

Alexandru lenceanu nr.5, Suceava 720071 office@defrumu.com

PROIECT: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT DE URBANISM AFERENT, IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX DE LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REGIM REDUS DE INALTIME, LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VEREZI AMENAJATE, RACORDURI/BRANSAMENTE

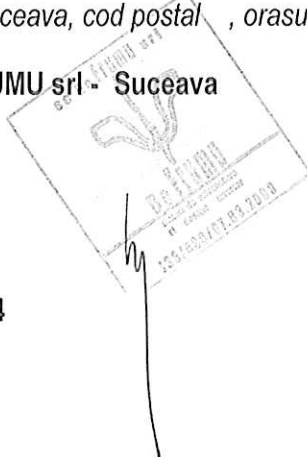
Jud. Suceava, UAT Suceava, Mun. SUCEAVA, Iancu Flondor, nr.7 .

BENEFICIAR: IMPERIUM PALAS S.R.L.
Jud. Suceava, cod postal , orasul Suceava, str. Ciresoaia, nr. 9 PARTER, bl. 9, sc. A,

PROIECTANT: De FRUMU srl - Suceava

FAZA: P.U.Z.

PR. NR. 05-2024



BORDEROU PIESE SCRISE ȘI PIESE DESENATE

PIESE SCRISE:

- 1.PAGINĂ DE TITLU
- 2.BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE
- 3.CERTIFICAT DE URBANISM
- 4.EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ
- 5.STUDIU GEOTEHNIC
- 6.STUDIU TOPOGRAFIC
- 7.MEMORIU DE PREZENTARE
- 8.REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

PIESE DESENATE:

U-01.	PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	sc. 1:1000
U-02.	ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE	sc. 1:500
U-03	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	sc. 1:200
U-04	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	sc. 1:500
U-05	REGLEMENTĂRI - ECHIPARE EDILITARA	sc. 1:500
U-06	SITUAȚIA JURIDICĂ	sc. 1:500
U-07	PARCELARE	sc. 1:200
U-07	STUDIU ÎNSORIRE	sc. 1:200



Alexandru lenceanu nr.5, Suceava 720071 , office@defrumu.com,

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. - Date de recunoaștere a documentației

DENUMIRE LUCRARE: *ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT DE URBANISM AFERENT, IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX DE LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REGIM REDUS DE INALTIME, LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VEREZI AMENAJATE, RACORDURI/BRANSAMENTE*

AMPLASAMENT: Jud. Suceava, UAT Suceava, Mun. SUCEAVA, lancu Flondor, nr.7 .

INVESTITORUL : IMPERIUM PALAS S.R.L

ELABORATORUL PROIECTULUI: S.C. DE FRUMU S.R.L.

FAZA DE PROIECTARE: P.U.Z.

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Pentru terenul situat în județul Suceava, în intravilanul municipiului Suceava, oras Suceava, identificat prin C.F. nr. 53636 nr. cad. 53636; C.F. nr. 32517 nr.cad. 32517; C.F. nr. 32625 nr. cad. 32625; C.F. nr. 32623 nr. cad. 32623 , se propune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal solicitat prin Certificatul de Urbanism nr.48 din 22.01.2024 emis de Primăria orsului Suceava, municipiul Suceava, jud. Suceava, pentru a stabili reglementările conform cărora se vor construi un **COMPLEX DE LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REGIM REDUS DE INALTIME, LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VEREZI AMENAJATE, RACORDURI/BRANSAMENTE.**

Prezentul Plan Urbanistic Zonal constă în aprofundarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată, rezultate din analiza situației existente și a disfuncționalităților.

Prin întocmirea documentației s-a urmărit realizarea următoarelor obiective:

- organizarea arhitectural-urbanistică a zonei prin stabilirea amplasamentelor unor noi construcții propuse spre realizare și încadrarea într-o soluție de ansamblu coerentă;
- asigurarea prin proiect a unei reglementări complete și precise a parcelelor construibile: prin PUZ vor fi reglementate alinierele viitoarelor construcții față de toate laturile parcelei în mod distinct; se vor institui restricții de construire pe eventualele culoare de protecție a rețelelor edilitare existente sau propuse, respectându-se lățimile precizate prin avizele obținute; se vor preciza regimul de înălțime și indicii urbanistici de control;
- organizarea circulației carosabile și pietonale și racordarea acestora la circulația din zonă;

- completarea și dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- circulația juridică a terenurilor.

1.3. DOCUMENTAȚII PE BAZA CĂRORA S-A ÎNTOCMIT PROIECTUL FAZA P.U.Z.

- Planul Urbanistic General Suceava, aprobat prin HG nr. 518/26.05.2023;
- Regulament Local de Urbanism – oras Suceava;
- Plan Cadastral;
- Comanda beneficiarului: IMPERIUM PALAS S.R.L;
- Certificat de urbanism nr.48 din 22.01.2024 emis de Primăria mun. Suceava, jud. Suceava;
- Ridicare topografică;
- Studiu geotehnic.

Baza legală:

- Ordonanța de Guvern nr. 43/1997 aprobată prin Legea nr. 82/1998 cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 1296/2017 al ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordinul nr. 1295/2017 al ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Ordinul nr. 1294/2017 al ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordinul nr. 1293/2017 al ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea și exploatarea balastierelor din zona drumurilor și a podurilor;
- Ordinul nr. 49/1998 al ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul nr. 50/1998 al ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea nr. 1391/2006 pentru aprobarea regulamentului de aplicare a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 350/2001 - Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, actualizată, cu modificările și completările ulterioare – art. 47, al. (3), litera e);
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 21/N din 10 aprilie 2000;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 176/N din 16 august 2000;
- Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2.701/2010;

- Ordin nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare;
- Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011, cu modificările și completările ulterioare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona în studiu este amplasată în partea de sud-est a orasului Suceava și are legătură directă cu strada Iancu Flondor.

Destinația terenului stabilită prin P.U.G. este intravilan, folosința actuală a terenului este curți, curți construcții, arabil, destinația stabilită prin H.G.R. nr 518/26.05.2023 fiind L – ZONA REZIDENTIALĂ – Li – Subzona locuințelor individuale pe pot situate în ZONA CENTRALĂ; cu unitatea de referință L1a – Locuințe cu regim redus de înălțime (P-P+2) situate în țesut urban construit.

Terenul se află în zona funcțională: L – ZONA REZIDENTIALĂ – Li – Subzona locuințelor individuale pe lot situate în Zona Centrală – L1a – Locuințe cu regim redus de înălțime (P-P+2) situate în țesut urban construit.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul studiat în cadrul prezentului P.U.Z. este situat în totalitate în intravilanul localității, Jud. Suceava, Mun. Suceava, oras Suceava, Str. Iancu Flondor și este delimitat:

- la S: strada Iancu Flondor
- la E: proprietate privată identificată prin nr. cad.39577
- la V: proprietate privată identificată prin nr. cad.41544
proprietate privată identificată prin nr. cad.53830
- la S-V: proprietate privată (locuința individuală)
proprietate privată (locuința individuală)
- la N: proprietatea statului Parc Sipote.

COORDONATELE PARCELEI GENERATOARE DE PUZ

1,407.837 , 407.848, 407.947 - 2,407.853, 407.920, 407.690 - 3,407.459, 407.585, 408.011 - 4,408.160 , 408.3017, 408,5 - 5,409.005, 409,408.138, - 6,409.330,408.702, - 7,409.031,408.561 - 8,409.828,4085.675 - 9,409.910,408.653 - 10,409.170,408.341 - 11,409.681,408.359 - 12,407.437,408.442 - 13,409.694,408.060 - 14,407.160,408.328 - 15,409.191,408.909 - 16,409.024,408.203 - 17,409.282,475.893 - 18,407.458,407.600 - 19,409.303,408.285 - 20,409.930,408.380 - 21,409.257,408.211 - 22,409.054,408.014 - 23,409.301,408.259 - 24,409.653,408.904 - 25,409.205,406.867

Amplasarea clădirilor s-a făcut pe un teren salubru și ținând cont de:

- protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații.
- reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute 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 imobilele învecinate.

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 prous deșeurile nu se colectează direct în recipient, ci într-un sac de polietilenă aflat în recipient și care să aibă un volum puțin mai mare decât volumul recipientului. Precolectarea secundară, adică strângerea și depozitarea provizorie a sacilor cu deșeuri 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 răni în timpul manipulării și să nu favorizeze maladiile 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 etanșeitățile. 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 deșeuri menajere este amplasat astfel încât să nu producă disconfort vecinilor, să nu impurifice sursele locale de apă și să fie la cel puțin 10m de ferestrele locuințelor învecinate.

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

Există elemente ale cadrului natural, Parcul Sipote care să intervină în organizarea urbanistică a zonei studiate.

Amplasamentul studiat geografic și geomorfologic aparține de ramura Podișul Moldovei, aparținând regiunii Podișului Sucevei, partea nordică a subunității Podișului Fălticeni. Relieful zonei este format din mici platouri structurale, prin forme colinare și deluroase, ușor înclinate în sensul structurii geologice precum și prin văi largi.

Structura terenului este următoarea:

- sol vegetal, având o grosime de cca 0,20m;
- argilă prăfoasă cafenie, plastic moale, având o grosime de cca 0,40m;
- argilă prăfoasă cafeniu negricioasă, plastic moale, cu o grosime de 0,40- 0,50m;
- argilă prăfoasă cafenie deschis, plastic moale și plastic consistentă, având o grosime de 1,00- 2,70m;
- argilă nisipoasă, plastic consistentă, spre baza cca 0,60m;
- praf nisipos argilos gălbui, cu grosimea de 0,80-1,00m;
- praf argilos nisipos cu grosimea de 1,00m;
- praf argilos, cu o grosime de cca 1,30m;
- argilă cafenie deschis, cu o grosime de cca 1,20m;
- nisip argilos gălbui, având o grosime de 0,90- 2,90m;
- nisip prăfos, până la adâncimea cercetată.

Pe amplasamentul studiat se pot executa construcții.

În cazul în care fundarea se face pe stratul de argilă prăfoasă la adâncimea de fundare $D_f=1,50$, pentru fundații izolate cu latura $B= 1,20m$ se va lua în calcul $P_{pl}=125kPa$ pentru cele provenind din încărcări cu sarcini fundamentale și $P_{cr}= 192kPa$ pentru cele provenind din încărcări excepționale. În zonele cu teren dificil, se recomandă îmbunătățirea terenului de fundare prin intermediul unei platforme (perne) de balast (minim 0,80m).

În cazul executării unor subsoluri, acestea nu pot avea adâncimea mai mare de 2,50m față de cota terenului natural actual, deoarece pot apărea infiltrații, nivelul hidrostatic fiind la adâncimi de 5-10 m. Adâncimea pânzei freatice este între 0,5 – 10 m, iar din punct de vedere hidrochimic predomină carbonații (200 - 500mg/l), densitatea lor variază între 8,4 - 16,8°G, încadrându-se în categoria apelor potabile normale (clasa B. STASS 1342/16).

Adâncimea de îngheț conform STAS 6054-77 este de 1,00m de la cota terenului natural.

Seismicitatea zonei este influențată de cutremurele de "tip moldavic" cu hipocentrul în zona Vrancea, la adâncimi de 90 - 150 km. Intensitatea seismică, conform normativului P100-92 este caracterizată prin coeficienți $K_s=0,12$, perioadă de colț $T_c=0,7s$, grad seismic asimilat VI, zona seismică „E”.

2.4. CIRCULAȚIA

În cadrul zonei studiate, circulația rutieră se desfășoară pe strada Iancu Flondor acoperit cu un covor asfaltic cu legătură la strada Ion Voda Viteazul, la care terenul studiat are acces prin intermediul strazii Iancu Flondor.

Circulația va asigura fluenta 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:

Construcții propuse:

5 imobile tip duplex - locuri de parcare acces și lot în comun: 17 locuri de parcare propuse noua;

Fluxul de circulație nou creat de cele 17 parcuri de autovehicule este canalizat către strada Iancu Flondor.

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

2.5. REGIM JURIDIC

Terenul în suprafață de Slot = 2764 mp (masurata), este proprietate privată a lui **IMPERIUM PALAS S.R.L.** (conform actelor de proprietate anexate), teren cu folosință actuală de teren curți, curți construcții și arabil (viitorul amplasament al obiectivelor propuse) pentru construirea unui complex de locuințe unifamiliale cu regim redus de înălțime.

În zonă sunt spații verzi publice.

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

În limita distanței de 200 m de jur împrejurul zonei studiate sunt monumente sau situri de patrimoniu (Manastirea Sf. Ioan). În vecinătăți și / sau pe terenul studiat nu sunt unități care pun probleme de mediu.

2.6. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Alimentare cu apă:

În vecinătatea zonei studiate există conducte de alimentare cu apă aparținând operatorului regional de apă-canal. Beneficiarul se va obliga la branșarea rețelei de alimentare cu apă a acesteia.

Canalizare:

Prin prezenta documentație s-a optat pentru racordarea la rețeaua publică aflată în gestiunea ACET Suceava.

Alimentare cu energie electrică:

Pe amplasamentul studiat există rețele de joasă tensiune.

Alimentare cu gaze naturale:

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

Telefonie:

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

Gospodărirea deșeurilor:

În prezent pe raza orașului Suceava există un operator specializat pentru colectarea și transportul deșeurilor, fiecare agent economic având încheiat un contract individual pentru realizarea serviciului de salubritate, deșeurile menajere fiind transportate ulterior la depozitul ecologic din Suceava.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona studiată, fiind construită și având ca folosință curți construcții și teren arabil, nu reprezintă surse de poluare a apei, aerului sau a solului.

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

- modul în care factorii de mediu favorizează dezvoltarea funcțiunilor 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. 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 deșeurilor de orice fel care vor avea loc pe amplasament, vor fi colectate, filtrate, epurate conform prescripțiilor actuale referitoare la protecția mediului.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Zona a fost luată în studiu la solicitarea investitorului IMPERIUM PALAS S.R.L. care intenționează construirea în acest perimetru a unui complex de locuințe unifamilare cu regim redus de înălțime, locuri de parcare, sistematizare verticală, spații verzi amenajate, racorduri/bransamente.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanismului, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații. Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultarea în diferite faze de elaborare și dezbateri publice.

Dezvoltarea zonei în vederea construirii unui complex rezidențial (Construire complex de locuințe unifamilare cu regim redus de înălțime, locuri de parcare, sistematizare verticală, spații verzi amenajate, racorduri/bransamente.) se face la cererea populației din zonă, lucru demonstrat prin cereri de eliberare de autorizații de construire, certificate de urbanism în acest sens și a construcțiilor edificate în zonă. În vecinătatea zonei studiate nu au fost edificate în ultimii ani imobile cu caracter industrial, prestări servicii, comerț și locuințe individuale.

Din analiza situației existente, principalele disfuncționalități ale zonei sunt:

- capat de strada închisă ce trebuie rezolvată prin realizarea unui sens giratoriu de întoarcere a mașinilor pentru a se evita formarea blocajelor rutiere.
- construcții existente fără o valoare arhitecturală

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ:

3.0. - PARAMETRII URBANISTICI DE OCUPARE ȘI DE UTILIZARE A TERENULUI

Inițiatorul prezentei documentații are consimțământul proprietarului terenului pentru a promova pe această proprietate o investiție cu caracter rezidențial (Construire complex de locuințe unifamilare cu regim redus de înălțime, locuri de parcare, sistematizare verticală, spații verzi amenajate, racorduri/bransamente.)).

Amplasamentul în studiu are folosința actuală de CURȚI CONSTRUCȚII ȘI TEREN ARABIL, destinat construirii a unui complex de locuințe unifamilare cu regim redus de înălțime cu locuri de parcare, sistematizare verticală, spații verzi amenajate, racorduri/bransamente.)

Procentul de ocupare al terenului POT pe lot :

S lot reglementat prin PUZ –alcatuit din parcelele nr. cad. 53636 =743,57mp; nr.cad. 32517=570,27mp; nr. cad. 32625= 304,21mp; nr. cad. 32623 =1145,71mp Total lot = 2763,76 mp
POT – propus = 26,96%

Procentul de ocupare al întregului teren – maxim admisibil = 45%

Coeficientul de utilizare al terenului CUT pe lot:

S lot reglementat prin PUZ – alcatuit din parcelele nr. cad. 53636 =743,57mp; nr.cad. 32517=570,27mp; nr. cad. 32625= 304,21mp; nr. cad. 32623 =1145,71mp Total lot = 2763,76 mp
CUT – după construire = 0,41

Coeficientul de utilizare al întregului teren – maxim admisibil = 1,3

3.1 - RETRAGERI FAȚĂ DE ALINAMENTE ȘI LIMITE DE PROPRIETATE

- retragerea 6,5 m față de axul drumului comunal str. Iancu Flondor, împrejurii la 1,00 m fata de drum
- clădirile, indiferent de regimul de construire, se vor retrage față de axul drumului la o distanță de minimum 6,5 metri
- în fâșia non edificabilă dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție, cu excepția împrejuririlor, aleilor de accessi a spatiilor de parcare;
Accesul pietonal cat si cel carosabil pe proprietate se va realiza pe latura de sud respectiv din strada Iancu Flondor.

3.2 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Terenul în studiu îndeplinește condițiile impuse de tema de proiectare.

3.2.1 PREVEDERILE P.U.G.

Conform certificatului de urbanism nr. 48 din 22.01.2024, eliberat de primaria Municipiului Suceavas, Conform Planului Urbanistic General aprobat prin HG nr. 518/2023, terenul/urile se află în zona funcțională: L - ZONĂ REZIDENȚIALĂ - Li - Subzona locuințelor individuale pe lot situate în Zona Centrală - Lla - Locuințe cu regim redus de înălțime (P-P+2) situate în țesut urban constituit; Amplasamentul se află în culuarul III Vest de protecție aeronautică. Proiectantul va preciza în DATC dacă construcția propusă prezintă/nu prezintă obstacol pentru zona de protecție AACR, unde se prevede că este necesar avizul pentru construcții cu înălțime de +30 m față de cota aerodromului 0,00.

Conform studiului de fundamentare, terenul se afla incadrat astfel:

- 1).- din punct de vedere al Studiului geotehnic, intr-o zona buna de construit cu amenajari;
- 2).- din punct de vedere al Riscurilor naturale, in trei zone, respectiv:
 - partial in zona cu probabilitate medie de producere a alunecărilor de teren;
 - partial in zona cu probabilitate medie-mare de producere a alunecărilor de teren;
 - partial in zona cu probabilitate mare de producere a alunecărilor de teren.

Condițiile de amplasare si conformare a constructiilor in parcela conform PUG aprobat prin HGR nr. 518 din 2023, sunt prezentate in anexa nr. 1(Regim tehnic), pct. A, la prezentul certificat de urbanism.

Avand in vedere ca terenul in suprafata totala de 3600 mp, se afla in mai multe zone privind riscurile naturale se va intocmi studiu de stabilitate a versantului pentru luarea masurilor de rezistenta si stabilitate a versantului si a cladirilor propuse pentru a fi edificate. 3.2. REGIMUL DE ACTUALIZARE, MODIFICARE SAU DETALIERE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM

In vederea edificarii unui complex de locuinte unifamiliale cu regim redus de inaltime se impune elaboarea si aprobarea in conditiile legii a unui Plan Urbanistic Zonal, cu Regulament de Urbanism aferent.

Conform Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art. 32, alin. (9) Planurile urbanistice zonale pentru zone construite protejate în integralitatea lor nu pot fi modificate prin alte planuri urbanistice decât cele elaborate de către autoritățile publice locale. (10) Prin excepție de la prevederile alin. (9), sunt admise documentații de urbanism elaborate în baza unui aviz de oportunitate, inițiate de persoane fizice și juridice, care conțin modificări ale indicatorilor urbanistici în limita a maximum 20% și care nu modifică caracterul general al zonei.

Regimul de actualizare se află în anexa nr. 1(Regim tehnic) pct. B la prezentul certificat de urbanism.

A. CONTINUARE REGIM TEHNIC

Caracteristicile zonei:

Pentru L - ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Zona de locuit se compune din subzone (tipuri de țesut urban), diferențiate după criteriile: funcțional

- caracterul locuințelor: permanente sau temporare (case de vacanță)
- caracterul țesutului:
 - omogen rezidențial,
 - neconstruit, în formare
- mixtat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, mică producție agricolă de subzistență, dotări turistice și de agrement
- morfologie:
 - tipul parcelelor:
 - treptat din evoluția localității în timp,
 - creare prin lotizarea unor terenuri mai mari sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de comasare sau prin operațiuni urbane);
 - configurația în raport cu spațiul străzii:
 - diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale - construcții secundare - anexe)
 - volumetria; regim de construire: discontinu, continuu, înălțime mică (P - P+2 niveluri), mod de terminare al volumelor în șarpantă;
- tehnic:
 - calitatea construcțiilor: definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico-edilitară a clădirilor.

Prevederile regulamentului susțin evoluția ipotetică a orașului prin:

- menținerea zonei construite în cazul intervențiilor punctuale;
- reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și reparcelare;
- extinderea pe terenuri neconstruite, intravilan și extravilan, de noi locuințe individuale pe baza unor operațiuni de reparcelare.

Li - Subzona locuințelor individuale pe lot situate în Zona Centrală;

L - ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Zona de locuit se compune din subzone (tipuri de țesut urban), diferențiate după criteriile:

- funcțional
- caracterul locuințelor: permanente sau temporare (case de vacanță)
- caracterul țesutului:
 - omogen rezidențial,
 - neconstruit, în formare
- mixtat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, mică producție agricolă de subzistență, dotări turistice și de agrement

- morfologie:
 - tipul parcelelor:
 - treptat din evoluția localității în timp,
 - creare prin lotizarea unor terenuri mai mari sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de comasare sau prin operațiuni urbane);
 - configurația în raport cu spațiul străzii:
 - diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale - construcții secundare - anexe)
 - volumetria; regim de construire: discontinuu, continuu, înălțime mică (P - P+2 niveluri), mod de terminare al volumelor în șarpantă;
- tehnic:
 - calitatea construcțiilor: definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico-edilitară a clădirilor.

Prevederile regulamentului susțin evoluția ipotetică a orașului prin:

- menținerea zonei construite în cazul intervențiilor punctuale;
- reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și reparațelare;
- extinderea pe terenuri neconstruite, intravilan și extravilan, de noi locuințe individuale pe baza unor operațiuni de reparațelare.

L1 - Subzona locuințelor individuale și colective cu regim redus de înălțime (P-P+2); Lla - Locuințe cu regim redus de înălțime (P-P+2) situate în țesut urban constituit; SECȚIUNEA I-UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1-Utilizari admise:

Pentru Li:

Locuințe individuale, izolate sau cuplate.

Pentru Lla, Llb și Llc:

.locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat; echipamente publice specifice zonei rezidențiale (mic comert de proximitate, învățământ, cultură și culte, sănătate);

amenajări sport (spații deschise), agrement și loisir;

.circulații carosabile și pietonale

parcaje publice la sol de maxim 30 locuri

.parcaje publice subterane /supraterane supraetajate

parcuri, grădini, scuaruri publice.

Art. 2-Utilizari admise cu conditionari:

Pentru Li:

Se interzic orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Pentru Lla, Llb și Llc:

se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul a coeficientului de utilizare a terenului a unei

suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

se admit funcțiuni comerciale de proximitate și servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250 metri;

Pentru Llc

Pentru zonele de extindere nereglementate de o documentație de urbanism aprobată anterior intrării în vigoare a prezentului regulament, se condiționează realizarea locuințelor de existența unui P.U.Z. aprobat conform legii care să reglementeze: noua trama stradală, operațiunile de parcelare/ reparațelare - acolo unde este cazul, echiparea edilitară, asigurarea cu echipamente și dotări publice.

Art. 3- Utilizari interzise:

Pentru Li:

Se interzic orice alte funcțiuni sau utilizări.

Pentru Lla, Llb și Llc se interzic următoarele utilizări:

funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, care generează un trafic

important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;

•

activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici p

zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;

depozitare en-gros;

stații de întreținere auto

curățătorii chimice;

depozitări de materiale re folosibile;

platforme de pre colectare a deșeurilor;

stații de betoane;

autobaze, stații de întreținere auto

spălătorii chimice;

depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

.lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ART. 4- Caracteristici ale parcelelor:

Pentru Li:

În zonele cu parcelar constituit se va menține condiția generală de construibilitate a parcelelor, și anume:

- se consideră construibile parcelele având minim 150 mp pentru clădiri și un front la stradă de minim 12 m; parcelele sub 150 mp, pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;

se va asigura durata minimă de însorire a încăperilor de locuit, stabilită prin normele sanitare: 2 ore la solstițiul de iarnă sau 2 ore în perioada 21 februarie - 21 octombrie, în cazul orientării celei mai favorabile (spre Sud); asigurarea duratei de însorire se face prin orientarea, distanțarea și dimensionarea construcțiilor; se recomandă evitarea orientării spre Nord a dormitoarelor.

Pentru Lla:

Se păstrează caracteristicile țesutului existent cu condiția respectării condițiilor de construibilitate ale parcelelor.

Art. 5- Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

Pentru Li:

În zonele constituite dispunerea clădirilor față de aliniament va respecta caracterul străzii existente, cu următoarele condiții:

- clădirile vor fi retrase min. 3 m de la aliniament.

Pentru Lla, Llb și Llc:

La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a.

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri pe străzi de categoria III și 5.0 metri pe străzi de categoria II și I. În cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

Art. 6- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:

Pentru Li:

Clădirile în regim înșiruit se vor alipi ambelor limite laterale ale parcelei.

În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță de minim 3.0 metri; Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pe o distanță de maxim 20.0 metri;

Pentru construcțiile amplasate în regim izolat, retragerile față de la limitele laterale ale terenului vor fi de minim 2.0 metri cu condiția ca pe una dintre celelalte laturi să fie asigurat un acces de minim 3.0 metri.

Față de limita posterioară, clădirile se vor retrage la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3.0 metri.

Clădirile anexe se vor amplasa față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil.

Pentru Lla, Llb și Llc:

Clădirile în regim înșiruit se vor alipi ambelor limite laterale ale parcelei.

În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță de minim 3.0 metri; Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pe o distanță de maxim 20.0 metri;

Pentru construcțiile amplasate în regim izolat, retragerile față de la limitele laterale ale terenului vor fi de minim 2.0 metri cu condiția ca pe una dintre celelalte laturi să fie asigurat un acces de minim 3.0 metri.

Față de limita posterioară, clădirile se vor retrage la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3.0 metri.

Clădirile anexe se vor amplasa față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre două zone funcționale distincte, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin 3,0 metri.

Art. 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

Pentru Li:

Clădirile vor respecta între ele distanța egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

Pentru Lla, Llb și Llc:

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte.

Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,0 m.

Art. 8- Circulații și accese:

Pentru Li:

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare 30.0 metri de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.

Pentru Lla, Llb și Llc:

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită. Se vor prevedea accese pietonale pentru toate dotările publice, spațiile comerciale și locuințe. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

Art. 9 Stationarea autovehiculelor:

Pentru Li:

Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Pentru Lla, Llb și Llc:

Spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice și vor avea rol mixt (spațiu verde și stationare auto).

Se va asigura numărul de parcaje conform PUG aprobat, articolul 7.13 Parcaje.

Construcții de locuințe

Minim 2 locuri de parcare la o locuință unifamilială cu lot propriu

Minim 1 loc de parcare pe apartament

Art. 10- Înălțime maxim admisibilă a clădirilor:

Pentru Li:

Regimul de înălțime reglementat este P+2 etaje.

În cazul în care construcțiile au acoperiș cu panta de peste 40 grade, se admite mansardarea.

Pentru Lla, Llb și Llc:

Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 niveluri (10 metri la cornișă);

Se admit depășiri de 1-3 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire continuu;

În cazul amplasării unor accente verticale, care pot afecta perspectivele spre obiectivele culturale reprezentative ale orașului, se va obține avizul Direcției de Cultură și Patrimoniu Suceava chiar dacă amplasamentul se află în afara limitei zonei construite protejate.

Pentru Lla și Llb:

Se admite mansardarea clădirilor existente cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

În intersecțiile importante se admite un nivel suplimentar pentru obținerea unor perspective directe (sau indirecte) susținute;

Art. 11 - Aspectul exterior al clădirilor:

Pentru Li:

Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, iar pentru frontul de clădiri aflat în zona centrală pe străzile Ștefan cel Mare, Ana Ipătescu și Nicolae Bălcescu se recomandă întocmirea unei documentații de urbanism pentru refacerea fațadelor frontului construit.

Se va asigura tratarea similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile de pe clădirile înalte.

Pentru Lla, Llb și Llc:

Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală. Amplasarea noilor construcții nu va obtura vizibilitatea sau accesul către elementele valorase construite sau de peisaj. În cazul intervențiilor în fronturi existente, este obligatorie prezentarea relației între clădirea propusă și cele învecinate prin desfășurate de front, din care să reiasă înălțimile, golurile etc.

Art. 12 - Condiții de echipare edilitară:

Pentru Li:

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se va face pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

Pentru Lla, Llb și Llc:

Este obligatorie racordarea tuturor clădirilor la rețeaua electrică.

Toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă- canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții pe trotuare.

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană.

Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Art. 13 - Spații libere și spații plantate:

Pentru Li:

Cel puțin 25% din suprafața parcelei va fi spațiu verde amenajat.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 30 mp. Se recomandă să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase. Se recomandă înverzirea, pe cât posibil, a teraselor necirculabile ale clădirilor.

Pentru Lla, Llb și Llc:

Spațiile libere din interiorul parcelei vizibile din circulațiile publice vor fi tratate peisagistic; Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp. În zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor. Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției trebuie să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; - minimum 25% din suprafața parcelei trebuie să fie amenajată ca spațiu verde.

Art. 14 - Împrejmuiri:

Pentru Li:

Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, cu înălțimea maximă de 2.0 metri, eventual cu un soclu opac de cca. 0,6 metri și vor putea fi dublate de gard viu. Gardurile dintre proprietăți vor fi opace și vor avea înălțimea recomandabilă de 2.0 metri.

Aspectul exterior al împrejmuirilor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei, pentru a nu deprecia valoarea acesteia.

Porțile se vor deschide spre incintă.

Pentru Lla, Llb și Llc:

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.0 metri din care un soclu opac de maxim 0.6 metri și o parte transparentă; Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor avea înălțimi de maxim 2.5 metri.

SECȚIUNEA III POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15 - Procentul maxim de ocupare a terenului (POT):

Pentru Li: POT maxim = 40%.

Pentru Lla și Llb: POT maxim 45%

Art. 16 - Coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT):

Pentru Li: CUT maxim = 1 mp.ADC/mp.teren.

Pentru Lla și Llb:

CUT maxim pentru înălțimi (P+1) = 0.9 mp ADC/mp teren

CUT maxim pentru înălțimi (P+2) = 1.3 mp ADC/mp teren

ALTE INFORMATII

Condiții de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau care pot afecta siguranța zborului (Conf. Memoriu Serviciu Aeronautice) - Zona III

suprafața orizontală care începe de la extremitatea Zonei II și din care se exclude Zona I;

• înălțimea suprafeței: +30 m față de cota aerodromului (0 m);

extindere/distanță orizontală de la marginile benzii pistei, în orice direcție: 8500 m (exclusiv Zona I și Zona II);

referință: cota aerodromului.

Suplimentar cerințelor de mai sus, este necesar avizul AACR la documentațiile tehnice, inclusiv studii de (pre)fezabilitate, proiecte de execuție/instalare, etc. (după caz), pentru obiective amplasate în zona respectivă:

clădiri (locuințe, depozite, hoteluri), structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene), care depășesc înălțimea admisibilă;

construcții, structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene) care nu depășesc înălțimea admisibilă, dar constituie obstacole locale semnificative pentru navigația aeriană;

obiective care atrag și favorizează concentrarea păsărilor sau animalelor sălbatice (unități de morărit, silozuri, depozite, magazine, gropi de gunoi, decantoare);
stații radio (radiodifuziune, TV);
stații de comunicații (telefonie celulară, radiorelee, translatari)
activități/surse producătoare de perturbații în funcționarea mijloacelor CNS (acționări electrice de forță, sudură electrică);
deschidere, dezvoltare sau modernizare de heliporturi, terenuri de aviație general sau de lucru aerian permanente; instalare sau modernizare de mijloace CNS și meteorologice;
trasee pentru autostrăzi/șosele naționale, căi ferate, conducte magistrale, linii electrice aeriene magistrale, rețele de radiorelee;
alte obiective care afectează sau pot afecta siguranța zborului.

Pentru zonele cu probabilitate medie și medie -mare de instabilitate, pentru a preveni fenomenele de risc ce apar la amplasarea construcțiilor se vor avea în vedere următoarele recomandări, conform Studiu de fundamentare - Studiu Geotehnic și Riscuri naturale - Mun. Suceava:

amplasarea construcțiilor se va face pe baza studiilor geotehnice cu calculul stabilității versantului la încărcările suplimentare create de construcții;

se vor proiecta construcții ușoare;

nu se vor executa excavații de anvergură pe versant (șanțuri adânci, platforme, taluze verticale, umpluturi etc);

se vor executa numai săpături locale pentru fundații izolate sau ziduri de sprijin care vor fi betonate imediat ce s terminat săpătura;

se vor lua măsuri pentru a preîntâmpina pătrunderea apei în săpătură;

se vor dirija apele din precipitații prin rigole bine dimensionate și dirijate astfel încât să nu producă eroziuni;

se vor planta arbori la o distanță corespunzătoare față de construcțiile ce urmează a se executa.

*Această documentație nu este un studiu geotehnic și nu poate fi folosit pentru proiectarea infrastructurilor.

Pentru orice tip

de investiție se recomandă întocmirea unui studiu geotehnic specific tipului de obiectiv.

Pentru zonele afectate de alunecări de teren, conform Pug Aprobă prin H.G. 518/26.05.2023, se prevăd următoarele măsuri:

- Colectarea eficientă a apelor de suprafață prin lucrări agrotehnice și hidrotehnice;

realizarea de lucrări hidroameliorative, pedoameliorative (nivelare, terasare) pentru îmbunătățirea drenajului natural al

substratului;

fixarea alunecărilor prin înființarea unor plantații pomicole noi și extinderea celor vechi, sau împăduriri;

interceptarea izvoarelor de coastă prin lucrări de captare (puțuri, tubulaturi orizontale), canalizarea la baza versanților

din podiș;

stoparea înaintării și extinderii alunecărilor prin realizarea unor ziduri de sprijin și contraforturi;

interzicerea executării arăturilor conform liniei de pantă și reconsiderarea agrotehnicilor de lucru;

evitarea suprapășunatului în zonele ce pot provoca alunecări de teren;

monitorizarea continuă a suprafețelor cu risc la alunecări de teren, torențialitate, ravenare;

însămânțarea cu specii cu talie mică și medie, care să compactizeze covorul vegetal ierbos și să reducă eroziunea în suprafață și eroziunea liniară;

Pentru zonele cu probabilitate medie și medie -mare de instabilitate, pentru a preveni fenomenele de risc ce apar la amplasarea construcțiilor se vor avea în vedere următoarele recomandări, conform Studiu de fundamentare - Studiu Geotehnic și Riscuri naturale - Mun. Suceava:

amplasarea construcțiilor se va face pe baza studiilor geotehnice cu calculul stabilității versantului la încărcările suplimentare create de construcții;

se vor proiecta construcții ușoare;

nu se vor executa excavații de anvergură pe versant (șanțuri adânci, platforme, taluze verticale, umpluturi etc);

se vor executa numai săpături locale pentru fundații izolate sau ziduri de sprijin care vor fi betonate imediat ce s-a terminat săpătura;

se vor lua măsuri pentru a preîntâmpina pătrunderea apei în săpătură;

se vor dirija apele din precipitații prin rigole bine dimensionate și dirijate astfel încât să nu producă eroziuni;

se vor planta arbori la o distanță corespunzătoare față de construcțiile ce urmează a se executa.

* Această documentație nu este un studiu geotehnic și nu poate fi folosit pentru proiectarea infrastructurilor.

Pentru orice tip

de investiție se recomandă întocmirea unui studiu geotehnic specific tipului de obiectiv.

Pentru zonele afectate de alunecări de teren, conform Pug Aprobat prin H.G. 518/26.05.2023, se prevăd următoarele măsuri:

- Colectarea eficientă a apelor de suprafață prin lucrări agrotehnice și hidrotehnice;

realizarea de lucrări hidroameliorative, pedoameliorative (nivelare, terasare) pentru îmbunătățirea drenajului natural al

substratului;

fixarea alunecărilor prin înființarea unor plantații pomicole noi și extinderea celor vechi, sau împăduriri;

interceptarea izvoarelor de coastă prin lucrări de captare (puturi, tubulaturi orizontale), canalizarea la baza versanților

din podiș;

stoparea înaintării și extinderii alunecărilor prin realizarea unor ziduri de sprijin și contraforturi;

interzicerea executării arăturilor conform liniei de pantă și reconsiderarea agrotehnicilor de lucru;

evitarea suprapășunatului în zonele ce pot provoca alunecări de teren;

monitorizarea continuă a suprafețelor cu risc la alunecări de teren, torențialitate, ravenare; însămânțarea cu specii cu talie mică și medie, care să compactizeze covorul vegetal ierbos și să reducă eroziunea în suprafață și eroziunea liniară;

Reguli suplimentare pentru Intervențiile în limita Zonelor de protecție a monumentelor istorice, a siturilor arheologice, zonelor construite protejate, la clădirile propuse pentru a intra pe lista monumentelor istorice sau cu valoare arhitectural-ambientală asupra cărora s-a instituit un regim de protecție prin PUG

1. Orice intervenție realizată în limita de protecție a monumentelor istorice sau în interiorul unor situri arheologice delimitate ca atare, care se situează într-o zonă construită protejată propusă prin PUG sau este clădire propusă pentru a intra pe Lista Monumentelor Istorice sau cu valoare arhitectural-ambientală se vor putea realiza numai în baza unui aviz emis de către Direcția județeană pentru cultura Suceava sau Ministerul Culturii și Identității Naționale, după caz. Documentația de avizare se va depune la Direcția județeană pentru Cultura Suceava care o va introduce în procesul de avizare.

2. Situarea oricăror imobile în zone de protecție a monumentelor istorice aduce în plus față de reglementările zonelor, subzonelor și unităților teritoriale de referință în care sunt încadrate, următoarele măsuri restrictive: dacă obiectivul este monument istoric sau în zona de protecție a unui monument istoric aceasta se supune regimului de avizare instituit prin Legea nr. 422/2001;

dacă obiectivul este monument istoric sau se afla în subzona determinată de incinta sau de parcela/parcele cadastrale ale monumentului, sitului, ansamblului monument istoric intervențiile vor avea caracter de conservare, restaurare, reabilitare sau de punere în valoare a monumentului (titlu generic pentru orice grupă și subgrupă conținută în lista monumentelor).

Lucrările de construire ce au o structură subterană se vor realiza numai după obținerea Certificatului de descărcare de sarcină arheologică, conform art. 11, litera d, din O.G. 43/2000, modificată și completată prin Legea 378/2001. Prin procedura de avizare, în cazuri justificate, se poate solicita doar supraveghere arheologică.

dacă obiectivul se afla în subzona de protecție a cadrului arhitectural al monumentelor istorice care cuprinde parcele adiacente și sub-adiacente monumentului până la limita de vizibilitate directă a monumentelor, sunt permise intervenții cu restricții majore privind regimul de înălțime, structura și aspectul general arhitectural. Sunt permise realizarea lucrărilor de construire ce nu vor concura arhitectonic și volumetric monumentul

alăturat și nu vor agresa din punct de vedere vizual, sonor, sau cu orice fel de noxe zona peisagistică înconjurătoare.

Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși înălțimea la cornișă a monumentului istoric în a cărei zonă de protecție se situează la care se poate adăuga cel mult un nivel, sau nu va depăși nivelul de înălțime al clădirilor deja existente în zona de protecție a cadrului arhitectural al acestuia, la care se poate adăuga, de regula, doar un nivel suplimentar, dacă nivelul acestor clădiri existente este deja mai mare decât înălțimea la cornișă a monumentului;

Fațadele clădirilor existente în zona de protecție vor fi renovate respectându-se caracterul arhitectural original, admitându-se refașadări parțiale cu materiale diferite doar pe baza unor studii de integrare.

Reglementările prevăzute pentru aceasta subzona intermediară în cadrul zonei de protecție nu dau o reglementare directă și sunt concepute ca un instrument suplimentar de lucru la dispoziția organismelor de avizare care vor analiza fiecare situație în parte.

Lucrările de construire ce au o structură subterană se vor realiza numai după obținerea Certificatului de descărcare de sarcină arheologică, conform art. 11, litera d, din O.G. 43/2000, modificată și completată prin Legea 378/2001. Prin procedura de avizare, în cazuri justificate, se poate solicita doar supraveghere arheologică.

dacă obiectivul se afla în subzona de protecție aflată între limita intermediară anterioară și limita de protecție maximă a monumentelor istorice, care conține parcelele până la limita exterioară de vizibilitate din jurul monumentului inclusiv clădirile aflate în această zonă sunt permise intervenții cu grad sporit de libertate privind regimul de înălțime și aspectul general arhitectural. Reglementările prevăzute pentru zonele, subzonele și unitățile teritoriale de referință în care sunt încadrate vor putea fi limitate prin procedura de avizare instituită prin Legea nr. 422/2001.

Orice lucrări de săpătură ce se vor executa în aceste zone se vor face numai cu supraveghere arheologică, în prezența unui arheolog delegat, pentru prelevarea eventualelor vestigii arheologice apărute. În această situație se pot sista temporar lucrările de construire, și se va demara săpătura arheologică preventivă, pentru epuizarea complexelor arheologice descoperite și se va obține Certificatul de descărcare de sarcină arheologică pe baza Raportului de descărcare de sarcină arheologică întocmit de specialiștii delegați.

3. Dacă obiectivul se afla în zona de protecție a siturilor arheologice lucrările de construire ce au o structură subterană se vor realiza numai după obținerea Certificatului de descărcare de sarcină arheologică, conform art. 11, litera d, din Ord. 43/2000, modificată și completată prin Legea 378/2001. Prin procedura de avizare, în cazuri justificate, se poate solicita doar supraveghere arheologică.

4. Dacă obiectivul nu este monument istoric sau în zona de protecție a acestuia, sau se situează într-o zonă construită protejată propusă prin PUG dar este clădire propusă pentru a intra pe lista Monumentelor Istorice sau cu valoare arhitectural- ambientală sau, conform Lista anexată, beneficiază de un regim de protecție până la declanșarea cf. Legii 422 / 2001 a procedurii de clasare ca monument istoric, la reglementările de baza ale zonelor, subzonelor și unităților teritoriale de referință în care sunt încadrate adăugându-se următoarele măsuri restrictive:

înălțimea maximă nu va depăși nivelul de înălțime existent în zona decât cu un nivel suplimentar;

dacă între spațiul de la parter și domeniul public există un portic, acest portic nu se va închide și va fi păstrat pentru circulația publică. Parterul învecinat direct cu domeniul public poate fi prelungit prin amenajarea unor terase deschise acoperite numai dacă funcțiunea de circulație pietonală pe lângă aceste terase este asigurată;

fațadele clădirilor vor fi restaurate respectându-se caracterul arhitectural original neadmitându-se decât refașadări parțiale cu materiale contrastante - sticlă, aluminiu etc. - pe baza unor studii de integrare.

se va urmări conservarea valorii ambientale a clădirii, respectiv i se vor păstra nealterate fațadele principale, precum și caracteristicile principale ale parțelului, gabaritul clădirii putând fi mărit față de gabaritul existent doar pe baza unor studii de integrare.

se va putea interveni la amenajările interioare, inclusiv la creșterea confortului locuirii prin recompartimentări și instalări de camere de baie sau alte facilități, fără alterarea caracterului arhitectural existent, mai ales al spațiilor accesibile publicului. nu se admit demolări integrale ale acestor clădiri;

pentru construcțiile și zonele cu regim de înălțime reglementat până la P+2 niveluri;

podurile se pot mansarda, dacă gabaritul acestora permite amenajarea unor spații locuibile;

se poate adăuga un etaj la imobilul existent, în limita regimului reglementat de maximum P+2, cu condiția ca între fațada existentă și acoperișul ce rezultă după modificare să existe un spațiu, obținut fie prin retragerea etajului adăugat, fie prin realizarea unei închideri vitrate la nivelul ultimului etaj.

nu vor putea suferi extinderi către domeniul public și nici supraînălțări. Recomandarea este ca acestea să-și păstreze arhitectura inițială, admițându-se numai lucrări ce duc la îmbunătățirea calității locuirii (înlocuirea ușilor și a ferestrelor, etc.); 5. Autorizarea executării construcțiilor pe frontul estic al Bulevardului Ana Ipătescu, pe tronsonul dintre Piața Centrală (Blocul Turn) și Strada Petru Rareș, va fi condiționată de realizarea unui studiu de vizibilitate a Cetății de Scaun și a statuii Domnitorului Ștefan cel Mare. Pe acest tronson este interzisă realizarea unor fronturi continue, iar regimul de înălțime pentru construcțiile noi sau pentru extinderi de construcții existente nu va depăși P+1E (max. 7,0 m la cornișă).

6. În zona de protecție a monumentului istoric M-reș Sf. Ioan cel Nou înscris pe lista monumentelor UNESCO se impune prin prezentul regulament întocmirea unui Plan urbanistic zonal pentru zone construită protejată care va reglementa construirea în acea zonă. Acesta va fi finanțat conform legii din fondurile Ministerului Dezvoltării. Până la aprobarea acestuia nu se vor autoriza decât lucrări de reparații / restaurare și consolidare strict necesare ce nu schimbă parametrii urbanistici și arhitecturali existenți în zonă. Pe baza unor studii istorice întocmite de specialiști atestați ai Ministerului Culturii se vor putea admite lucrări de demolare a unor construcții anexe sau lipsite de valoare arhitectural-istorică.

7. Pentru spațiile publice din zona centrală, din zonele construite protejate și din zonele de protecție a monumentelor istorice -străzi, piețe, parcuri este obligatoriu elaborarea de proiecte cu componenta arhitecturală și peisagistică.

8. În zona centrală, zonele construite protejate și în zonele de protecție a monumentelor istorice capacitatea dotărilor comerciale se va limita la maxim 1000m² în afara zonelor dedicate pentru dotările comerciale mari.

3.2.2 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat este un teren propice funcțiunii propuse, terenul este stabil, neinundabil și are posibilitate de căi de acces proprii care vor deflua în drumul local existent.

3.2.3 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

1. Modernizare strada Iancu Flondor.

2. Descrierea sumară a construcțiilor

Strada Iancu Flondor din Suceava reprezintă una dintre arterele importante ale orașului, necesitând modernizări pentru a îmbunătăți circulația și a reduce congestiile rutiere. Propunerea de modernizare vizează atât infrastructura rutieră, cât și facilitățile pentru pietoni și bicicliști, asigurând o mai bună fluiditate a traficului și un mediu urban mai sigur și mai atractiv:

1. Lărgirea carosabilului

2. Reabilitarea trotuarelor

3. Amenajarea spațiilor de parcare

4. Modernizarea sistemului de iluminat public

5. Implementarea de senzori giratorii

6. Îmbunătățirea semnalizării rutiere

3.2.4 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ. REGLEMENTĂRI. BILANȚ TERITORIAL. INDICI URBANISTICI

Destinația terenului PUG - zonă fără reglementări urbanistice.

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Za - ZONĂ AFERENTĂ IMOBILULUI ANALIZAT din care subzone:

Zah - ZONĂ AMPLASARE COMPLEX ANALIZAT

Zac - ZONĂ CIRCULAȚIE CAROSABILĂ, PIETONALĂ ȘI PARCAJE

Zav - ZONE VERZI AMENAJATE

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Za – zona studiata din care:	2763,76mp	100%	2763,76mp	100%
Zah- zona imobil propus	0,00mp	0,00%	745,00mp	26,95%
Zac – zona circulatie carosabila si pietonala	127,52mp	4,6%	710,00mp	26,05%
Zav – zone verzi amenajate	2400,00mp	Min 30%	1308,76mp	Min 30%

ZONE DE PROTECȚIE / INTERDICȚIE

- regim de înălțime maxim = $S+P+2E$,
- aliniament parcela = min. 6,50 m fata de ax drum LOCAL
- retrageri obligatorii = se va reglementa prin PUZ
min. 3,00 m fata de limita posterioare ale terenului
min. 2,00m fata de limitele laterale
- Accese = carosabile - se va reglementa prin PUZ
- pietonale - se va reglementa prin PUZ;
- parcaje –17 locuri la nivelul solului

INDICI URBANISTICI

- P.O.T. PROPUS =26,96% / P.O.T. MAXIM=45%
- C.U.T. PROPUS =0,4/ C.U.T. MAXIM=1,30
- regim de înălțime maxim = $St+P+2E$,
- înălțimea maximă admisă la coamă: 10 metri Fata de CTS;

3.3. DEZVOLATAREA ECHIPĂRII EDILITARE

INSTALAȚII ELECTRICE

SITUAȚIA EXISTENTĂ:

- a) Alimentarea cu energie electrică

Pe amplasament există rețele de joasă tensiune de la care se pot alimenta clădirile propuse.

SITUAȚIA PROPUSĂ:

- a) Alimentarea cu energie electrică

Construirea complexului necesită:

- o putere instalată de c.c.a 160,0 kW
- o putere absorbită de c.c.a.96.0 kW

Se propune racordarea la rețeaua electrică de 400V/230V - 50Hz existentă în zonă până la blocurile de măsură și protecție trifazate amplasate la limita de proprietate a fiecărui obiectiv, 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

SITUAȚIA EXISTENTĂ:

În zona de amplasament, există rețea de alimentare cu apă potabilă

SITUAȚIA PROPUȘĂ:

Prin prezenta documentație s-a optat pentru racordarea la rețeaua publică aflată în gestiunea ACET Suceava.

Necesarul specific de apă pe zi [l/zi.pers]: 20l/zi/pers din care 5l/zi/pers apă caldă.

Qzimed - debitul mediu zilnic de apă = $\sum N_{pi} \cdot q_{szi}$ = 1400 [l/zi] 1,40 [mc/zi]

Qzimax - debit maxim zilnic de apă = $K_{zi} \cdot Q_{zimed}$ = 1610 [l/zi] 1,61 [mc/zi]

Qzimin - debit minim zilnic de apă = $2 \cdot Q_{zimed} - Q_{zimax}$ = 1190 [l/zi] 1,19 [mc/zi]

Qomax - debitul orar maxim = $k_o \cdot Q_{zimax} / noz$ = 0,1341 [mc/h]

Kzi= 1,15

ko= 2,00

noz - numărul specific de ore pe zi de utilizare a apei; noz = 10

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, execuția și exploatarea instalațiilor sanitare aferente clădirilor.

REȚEA DE CANALIZARE

SITUAȚIA EXISTENTĂ:

În zona de amplasament există rețea de canalizare centralizată aflată în gestiunea ACET

SITUAȚIA PROPUȘĂ:

Apele menajere rezultate de la proiectul propus, vor fi canalizate printr-o rețea de conducte, la rețeaua centralizată aflată în administrarea ACET.

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 TERMICĂ

SITUAȚIA EXISTENTĂ:

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

SITUAȚIA PROPUȘĂ:

Pentru ansamblul studiat se propune încălzirea cu centrale termice proprii amplasate în încăperi special amenajate.

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

SITUAȚIA EXISTENTĂ:

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

SITUAȚIA PROPUȘĂ:

Se propune extinderea rețelei de gaz din apropiere în urma obținerii avizului și realizarea unui post de reglare măsurare (PRM) de joasă presiune și a instalațiilor interioare de utilizare a gazelor naturale.

3.4. PROTECȚIA MEDIULUI

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

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, conform prescripțiilor actuale referitoare la protecția mediului.

3.5. CONCLUZII:

Propunerile din prezența documentație vor fi însoțite de alte studii și proiecte, după cum urmează:
Studiu geotehnic, Ridicare topografică.

Prin prezenta documentație se propune reglementarea zonei cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, P.O.T., C.U.T., distanțele față de limitele laterale și posterioare parcelei, organizarea circulației și a acceselor, asigurarea cu utilități edilitare zonei, pentru a crea premisele unei dezvoltări urbane corecte și în conformitate cu legislația în vigoare ce reglementează acest domeniu. Capacitatea de transport admisă pe strada Iancu Flondor va fi cu vehicule de max 7,5t.

Toate costurile lucrărilor de proiectare și execuție a lucrărilor de racordare, branșare și extindere a utilităților tehnico-edilitare la sistemele centralizate ale furnizorilor de utilități, a infrastructurii de acces și a celor de construcții-montaj a viitoarelor amenajări vor fi suportate de investitorul IMPERIUM PALAS S.R.L.

Funcțiunea propusă pentru locuința individuală este în deplină conformitate cu normativele și reglementările urbanistice aplicabile în domeniu. Proiectul a fost conceput având în vedere specificațiile tehnice detaliate și cerințele specifice ale amplasamentului, într-un mod care optimizează utilizarea eficientă a terenului disponibil. În plus, soluțiile integrate în proiect sunt orientate către asigurarea unui nivel adecvat de confort locativ, respectând simultan principiile esențiale de siguranță și sustenabilitate urbanistică, contribuind astfel la o integrare armonioasă în contextul urban existent.

Întocmit,
Arh. Sebastian Adamovici



Verificat,
Consultant Urb. Arh. Eusebiu Latis



LISTA DE SEMNĂTURI

PROIECT: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT DE URBANISM AFERENT, IN
BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX DE LOCUINTE
UNIFAMILIALE CU REGIM REDUS DE INALTIME, LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE
VERTICALA, SPATII VEREZI AMENAJATE, RACORDURI/BRANSAMENTE
Jud. Suceava, UAT Suceava, Mun. SUCEAVA, Iancu Flondor, nr.7 .

BENEFICIAR: IMPERIUM PALAS S.R.L.
Jud. Suceava, cod postal , orasul Suceava, str. Ciresoaia, nr. 9 PARTER, bl. 9, sc. A,
PROIECTANT: De FRUMU srl - Suceava
FAZA: P.U.Z.
PR. NR. 05-2024

PROIECTANT GENERAL

De FRUMU srl - Suceava

ŞEF PROIECT

arh. SEBASTIAN ADAMOVICI

CONSULTANT URBANIST

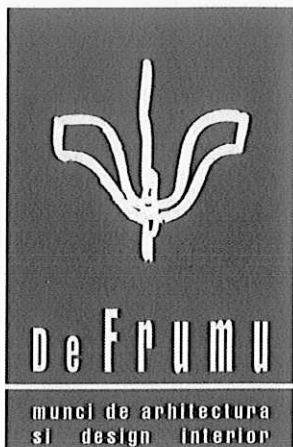
arh. EUSEBIU LATIS

PROIECTANT

arh. SEBASTIAN ADAMOVICI

VERIFICATOR





Alexandru Ienceanu nr.5, Suceava 720071 office@defrumu.com

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT DE URBANISM AFERENT, IN BAZA
UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX DE LOCUINTE UNIFAMILIAIE
CU REGIM REDUS DE INALTIME, LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII
VEREZI AMENAJATE, RACORDURI/BRANSAMENTE Jud. Suceava, Com. Jud. Suceava, UAT
Suceava, Mun. SUCEAVA, Iancu Flondor, nr.7 .**

Imobile locuire

Proiect nr. 05/ 2024

A. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT DE URBANISM AFERENT, IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX DE LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REGIM REDUS DE INALTIME, LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI AMENAJATE, RACORDURI/BRANSAMENTE.

Beneficiar:

- **IMPERIUM PALAS S.R.L**

Proiectant:

- **SC DE FRUMU SRL**

Director: - arh. **Sebastian Adamovici**

Întocmit: - arh. **Sebastian Adamovici**

Verificat : - urb. **Eusebiu Latis**

A.1.1. - DATE GENERALE

În urma exprimării intenției beneficiarilor, **IMPERIUM PALAS S.R.L.**, de a-și folosi dreptul de utilizare al terenului pentru realizarea unui **COMPLEX DE LOCUINTE UNIFAMILIAIE CU REGIM REDUS DE INALTIME,LOCURI DE PARCARE,SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI AMENAJATE, RACORDURI/BRANSAMENTE**.se întocmește prezenta documentație de urbanism de tip PLAN URBANISTIC ZONAL pentru analiza de amplasament și corecta reglementare a propunerii făcute din punct de vedere funcțional, economic, spațial, juridic și tehnic, respectiv:

- reglementarea funcțiunii propuse pentru amplasamentul în studiu;
- stabilirea condițiilor de ocupare - POT, CUT, Rh - care să asigure o corectă amplasare;
- stabilirea imaginii configurativ-spațiale a propunerii.

A.1.2. - OBIECTUL STUDIULUI

Prezenta documentație își propune (în conformitate cu R.G.U-P.U.G. și Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor si amenajărilor, completată și modificată prin Legea 453/2001 și a OGR 5/2002 să stabilească parametrii urbanistici pentru organizarea unui complex de locuințe cu funcțiunea **Imobil locuire (St+P+2)**.

A.1.3. - ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE (PL 0.1)

Amplasamentul vizat se afla in Jud. Suceava, UAT Suceava,Mun. SUCEAVA, strada Iancu Flondor, nr.7 .

- la S: strada Iancu Flondor
- la E: proprietate privată identificata prin nr. cad.39577
- la V: proprietate privata identificata prin nr. cad.41544
proprietate privata identificata prin nr. cad.53830
- la S-V: proprietate privata (locuinta individuala)
proprietate privata (locuinta individuala)
- la N: proprietatea statului Parc Sipote.

A.1.4. - ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

- Amplasamentul este cuprins în intravilanul aprobat al localității, cf. RLU, asociat PUG – SUCEAVA - L – ZONA REZIDENTIALĂ – Li – Subzona locuințelor individuale pe lot situate în Zona Centrală – L1a – Locuințe cu regim redus de înălțime (St-P+2) situate în țesut urban construit. Zona studiată se află în partea de sud-est a orașului Suceava, pe strada Iancu Flondor.

A.1.5. - ANALIZĂ EXISTENT

Suprafața studiată pentru realizarea COMPLEX DE LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME, LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, SPAȚII VERZI AMENAJATE, RACORDURI/BRANSAMENTE pe planurile topografice ale Serviciului de Cadastru al P.M.F., la scara 1:5000, este de

SPUZ analizată = 78,000,00 mp

Suprafața de teren care a generat documentația are o suprafață de:

S PUZ/ S reglementată prin PUZ = 2763,76 mp (cf. rid. topografice puse la dispoziție de către beneficiar).

A.1.6. - Reglementări

Se propune ca lotul de teren să fie zonificat ca :

Za - ZONĂ DE LOCUIRE, din care:

Zah – ZONĂ AMPLASARE LOCUINTE UNIFAMILIALE;

Zac – ZONĂ CIRCULAȚIE CAROSABILĂ, PIETONALĂ ȘI PARCAJE;

Zav – ZONĂ SPAȚII VERZI ȘI SPAȚII PLANTATE.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Zah - locuire: locuințe individuale

Zac – sunt admise:

- căi de comunicație rutieră (care asigură accese auto sigure și suficient spațiu pentru auto și autospeciale de stingere incendiilor – încărcat, descărcat și manevre);
- refugii și treceri de pietoni;
- rețele tehnico-edilitare;
- spații verzi amenajate;
- suprafețe de parcare pentru locuire.

Zav - sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în:

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Zah - se pot localiza următoarele funcțiuni:

1. Implantări locuințe individuale incluzând oricare din următoarele utilizări:

Locuințe unifamiliale de tip duplex;

Zac - să respecte în intravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la clădiri, în funcție de categoria acestuia:

- 6,5 m față de axul drumului comunal str. Iancu Flondor;

Zav - orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 a protecției mediului și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Zah - se interzice amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.

Zac - se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;

- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

- lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;

- modernizarea intersecțiilor;

- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră: depozitări de materiale,

piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe

deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a

apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;

- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări: construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică asupra unei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente; panouri independente de reclamă publicitară;

- se interzice comercializarea en-detail a produselor care pot fi transportate la domiciliu cu automobilul propriu sau cu taxi.

Zav - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Zal - Caracteristicile parcelei construibile:

- suprafața minimă 2763,76 mp;

- front minim: 6,5m din axul drumului ;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Zal- Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- retragerea 6,5 m față de axul drumului comunal str. Iancu Flondor, împrejurii la 1,00 m fata de drum

- clădirile, indiferent de regimul de construire, se vor retrage față de axul drumului la o distanță de minimum 6,5 metri

- în fâșia non edificabilă dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție, cu excepția împrejuririlor, aleilor de accesi a spațiilor de parcare;

-

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice;

- retragerile față de limitele laterale va fi de minimum 2,00 metri;

- retragerea față de limita posterioară va fi de minim 2,00 metri – clădirile propuse sunt retrase cu 6,5 metri fata de limita fatadei principale longitudinalela axul drumului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela are asigurat un acces carosabil de 7 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor.
- sunt propuse 17 locuri parcare 2,5 x 5 m.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă a clădirilor va fi St+P+2 (10 metri Fata de CTS);
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul exterior al clădirilor:

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Condiții de echipare edilitară:

- toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă-canal în sistem public, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare; și încălzirea prin centrală electrică proprie;
- se va alimenta cu apă din sursa oras, după ce se va obține acordul autorității competente;
- se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperiș pe proprietate.
- se va alimenta cu gaze naturale de la rețeaua existentă în zona din sursa oras, după ce se va obține acordul autorității competente;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Zav - orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității;

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu gazon.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

S lot reglementat prin PUZ –alcatuit din parcelele nr. cad. 53636 =743,57mp; nr.cad. 32517=570,27mp; nr. cad. 32625=304,21mp; nr. cad. 32623 =1145,71mp insumate avand o suprafata de 2763,76 mp

POT propus = 26,96%

POT maxim = 45,00%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

S lot reglementat prin PUZ –alcatuit din parcelele nr. cad. 53636 =743,57mp; nr.cad. 32517=570,27mp; nr. cad. 32625=304,21mp; nr. cad. 32623 =1145,71mp Total lot 2763,76 mp

CUT propus = 0,41

CUT maxim= 1,3

REGIM DE ÎNĂLȚIME

- regim de înălțime: **St+P+ 2E**
- înălțimea maximă propusa: **10,00 m**

ARTICOLUL 17- REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASARE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Parcaje

2 locuri de parcare pe locuința.

Spații verzi

Pentru construcțiile propuse vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

Se va proteja zona prin măsuri permanente de întreținere a spațiilor plantate și a amenajărilor din incintă.

ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

Se va respecta regulamentul P.U.G. al zonei pentru căi de comunicații și construcții aferente.

Lucrarile efectuate pentru accesul la parcela nu vor afecta circulația rutieră din zonă și se vor face conform unei documentații de specialitate.

Întocmit,
Arh. Sebastian Adamovici



Verificat,
Consultant Urb. Arh. Eusebiu Latis

