de încărcare D400

Pentru fiecare bloc a fost prevăzut cate un cămin de racord din beton Dn 1000 mm, prevăzute cu placa de acoperire din beton si capac carosabil clasa de încărcare D400.

Conductele de racord Dn110 ÷ Dn250 mm vor fi din PVC tip KG, SN8 si vor fi pozate subteran sub adâncimea de îngheț, pe un pat de nisip in grosime de minim 10 cm si protejate de un strat de nisip in grosime de minim 30 cm, conform plan de situație anexat. Panta minimă a conductelor de racord va fi de 0,5%

Debitele de ape uzate menajere care se evacuează în rețeaua de canalizare, Q_u se calculează cu relația:

$$Qu = 0{,}8 * Qs$$

în care Q_s - reprezintă debitele de apa de alimentare caracteristice (zilnic mediu, zilnic maxim si orar maxim), astfel:

Debitul zilnic mediu

$$Q\ u\ med\ zi = Q\ zi\ med * 0{,}8 = 234{,}72 * 0{,}8 = 187{,}77 mc/zi;$$

Debitul zilnic maxim

$$Q\ u\ zi\ max = Q\ zi\ max * 0.8 = 281{,}66 * 0{,}8 = 225{,}32 mc/zi;$$

Debitul maxim orar

$$Q\ u\ orar\ max = Q\ orar\ max * 0{,}8 = 32{,}86 * 0{,}8 = 26{,}29 mc/h;$$

3.6.3. Canalizarea apelor pluviale

Colectarea apei pluviale de pe suprafața parcărilor şi drumurilor interioare se va face prin colectoare pluviale din fontă, iar transportul prin intermediul conductelor de canalizare din PVC Dn 250 mm, tip KG SN8. Acestea vor fi pozate subteran, pe un pat de nisip în grosime de minim 10 cm și protejate de un strat de nisip în grosime de minim 30 cm, conform plan de situație anexat. La schimbările de direcție au fost prevăzute cămine de canalizare din elemente circulare din beton, Dn 1000 mm acoperite cu plăci carosabile din beton armat și capace carosabile clasa de încărcare D400.

Apele pluviale de pe suprafețele carosabile vor fi trecute prin câte un separator de produse petroliere cu filtru coalescent.

Apele pluviale colectate se vor deversa în rețeaua de canalizare a localității, existentă în zonă.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivelor propuse va fi necesar amplasarea unei celule de transformare, proiectată şi execută de către de firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări, în baza unui studiu de soluție și a avizului SC Delgaz grid SA Tg. Mureș.

Aceasta va asigura și iluminatul exterior, prin stâlpi stradali care vor ilumina aleile carosabile și pietonale, precum și parcările.

3.6.5. Energie din surse regenerabile

- ***energia electrică*** – necesară iluminatului spațiilor comune din clădirile de locuințe se va realiza cu **panouri fotovoltaice**, amplasate pe acoperișul obiectivelor ce se vor realiza.

3.6.6. Alimentarea cu gaze naturale (necesare alimentării CT de apartamente și a preparării hranei)

Alimentarea cu gaze naturale ale blocurilor de locuințe și grădiniței se va realiza prin racordarea acestora la rețeaua de gaze naturale de joasă presiune existentă în zonă, în baza avizului de racordare emis de furnizorul de gaze naturale și a unei documentații tehnice întocmite de un proiectant agrementat.

Gazele naturale vor servi atât la prepararea hranei (cu aragaze) cât și la încălzirea apartamentelor și a preparării apei calde (cu centrale termice murale individuale).

3.6.7. Gospodărie comunală

Deșeurile se vor colecta selectiv (menajer, sticlă, metal, carton) în containere care se închid etanș și vor fi ridicate periodic de o firmă specializată și transportate la o stație de sortare a deșeurilor agrementată.

Incinta se va dota cu 3 platforme pentru colectarea deșeurilor, care se vor amplasa la distanțe de minim 10m de ferestrele locuințelor.

Platformele vor fi împrejmuite sau de tip îngropat și vor fi prevăzute cu pante de scurgere și sisteme de spălare și de scurgere racordate la canalizare, conform art. 4, din Ord. M.S. nr.119/2014, modificat și completat prin Ord. M.S. nr. 994/2018.

Platformele vor fi amplasate la distanță mai mare de 10 m față de ferestrele locuințelor.

La fiecare platformă se asigură accesul autospecialelor care colectează deșeurile.

3.7. Protecția mediului

3.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Categoria de construcții propuse pe terenul studiat, respectiv locuințe colective cu regim mediu de înălțime și funcțiuni complementare locuirii, nu vor constitui surse de noxe care să influențeze în mod negativ fondul construit existent în zonă și ca atare nu se impun luarea unor măsuri speciale.

Managementul deșeurilor se va face în mod controlat, incinta va dispune de platforme pentru amplasarea pubelelor în vederea colectării selective a acestora.

3.7.2. Prevenirea riscurilor naturale

Prin poziția ei, zona studiată nu are surse de risc naturale, terenul având stabilitatea asigurată, neexistând riscul unor alunecări de teren.

De asemenea, terenul nu este cuprins în zona inundabilă a vreunui curs de apă și nu prezintă nici pericole de explozie accidentală, iar pe teren nu se vor depozita carburanți sau substanțe periculoase.

3.7.3. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Apele uzate de la obiectivele care se vor realiza pe terenul studiat vor fi colectate, prin rețeaua de canalizare menajeră din incintă, gravitațional, și deversate în rețeaua de canalizare menajeră publică a orașului.

Toate conductele care vor alcătui rețeaua de canalizare exterioară vor avea îmbinări cu inel de etanșare, eliminându-se în totalitate eventualele scurgeri.

3.7.4. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc.

Nu este cazul.

3.7.5. Organizarea sistemelor de spații verzi

După realizarea lucrărilor de construcții, a aleilor pietonale, a aleii carosabile și a parcărilor, terenul rămas liber se va amenaja prin înierbări, plantații de arbori, arbuști și gard viu de protecție.

Având în vedere destinația construcțiilor din zona funcțională propusă, dimensionarea suprafeței de spații verzi se va face conform prevederilor anexei nr. 6, din HG 525/1996.

3.7.6. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

Pe terenul de amplasament și în vecinătatea acestuia nu se găsesc bunuri de patrimoniu.

3.7.7. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore

Nu e cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică, proprietatea și circulația terenurilor

3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publică

- rețea de alimentare cu apă;
- rețea de canalizare menajeră;
- rețea de alimentare cu energie electrică;
- rețeaua de gaze naturale;
- alei carosabile și pietonale în incintă;
- clădirea grădiniței;
- teren de sport;
- spațiu de joacă pentru copii.

3.8.2. Tipul de proprietate al terenurilor și circulația terenurilor

În zona studiată se găsesc următoarele tipuri de terenuri:

a) terenuri proprietate publică

- terenuri din domeniul public al statului de interes național: drumul european E85 (B-dul 1 Decembrie 1918); zona Stațiunii experimentale agricole;
- terenuri din domeniul public al statului de interes județean: terenul OCPI;
- terenuri din domeniul public al statului de interes local: drumuri de acces; terenul ansamblului „Obcini";

b) terenuri proprietate privată

- terenuri proprietate privată de interes local: teren ansamblul A.N.L.
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice: parcela de teren pentru care se întocmește PUZ; parcelele de teren învecinate la nord-vest, sud-vest și sud-est;

3.8.3. Posibilități de mobilare urbanistică

În perimetrul amplasamentului studiat se propune construirea unui ansamblu rezidențial de locuințe colective, compus din 5 blocuri, numerotate 1, 2, 3, 4 și 5, din care blocurile nr. 1 și nr. 2 vor fi legate între ele prin spații cu altă destinație la parter, iar blocurile nr. 3, 4 și 5 vor fi amplasate izolat.

Toate blocurile se vor realiza peste un subsol general care va avea destinația de parcare subterană și spații pentru protecția civilă.

Blocurile nr.1 și nr. 2, cu spații cu altă destinație la parter, vor ocupa latura de la sud – vest a parcelei și vor avea regimul de înălțime S + $P_{înalt}$ + 8Ep, iar blocurile nr. 3, 4 și 5 se vor amplasa izolat și vor avea regimul de înălțime S+P+9Ep, blocul nr. 3 și S+P+8Ep, blocurile nr. 4 și 5. (ultimele etaje 8Ep și 9Ep, fiind etaje parțiale).

În cele 5 blocuri se vor realiza un număr de 240 apartamente cu 1, 2, 3 și 4 camere și apartamente de tip penthouse.

Spațiile libere de la parterul blocurilor nr. 1 și 2, în care se pot amenaja spații comerciale și spații pentru prestări servicii (birouri, cabinete medicale, etc), alimentație publică, etc., vor însuma o suprafață desfășurată de cca. 2200mp.

În zona de la nord-est a terenului se propune amplasarea unei grădinițe, cu terenul aferent, iar în vecinătatea de la sud a acesteia se va amenaja un teren de sport în aer liber (tenis, baschet, etc). În continuarea terenului de sport, la sud se propune amenajarea unui loc de joacă în aer liber, pentru copii.

La nivelul subsolului general se vor realiza spații pentru protecția civilă și o parcare pentru un număr de 240 autoturisme.

Suprateran se vor realiza un număr de 120 locuri de parcare, atât pentru locatari cât și pentru deservirea spațiilor comerciale, de prestări servicii, de învățământ, cât și pentru staționarea autospecialelor de intervenție.

Accesul pietonal și auto în incintă se va face din B-dul 1Decembrie 1918, prin relația „la dreapta" pentru autovehicule.

În incintă se vor realiza alei carosabile cu 2 sensuri, cu lățimea de 7,00m pentru aleile principale și cele cu parcări pe ambele sensuri și de 6,00m lățime pentru aleile secundare sau cele care au parcări pe o singură parte.

Circulația pietonală se va face pe trotuare cu lățimi de minim 1,80m, asigurându-se și circulația persoanelor imobilizate în scaunul cu rotile.

Accesul autovehiculelor în parcarea din subsolul general se va face printr-o alee cu un singur sens, care se desprinde din aleea carosabilă principală de 7,00m a incintei, circulația în subsol fiind în sens unic. Ieșirea din parcarea subterană se va face prin partea opusă, pe o alele cu sens unic racordată la aleile carosabile din incintă.

Pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere, în incintă se vor amplasa 3 platforme de colectare selectivă a deșeurilor.

Terenul rămas liber se amenaja cu spații verzi, plantații de arbori și arbuști.

De asemenea, conform art. 4, lit. c) din Ord 119/2014 al M.S, modficat și completat prin Ord. nr.994/2018 spațiile amenajate pentru parcarea autovehicolelor vor fi amplasate la distanța mai mare de 5,00 m iar platformele de colectare a deșeurilor vor fi amplasate la distanța mai mare de 10,00 m față de ferestrele locuințelor.

3.8.4. Asigurarea însoririi clădirilor propuse (studiu de însorire)

Conform studiului de însorire întocmit pentru data de 21 decembrie (solstițiul de iarnă) se concluzionează:

La coordonatele geografice ale amplasamentului, conform cadran solar furnizat de NASA Langley Research Center – Atmosferic Science Data center, la 21 decembrie soarele răsare la ora 08.01 și apune la ora 16:26.

Clădirile propuse pe amplasament vor fi beneficia de însorire după cum urmează:

- fațada blocului de locuințe nr. 1 nu va mai fi afectată de umbra blocului nr. 2 începând cu ora 12:50 asigurându-i-se minim 3 ore și 36 minute de însorire până la ora 16:26 (apus);

- fațada blocului de locuințe nr. 2 nu va mai fi afectată de umbra blocului nr. 3 începând cu ora 12:10 asigurându-i-se minim 4 ore și 06 minute de însorire până la ora 16:26 (apus);

- fațada blocului de locuințe nr. 5 nu va mai fi afectată de umbra blocului nr. 4 începând cu ora 11:35 asigurându-i-se minim 4 ore și 51 minute de însorire până la ora 16:26 (apus);

- între blocul nr. 2 și blocul nr. 5, între blocul nr. 3 și blocul nr. 5 precum și între blocul nr. 4 și blocul nr. 5, se asigură distanțe mai mare decât înălțimea clădirii celei mai înalte, conform prevederilor art. 3 din Ord 119/2014 al M.S., modificat și completat prin Ord. 994/2018;

Pentru toate clădirile menționate mai sus se asigură timpul minim de însorire de 1 oră şi 30 minute, conform Ord. 119/2014 al M.S.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Consecinţe ale realizării obiectivelor propuse

Instituirea zonei funcţionale mixte - locuinţe colective cu regim mediu de înălţime şi funcţiuni complementare locuirii (spaţii comerciale, spaţii de alimentaţie publică, spaţii prestări servicii, spaţii de învăţământ), în arealul studiat, va crea posibilitatea creşterii şi dezvoltării potenţialului social, urbanistic, economic şi ambiental al zonei.

4.2. Măsuri în continuare

Prezenta documentaţie PUZ are caracter de reglementare care explicitează şi detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare şi conformare a construcţiilor în zona studiată.

La baza criteriilor de intervenţie, reglementări şi restricţii impuse au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesităţile actuale ale pieţei, cu legislaţia în vigoare şi cu tendinţele de dezvoltare urbană ale oraşului;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere şi de mediu.

4.3. Categorii de costuri ce vor fi suportate de investitorul privat şi categorii de costuri care vor cădea în sarcina autorităţii publice locale

Costurile ce vor cădea în sarcina investitorului privat vor consta în:

- realizarea blocurilor de locuinţe cu funcţiunile complementare: spaţii comerciale, spaţii de alimentaţie publică, spaţii prestări servicii;
- realizarea grădiniţei;
- racordarea la utilităţile existente în zonă, respectiv de alimentarea cu apă, gaze naturale, energie electrică, precum şi racordarea la canalizarea menajeră;
- iluminatul în incintă;
- realizarea aleilor carosabile şi racordarea la reţeaua stradală existentă, a parcărilor supraterane şi subterane şi a aleilor pietonale din incinta ansamblului de locuinţe;
- relocarea trecerii de pietoni existentă în b-dul 1 Decembrie 1918;
- amenajarea terenului de sport, a terenului de joacă şi a spaţiilor verzi;
- realizarea platformelor gospodăreşti.

În aceste condiţii nu se propun învestiţii care vor genera costuri ce trebuie suportate de autoritatea publică locală.

Se menţionează că, în vederea păstrării caracterului specific al spaţiului urban din intravilanul localităţilor se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu ape, energie electrică, termoficare, telecomunicaţii, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră şi altele de aceeaşi natură.

4.4. Etapele de realizare a investiției

- organizarea lucrărilor de șantier;
- realizarea rețelelor exterioare și a racordurilor de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, canalizare menajeră, iluminatul exterior;
- realizarea provizorie a căii de acces, a aleilor carosabile și a zonelor pentru parcare din incintă;
- executarea blocurilor de locuințe;
- executarea grădiniței;
- finalizarea lucrărilor la aleile carosabile și pietonale;
- amenajarea terenului de sport, a locului de joacă și a spațiilor verzi.

Întocmit:

arh. Ciprian Hison

c. arh. V. Aprodu