



SR EN ISO 9001:2008
CERT. NR. 1002/2/21



SR EN ISO 14001:2005
CERT. NR. 1002/1/1/2

PROIECT NR. 737/2023

PLAN URBANISTIC ZONAL

FAZA: AVIZ DE OPORTUNITATE

AFERENT

**CONSTRUIRE ANSAMBLUL REZIDENTIAL CU LOCUINTE
COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII
(SPATII COMERCIALE, SPATII PRESTARI SERVICII, SPATII
DE ALIMENTATIE PUBLICA, SPATII DE INVATAMANT),
LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALA SI
RACORDURI/BRANSAMENTE
ZONA METRO, MUN. SUCEAVA, JUD. SUCEAVA**

BENEFICIAR:

PROIECTANT GENERAL:

NUTU VIOREL SI NUTU MARIA

S.C. "ADIM 2012" S.R.L. SUCEAVA



LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

PROIECTANT GENERAL :

DIRECTOR:



S.C. ADIM 2012 S.R.L.

EC. VERONICA CIORNEI

SEF DE PROIECT:

PROIECTANT URBANISM :

PROIECTANT INSTALATII:



ARH. IONUT STRAJER

ARH.URB. IONUT STRAJER

ING. ROXANA COJOCARU

BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE P.U.Z.

A. PIESE SCRISE

- FOAIE DE TITLU
- LISTA SEMNATURILOR
- BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE
- MEMORIU GENERAL P.U.Z.

B. PIESE DESENATE

- U.00 - PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU
- U.01 - SITUATIE EXISTENTA
- U.02 - REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
- U.02-1. - POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA
- U.03 - REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA

Intocmit,
Arh. Ionut Strajer



MEMORIU GENERAL

CUPRINS

1. INTRODUCERE.....	6
1.1. Date generale de recunoastere a investitiei.....	6
1.1.1 Denumirea lucrarii.....	6
1.1.2 Beneficiar.....	6
1.1.3 Proiectant:.....	6
1.1.4 Nr.proiect	6
1.1.5 Data elaborarii:	6
1.2 Obiectul P.U.Z.....	6
1.2.1. Solicitari ale temei program.....	6
1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare pentru zona studiata.....	7
1.3 Surse documentare.....	7
1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.....	7
1.3.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent P.U.Z.....	8
1.3.3 Date statistice.....	8
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII.....	8
2.1. Evolutia zonei.....	8
2.1.1. Date privind evolutia zonei.....	8
2.1.2. Potential de dezvoltare.....	8
2.2. Incadrare in localitate.....	8
2.3. Elementele cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.....	9
2.3.1. Clima si fenomenele naturale specifice zonei.....	9
2.3.2. Conditii geotehnice.....	9
2.3.3. Zone expuse la riscuri naturale.....	10
2.3.4. Tipuri de proprietate asupra terenurilor.....	10
2.4. Circulatia.....	10
2.5. Ocuparea terenurilor.....	10
2.5.1. Principalele caracteristici ale functionarilor ce ocupa zona studiata.....	10
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 in zona studiata sau in vecinatate.....	11
2.5.5. Disfunctionalitati.....	12
2.6. Echiparea edilitara.....	12
2.7. Probleme de mediu.....	12
2.7.1. Revelatia cadru natural – cadru construit.....	12
2.7.2. Evidentiarea riscurilor naturale si antropice.....	12
2.7.3. Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona.....	12
2.7.4. Evidentiarea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie.....	12
2.7.5. Evidentiarea potentialului balnear si turistic.....	12

**P.U.Z. - CONSTRUIRE ANSAMBLUL REZIDENTIAL CU LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
LOCUIRII (SPATII COMERCIALE, SPATII PRESTARI SERVICII, SPATII DE ALIMENTATIE PUBLICA, SPATII DE
INVATAMANT), LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALA SI RACORDURI/BRANSAMENTE
ZONA METRO, MUN. SUCEAVA, JUD. SUCEAVA**

2.8. Optiuni ale populatiei.....	13
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE	
URBANISTICA.....	13
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.....	13
3.2. Prevederi ale P.U.G.	13
3.3. Valorificarea cadrului natural.....	14
3.4. Modernizarea circulatiei.....	14
3.5. Zonificare functionala – reglementari.....	15
3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare.....	15
3.6.1. Alimentare cu apa.....	16
3.6.2. Canalizare menajera.....	16
3.6.3. Canalizarea apelor pluviale.....	16
3.6.4. Alimentarea cu energie electrica.....	16
3.6.5. Energie din surse regenerabile.....	16
3.6.6. Alimentarea cu gaze naturale (necesare alimentarii CT de apartamente si a prepararii hranei)	16
3.6.7. Gospodarie comunala.....	16
3.7. Protectia mediului.....	17
3.7.1. Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare.....	17
3.7.2. Prevenirea riscurilor naturale.....	17
3.7.3. Epurarea si preepurarea apelor uzate.....	17
3.7.4. Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi, etc.....	17
3.7.5. Organizarea sistemelor verzi	18
3.7.6. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate.....	18
3.7.7. Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatii si al retelelor edilitare majore.....	19
3.8. Obiective de unitate publica, proprietatea si circulatia terenurilor	20
3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publica.....	20
3.8.2. Tipul de proprietate al terenurilor si circulatia terenurilor	20
3.8.3. Posibilitati de mobilare urbanistica.....	20
4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE.....	21

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea Proiectului:

**PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT DE URBANISM AFERENT,
in baza unui aviz de oportunitate pentru - CONSTRUIRE ANSAMBLUL
REZIDENTIAL CU LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII
(SPATII COMERCIALE, SPATII PRESTARI SERVICII, SPATII DE ALIMENTATIE
PUBLICA, SPATII DE INVATAMANT), LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE
VERTICALA SI RACORDURI/BRANSAMENTE
ZONA METRO, MUN. SUCEAVA, JUD. SUCEAVA**

Initiator(beneficiar):

NUTU VIOREL si NUTU MARIA

Str. I.G.Sbiera nr.37 Mun. Suceava, Jud. Suceava

Elaborator:

S.C. ADIM 2012 S.R.L. SUCEAVA

Data elaborarii: **2024**

1.2. Obiectul lucrarii

1.2.1. Solicitari ale temei-program

Prezentul plan urbanistic are ca obiect modificarea reglementarilor urbanistice stabilite prin "P.U.Z. – Intrare E85 in mun. Suceava", aprobat prin H.C.L. Nr. 313 din 29.09.2005, in care zona studiata este incadrata partial in zona institutiilor publice, comert si servicii – subzone unitati de comert si servicii – Iscs(p) si partial, subzone perdele de protectie, aliniamente propuse – Ppa(p).

Amplasamentul ce face obiectul studiului urbanistic este situat in intravilanul mun. Suceava, zona Metro si este format din parcela cadastrala nr.57403 in suprafata de 3535 mp si parcela cadastrala 57402, in suprafata de 6.725 mp.

Investitorul, NUTU VIOREL., doreste sa realizeze pe terenul studiat un ansamblu rezidential, in care functiunea dominanta va fi locuirea (locuinte colective) insa in cadrul ansamblului se mai doreste si realizarea unor spatii comerciale/de prestari servicii/ birouri, la parter, precum si locuri de parcare si spatii depozitare in demisol. La exterior, pe zona de teren ramasa neocupata se vor amenaja circulatii carosabile si pietonale, parcare, spatii verzi, un loc de joaca pentru copii si o platforma pentru colectarea selectiva a deseurilor.

Tema de proiectare stabilită de către proiectant si investitor propune respectarea urmatoarelor conditii:

- organizarea teritoriului studiat pentru functiunea propusa (ansamblu rezidential, spatii comerciale/de prestari servicii/ birouri la parter, locuri de parcare, spatii de depozitare, amenajari exterioare);

- preluarea conditiilor din avizele si studiile solicitate conform metodologiei de elaborare a PUZ.

Prezenta documentație are ca obiect determinarea conditiilor de amplasare a unui cartier residential și a reglementarilor urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentației pentru eliberarea autorizației de construire:

- condițiile de amplasare ale construcțiilor, regimul de înălțime și conformarea volumetrico-spațială;
- asigurarea tuturor utilităților necesare obținerii condițiilor igienico-sanitare și de confort în cladirile ce vor mobila zona studiata;
- asigurarea accesului pietonal și carosabil la imobile, la locurile de parcare aferente acestora și la punctele gospodărești din incintă;
- modalitățile de utilizare eficientă a terenului.

Documentatia va constitui in final drept instrument de lucru necesar atat administratiei locale cat si beneficiarului, in vederea promovarii si realizarii investitiei pe care si-a propus-o, prin respectarea prevederilor Planului Urbanistic General al municipiului Suceava dar si cu respectarea structurii din prezenta reglementare tehnica - Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.).

1.3. Surse documentare

Principalele documente normative care au stat la baza elaborării P.U.Z. sunt următoarele:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, 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;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată;
- 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;
- Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 481 din 13 iulie 2009;
- Normativ pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2001, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr. 649 din 25 aprilie 2001;

- Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice – revizia I, aprobată prin Ordinul președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei nr. 4/2007, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- STAS 10144/1–91 Străzi. Profiluri transversale – Prescripții de proiectare;
- STAS 10144/2–91 Străzi. Trotuare, alei de pietoni și piste de cicliști – Prescripții de proiectare;
- STAS 10144/3–91 Străzi. Elemente geometrice – Prescripții de proiectare;
- 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.

Planul urbanistic zonal și regulamentul local aferent acestuia a fost elaborat conform conținutului-cadru prevăzut în Ghidul GM 010–2000 (Capitolul 3).

1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

- Plan Urbanistic General al Mun. Suceava;
- Plan Urbanistic Zonal intrare E85 in Mun. Suceava;

1.3.2. Lista studiilor și proiectelor elaborate concomitent cu PUZ

- Studiu geotehnic;
- Studiu topografic;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evolutia zonei

Zona studiată prin prezenta documentație de urbanism este situată în intravilanul Mun. Suceava și face parte din teritoriul reglementat prin "PUZ intrare E85 in Mun. Suceava" ca fiind o subzonă dedicată unităților de comerț și servicii. Aceasta zonă se află în partea de sud-vest a Mun. Suceava, cu deschidere către drumul european E85.

De-a lungul timpului, terenul studiat a fost folosit pentru agricultură, fiind parte a terenului arabil deținut de Stațiunea de Cercetare și Dezvoltare Agricolă. O dată cu trecerea timpului, Stațiunea de Cercetare și Dezvoltare Agricolă și-a restrâns activitatea din zonă și astfel terenul deținut de către aceasta a fost divizat în loturi care au revenit diferitelor persoane fizice sau juridice iar prin intermediul unui Plan Urbanistic Zonal, care a prevăzut ca aceasta zonă să fie destinată în principal activităților comerciale și de prestări servicii au fost construite atât locuințe colective cât și spații cu altă destinație.

În marea lor majoritate, toate aceste terenuri au rămas terenuri virane, arabile, singurele loturi pe care s-au dezvoltat diverse proiecte, fiind cele cu deschidere directă către Drumul European E85 (Bulevardul 1 Decembrie 1918).

Cel mai important proiect dezvoltat în această zonă este reprezentat de magazinul METRO, investiție care a avut un impact social și economic la nivelul întregului oraș.

În zonă s-au dezvoltat și alte proiecte de natură comercială sau de prestări servicii, însă în continuare caracterul general al zonei este unul specific zonelor periurbane, funcțiunea predominantă fiind reprezentată de unități de comerț și prestări servicii.

De partea cealaltă a drumului E85, respectiv B-dul 1 Decembrie 1918, peisajul este complet diferit, având un puternic caracter urban datorită prezentei Cartierului Obcini, cartier de blocuri, dezvoltat în mare parte înainte de 1989.

Indici urbanistici existenti, aprobati conform "P.U.Z. – Intrare E85 in Mun. Suceava"

- **P.O.T. maxim - 55%**
- **C.U.T. – 1,8**
- **Regim maxim de inaltime – P+2E+3p**

2.2. Incadrarea in localitate

Amplasamentul studiat se afla in zona de sud-vest a Mun. Suceava, la iesirea din oras spre Mun. Falticeni.

Din punct de vedere al vecinatatilor, parcela cu numarul cadastral 57402, este delimitata astfel:

- Nord – teren proprietate priata (Pietraru Ion)
- Est – ansamblul A.N.L.
- Sud – drum public
- Vest – proprietate privata (Solomon Radu)

Pentru parcela cu numarul cadastral 57403, vecinatatile sunt urmatoarele:

- Nord – drum public (prevazut in PUZ – intrare E85)
- Est – teren proprietate priata (Pietraru Ion)
- Sud – drum public (prevazut in PUZ – intrare E85)
- Vest – proprietate privata (Solomon Radu)

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat se afla intr-o zona ce prezinta un relief aproape plat, pe un sol bun de fundare ce nu prezinta probleme deosebite. Pe amplasament nu se afla nici un fel de spatii plantate, doar vegetatie joasa (iarba).

2.3.1. Clima si fenomenele naturale specifice zonei

Municipiul Suceava se afla in zona climatului temperat – continental (sectorul de provincie climatica V: provincie climatica est-europeana) cu nuante baltice si inclus in subetajul dealurilor si podisurilor joase (altitudini cuprinse intre 200 si 500 m).

Elementul climatic de baza, temperatura aerului, se caracterizeaza printr-o valoare medie multianuala de 7,6°C, minimul termic inregistrandu-se in luna ianuarie (-4°C) iar maximul termic in luna iulie (+18,1°C).

Viteza vantului prezinta valori mari pe directiile predominante, prezentand in maxim iarna si un minim vara.

Precipitatiile atmosferice se caracterizeaza printr-o medie anuala de 570 mm. In cadrul regimului multianual exista abateri pozitive sau negative de la acesta medie, iar pe sezoane, cele mai importante cantitati cad vara (cca.40-50%) cand se inregistreaza in medie peste 70 mm/luna iar iarna cca.20 mm/luna.

Prima ninsoare cade in prima jumătate a lunii noiembrie si ultima in prima decada a lunii aprilie, insumand un numar de zile cu strat de zapada de cca.75/an.

2.3.2. Conditii geotehnice

Conform studiului geotehnic intocmit pe amplasament, pentru terenul studiat nu exista riscul declansarii unor fenomene de tip alunecari de teren.

Adancimea de inghet

Conform NPO 112-2014, in zona amplasamentului, adancimea maxima de inghet este de 1,00 – 1,10 m.

Viitoarele constructii vor avea cota de fundare pe stratul de argila, la o adancimea minima de 4,00 m fata de CTN, asigurandu-se astfel adancimea maxima de inghet, amplasamentul incadrandu-se dupa tipul de umiditate in tipul climatic II (conform STAS 6054/77).

In cazul in care se intercepteaza panza freatica, in momentul executarii fundatiilor, se recomanda executarea de drenuri tip sifon, pentru a permite scaderea panzei freatice; in acest caz se recomanda lucrari de hidroizolatie la peretii fundariei si pardoseala parter.

In cazul in care proiectantul stabileste, pentru unele parti ale constructiei, fundarea la adancimi diferite, se vor prevedea rosturi de tasare, urmairndu-se diferentele de adancime intre fundatiile alaturate sa fie cat mai mici (pana la 0,50 m).

Presiunea conventiopnala pentru terenul de fundare, calculata conform NP112/2014 este : $P_{conv} = 240 \text{ Kpa}$.

Zona seismica

Din punct de vedere siesimic, conform normativ P100/1-2013, amplasamentul se incadreaza in urmatoarele caracteristici:

- Acceleratia terenului – $a_g = 0,20$, pentru IMR 225 ani;
- Perioada de colt $T_c = 0,7 \text{ sec}$.

Conform CR 1-1-3/2012- evaluarea actiunii zapezilor asupra constructiilor - amplasamentul este caracterizat printr-o incarcare la sol $S_{0,k} = 2,5 \text{ KN/mp}$, cu un IMR de 50 ani, din punct de vedere al calculului greutatii stratului de zapada.

Conform CR 1-1-4/2012 – evaluarea actiunii vantului asupra constructiilor - , amplasamentul este caracterizat printr-o presiune de referinta a vanzutlui, mediata pe 10 min.la 10 m inaltime de la sol, pentru o perioada de 50 de ani, $g_f = 0,6 \text{ Kpa}$.

2.3.3. Zone expuse la riscuri naturale

Din studiile efectuate in zona, pentru amplasamentul studiat au rezultata urmatoarele:

- nu exista zone afectate de inundatii datorate revarsarii unui curs de apa;
- nu exista zone expuse alunecarilor de teren.

2.3.4. Tipul de proprietate asupra terenurilor:

- parcela de teren cu numarul cadastral 57403, in suprafata de 3525 mp, este proprietatea sotilor Nutu Viorel si Nutu Maria, conform extras de carte funciara anexat;
- parcela de teren cu numarul cadastral 57402, cu suprafata de 6725 mp, este proprietatea sotilor Nutu Viorel si Nutu Maria, conform extras de carte funciara anexat;

Suprafata totala a terenurilor care sunt studiate in Puz este de 10.250 mp.

2.4. Circulatia

Accesul pe amplasamentul studiat se face din Bulevardul 1 Decembrie 1918, prin intermediul strazii Pictor Serban Rusu Arbore care face legatura cu drumul public prevazut in PUZ-ul existent. Parcelele de teren afectate de reseaua strada propusa prin acest PUZ, respectiv suprafata de 758 mp, identificats cu parcela 57405 cat si suprafata de 230 mp, identificata cu nr.cadastral 58667, au fost cedate in domeniul public conform HCL 278/25.08.2022 si HCL 23 din 26.01.2023, pentru a realiza reseaua stradala propusa. La momentul realizarii prezentei documentatii, pe terenul studiat nu exista cai de circulatie auto sau pietonale.

Din punct de vedere al capacitatilor de transport, Bulevardul 1 Decembrie 1918, care se suprapune peste traseul drumului european E85, reprezinta principala artera de circulatie a orasului. Acest bulevard are un profil stradal generos (2 benzi de circulatie pe sens si trotuare late de o parte si alta a drumului) astfel incat nu apar greutati in fluenta circulatiei. La orele de varf (in special dimineata si dupa-amiaza de luni pana vineri) acest bulevard se

aglomereaza, formandu-se cozi sau coloane de masini, insa nu se creeaza blocaje rutiere iar ca timp, aglomeratia nu dureaza mai mult de o ora.

Pe terenul studiat sunt prevazute circulatii auto si pietoanle care se vor racorda la drumul prevazut in PUZ-ul aprobat. .

In interiorul parcelei vor fi admise autoturisme si autovehicule de transport marfa si persoane de mic tonaj (3,5 tone) iar in situatii exceptionale se admit masini mari (in special masini de interventie in caz de incendiu, ambulante, masini de colectare a deseurilor, etc.).

Se admite depasirea greutatii maxime (3,5t) dar nu cu mai mult de 10%.

Pe toata perioada derularii lucrarilor de constructie se admit masini de tonaj mare, peste 20 tone necesare aprovizionarii santierului ori colectarii deseurilor, precum si a utilajelor de constructii (macarale, betoniere, foreze, senilate, etc.).

2.5. Ocuparea Terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

La momentul studierii terenului in planul urbanistic zonal, acesta este liber de sarcini, aflandu-se intr-o zona cu functiunea dominanta de institutii publice si servicii dar si rezidentiala, compusa din locuinte colective, in blocuri cu regim de inaltime mic si mediu;

2.5.2. Gradul de ocupare al terenului cu fond construit

Pe terenul studiat nu exista cladiri ori alte tipuri de amenajari, terenul fiind viran, categoria de folosinta conform extrasului de carte funciara fiind teren arabil.

2.5.3. Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit in zona este reprezentat de cladiri din perioade diferite, cu destinatii diferite. Exista blocuri de locuinte cu regim de inaltime diferit, de la P+3E+M pana la P+10E dar si cladiri comerciale sau institutii publice. Ambele tipuri de cladiri au un aspect arhitectural actual, cu volumetrii simple, cu fatade tratate cu tencuieli decorative, cu acoperis tip sarpanta sau terasa, realizate cu materiale moderne, aflate in stadii de conservare relativ bune.

2.5.4. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in vecinatate

Conform studiilor intocmite pe amplasament, tinand cont ca formatiunile geologice, nivelul hidrostatic si directia de curgere a apei subterane, nu exista riscuri naturale in zona, terenul fiind stabil din punct de vedere geomecanic.

2.5.5. Disfunctionalitati

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATII		
	Lipsa reglementare acces auto si pietonal catre parcelele cadastrale: 57402 si 57403	Reglementarea accesului catre parcelele studiate se va face din calea de acces existenta aflata in vecinatatea terenurilor studiate - prelungire a Str. Pictor Serban Rusu Arbore
	Lipsa circulatii auto si pietonale, precum si lipsa locurilor de parcare	Realizarea circulatiilor auto si pietonale precum si amenajarea locurilor de parcare atat pentru riverani cat si pentru spatiile comerciale/prestari servicii
FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR		

	Lipsa fond construit pe parcelele cadastrale: 57402 si 57403	Intocmire P.U.Z. pentru reglementarea urbanistica a loturilor vizate tinand cont de functiunea propusa
SPATII PLANTATE SI DE PROTECTIE		
	Lipsa spatiilor verzi amenajate	Amenajare spatii verzi si spatii plantate
PROBLEME DE MEDIU		
	Posibila interceptare a panzei freatice	Realizare drenuri perimetrare si se vor hidroizola subsolurile sau demisolurile
	Lipsa retelelor edilitare pe amplasament	Extinderea retelelor edilitare aflate in zona si dimensionarea corespunzatoare a acestora pentru a face fata nevoilor viitoarei investitii

2.6. Echiparea edilitara

In imediata vecinatate a amplasamentului exista urmatoarele retele si echipari edilitare:

- Retea publica de alimentare cu apa
- Retea publica de canalizare
- Retea publica de alimentare cu energie electrica
- Retea publica de alimentare cu gaze naturale
- Rețele de telefonie si internet
- Statie de transport public in comun

2.7. Probleme de mediu

Terenul nu prezinta probleme de mediu. Zona studiata este lipsita de factori majori de poluare – nu exista activitati economice cu impact semnificativ asupra mediului sau alte elemente incompatibile cu functiunea propusa prin PUZ.

2.7.1. Relatia cadru natural – mediu construit

Tinand cont de faptul ca obiectivele propuse prin documentatia de fata sunt destinate locuirii dar si de perceptia la nivelul ochiului al ansamblului rezidential, se va acorda o atentie deosebita amenajarilor cu spatii plantate si de protectie, astfel incat sa se asigure un raport optim intre suprafata ocupata de constructii si suprafata rezervata spatiilor verzi.

2.7.2. Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu exista in zona riscuri naturale sau antropice.

2.7.3. Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona

Nu este cazul.

2.7.4. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu s-au identificat in zona valori de patrimoniu si, de asemenea, amplasamentul nu se afla in zona de protectie a vreunui monument.

2.8. Optiuni ale populatiei

Nu exista sondaje realizate la nivelul autoritatii locale, din care sa rezulte optiunile populatiei pentru zona ce face obiectul prezentului studiu. Totusi tinand cont de densitatea relativ mare de constructii aflate in centrul localitatii si lipsa terenurilor libere pe care sa se poata amenaja noi constructii destinate locuirii, se poate afirma ca zona studiata s-ar preta foarte bine functiunii propuse.

Consultarea populatiei se realizeaza prin anunturi publice, administratia locala facilitand accesul acesteia la consultarea documentatiilor de amenajare a teritoriului si urbanismului, astfel ca, propunerile acesteia sa poata fi analizate si eventual, integrate in aceste documentatii,

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA A ZONEI

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Obiectul proiectului il constituie studierea zonei pentru propunerea realizarii unui cartier rezidential, cu locuinte colective ca functiune principala, precum si a altor functiuni compatibile cu locuirea (spatii comerciale, spatii pentru prestari servicii, birouri, invatamant etc). In acelasi timp scopul acestui proiect este de a reglementa si stabili traseul viitoarelor circulatii auto si pietonale, precum si rezolvarea locurilor de parcare necesare o data cu dezvoltarea zonei.

Totodata, prin acest proiect se urmareste si o salubritate a terenului precum si o imbunatatire considerabila a aspectului urbanistic al zonei.

Din punct de vedere urbanistic, s-a urmarit:

- folosirea eficienta si echilibrata a terenului si a cadrului natural;
- valorificarea potentialului existent, in directa corelare cu cadrul natural si construit;
- asigurarea premiselor unei dezvoltari armonioase pe termen mediu si lung a acestei zone cu vecinatatile.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

La momentul elaborarii Certificatului de urbanism (nr. 226/17.03.2023), PLANUL URBANISTIC GENERAL al mun. Suceava nu era actualizat, in cel vechi (din 1999) si la momentul elaborarii acestuia, zona studiata nu era incadrata in intravilanul localitatii, pentru terenul in cauza nu exista prevederi urbanistice stipulate prin PUG.

La momentul elaborarii documentatiei, noul Plan Urbanistic General al Mun. Suceava este aprobat, iar in cadrul acestei documentatii terenul studiat este figurat ca fiind in **Subzona mixta aferenta locuintelor individuale sau colective cu inaltime medie (M2).**

3.3. Valorificarea cadrului natural

Categoria de folosinta a terenului studiat, conform extrasului de carte funciara, este teren arabil. În acest moment si în viitorul apropiat, creste necesitatea de a se asigura terenuri pregatite pentru o dezvoltare coerenta de zone rezidentiale si functiuni complementare. Tinând cont de pozitia terenului, se va asigura în consecinta, un balans optim între suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.

De asemenea, amplasamentul fiind intr-o zona de interes major la nivelul localitatii, cu un cadru natural existent se va tine cont de urmatoarele:

- mentinerea resurselor naturale in stare ecologica;
- conservarea si diversificarea resurselor naturale;
- abordarea proactiva si durabila a gestionarii resurselor naturale;
- realizarea de proiecte sustenabile pentru prevenirea poluarii in zona;
- realizarea de parteneriate cu factorii interesati pentru mentinerea cadrului natural in stare nepoluata;

3.4. Modernizarea Circulatiei

Prin documentatia urbanistica propusa se doreste a se rezolva si problema circulatiilor in zona. In clipa de fata, pe terenul studiat accesul se poate face din Bulevardul 1 Decembrie 1918, prin intermediul strazii Pictor Serban Rusu Arbore, in drumul prevazut prin PUZ-ul aprobat (intrare E85), atat la nivel auto cat si la nivel pietonal.

Datorita faptului ca Bulevardul 1 Decembrie 1918 face parte din principala artera de circulatie a Mun. Suceava, aceasta strada prezinta un profil stradal generos (cate 2 benzi pe sens, iar la intersectii 3 benzi pe sens). Starea drumului este foarte buna, drumul fiind asfaltat, sensurile de circulatie sunt separate cu borduri si in unele zone sunt prevazute scuaruri pietonale ori spatii verzi.

Accesul auto din B-dul 1 Decembrie spre strada Pictor Serban Rusu Arbore (strada care duce spre ansamblul A.N.L.), se realizeaza prin intermediul unei intersectii semaforizate care faciliteaza intrarea si iesirea in zona studiata.

In cadrul P.U.Z.-ului elaborat anterior acestei documentatii, s-au prevazut cai de circulatie auto si pietonale, astfel incat si parcelele de teren care nu au deschidere catre bulevardul principal, sa poate fi accesibile atat la nivel auto cat si pietonal. Noua trama stradala prevazuta in PUZ-ul anterior se va realiza prin cedarea unor suprafete de teren din cadrul fiecarui lot de teren astfel incat sa se poate configura noile trasee auto si pietonale. Astfel, in cazul terenului studiat, proprietarul a cedat cate o fasie de 7,00 m, pe latura posterioara a parcelei cadastrale cu nr. 57402 si pe latura principala a parcelei cu nr.cadastral 57403, astfel incat sa se faca posibila crearea noii strazi.

Datorita faptului ca in vecinatatea amplasamentului s-au realizat si alte investitii ce au necesitat documentatii de urbanism (P.U.Z. sau P.U.D.) proprietarii acelor loturi de teren au cedat si ei la randul lor cate o fasie de teren cu aceeasi latime, in vederea realizarii circulatiilor auto si pietonale.

In interiorul celor doua parcele studiate se propune realizarea pe fiecare dintre acestea, a unei cai de circulatie de-a lungul terenului care, practic, va uni cele doua parcele cu viitoarea strada (cea propusa in cadrul PUZ-ului elaborat anterior).

Astfel, pe cele doua parcele situatia circulatiilor si a locurilor de parcare este urmatoarea:

- In cazul parcelei **57.402** in suprafata totala de 6.725 mp, circulatiile carosabile, inclusiv parcarile, vor reprezenta 2.845 mp. Vor fi realizate alei carosabile cu latimea de min.7,00 m si trotuare de 1,5 m. In interiorul parcelei , se vor realiza zone destinate parcajelor auto, necesare viitorilor locuitori ai cartierului (150 apartamente) dar si vizitatorilor. In total, la exterior se vor amenaja aproximativ 112 locuri de parcare. Pe langa aceste locuri aflate in exterior se vor amenaja si 88 locuri de parcare in interiorul imobilului (la nivelul demisolului).
In total vor rezulta un numar de 200 locuri de parcare, cate 1 loc de parcare/apartament iar diferenta va fi alocata vizitatorilor si spatiilor comerciale.
- Pentru parcela **57.403** in suprafata totala de 3.525 mp, circulatiile carosabile, inclusiv parcarile, vor reprezenta 1.565 mp. Vor fi realizate, de asemenea, alei carosabile cu latimea de min.7,00 m si alei pietonale de 1,5 m. In interiorul parcelei , se vor realiza zone destinate parcajelor auto, necesare viitorilor locuitori ai cartierului (70 apartamente) dar si vizitatorilor. In total, la exterior se vor amenaja aproximativ 58

locuri de parcare. Pe langa aceste locuri aflate in exterior se vor amenaja si 14 locuri de parcare in interiorul imobilului (la nivelul demisolului).

- **In total vor rezulta un numar de 72 locuri de parcare, cate 1 loc de parcare/apartament iar diferenta va fi destinata vizitatorilor si spatiilor comerciale.**

Deoarece la nivelul parterului fiecarui bloc se vor amenaja spatii comerciale, birouri sau spatii pentru prestari servicii se vor amenaja locuri de parcare dedicate acestor activitati. Conform H.G. 525/1996 Anexa 5 - Parcaje - art. 5.3.1. pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:

- 1 loc de parcare la 200m² suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400m²;
- 1 loc de parcare la 100m² suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400-600m²;

Circulatiile auto propuse vor fi asfaltate sau betonate iar cele pietonale vor fi pavate sau betonate. Costurile generate de aceste investitii vor fi suportate de catre investitor. Pentru o mai buna intelegere a configuratiei circulatiilor se poate consulta planșa U.02 - Reglementari Urbanistice-Zonificare, anexata la prezenta documentatie.

3.5. Zonificare functionala; reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Prezentul P.U.Z. propune realizarea unui ansamblu rezidential, care va ingloba pe langa functiunea de baza si alte functiuni complementare locuirii (spatii comerciale, de prestari servicii, birouri etc.).

Retrageri fata de limita de proprietate (limita edificabil)* :

Parcela 57402:

- Retragera minima fata de latura nordica : alipire la calcan (conf.act notarial anexat);
- Retragera minima fata de limita laterala de est : 10,00 m
- Retragera minima fata de limita laterala de vest : 3,00 m
- Retragera minima fata de limita sudica : 10,00 m

Parcela 57403:

- Retragera minima fata de latura nordica : 3,00 m
- Retragera minima fata de limita laterala de est : 10,00 m
- Retragera minima fata de limita laterala de vest : 3,00 m
- Retragera minima fata de limita sudica : 5,00 m

***Nota: Se va consulta planșa anexata U.02 – Reglementari Urbanistice – Zonificare**

BILANT TERITORIAL

CF 57402 - SUPRAFATA TEREN = 6725 m2				
FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata totala(m2)	Procent din total	Suprafata totala(m2)	Procent din total
Zona institutii si servicii	-	-	-	-
Subzona unitati social culturale - Issc(p)	6,725.00	100.00		
Zona locuinte colective si functiuni complementare		-		

**P.U.Z. - CONSTRUIRE ANSAMBLUL REZIDENTIAL CU LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
LOCUIRII (SPATII COMERCIALE, SPATII PRESTARI SERVICII, SPATII DE ALIMENTATIE PUBLICA, SPATII DE
INVATAMANT), LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALA SI RACORDURI/BRANSAMENTE
ZONA METRO, MUN. SUCEAVA, JUD. SUCEAVA**

Circulatii carosabile (inclusiv parcari, rampe, etc.)	-	-	2,845.00	42.30
Circulatii pietonale (alei, trotuare, terase)	-	-	625.00	9.29
Constructii propuse	-	-	1,820.00	27.06
Platforme (loc de joaca, platforma deseuri)	-	-	90.00	1.34
Spatii verzi amenajate si teren sport	-	-	1,345.00	20.00
TOTAL	6,725.00	100.00	6,725.00	100.00

CF 57403 - SUPRAFATA TEREN = 3525 m2

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata totala(m2)	Procent din total	Suprafata totala(m2)	Procent din total
Zona institutii si servicii	-	-	-	-
Subzona unitati social culturale - lssc(p)	3,525.00	100.00		
Zona locuinte colective si functiuni complementare		-		
Circulatii carosabile (inclusiv parcari, rampe, etc.)	-	-	1,565.00	44.40
Circulatii pietonale (alei, trotuare, terase)	-	-	195.00	5.53
Constructii propuse	-	-	745.00	21.13
Platforme (loc de joaca, platforma deseuri)	-	-	70.00	1.99
Spatii verzi amenajate si teren sport	-	-	950.00	26.95

INDICI URBANISTICI	
EXISTENT	
P.O.T.MAX=55%	C.U.T.MAX=1,8
REGIM MAXIM DE INALTIME: P+2+E3 RETRAS	
PROPUS	
P.O.T.MAX=55%	C.U.T.MAX = 2,16
RH MAXIM: D+P+8E / Hmax = 28,50m fata de C.T.S.	

INDICATORI TEHNICI	
CF 57402 - SUPRAFATA TEREN = 6725 m2	
Nr. Apartamente propuse	150
Nr. Spatii Comerciale, prestari servicii, etc	8
TOTAL UNITATI	158
Locuri de parcare exterioare	112
Locuri de parcare interioare	88
TOTAL PARCARI	200
CF 57403 - SUPRAFATA TEREN = 3525 m2	
Nr. Apartamente propuse	70
Nr. Spatii Comerciale, prestari servicii, etc	2
TOTAL UNITATI	72
Locuri de parcare exterioare	58
Locuri de parcare interioare	14
TOTAL PARCARI	72

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Amplasamentul studiat dispune in apropiere de toate utilitatile: alimentare cu apa, retea de canalizare, alimentare cu energie electrica si gaze naturale precum si retele de telefonie si internet. Investitorul se va racorda la aceste retele pe baza unor documentatii separate, elaborate impreuna cu detinatorul fiecarei retele. Investitorul va suporta costurile extinderilor de retele si a bransarii la acestea.

3.6.1. Alimentare cu apa

Zona studiata dispune de retea publica de alimentare cu apa. Noile obiective propuse prin P.U.Z., se vor racorda la reseaua de alimentare cu apa existenta. Astfel, aceasta se va extinde si in acelasi timp se va dimensiona corespunzator pentru a asigura debitul maxim orar precum si presiunea necesara. Reseaua de alimentare cu apa va fi prevazuta si cu o retea de hidranti stradali necesari stingerii incendiilor.

3.6.2. Retelele de canalizare menajera

In zona studiata exista retea de canalizare menajera. Astfel noile zone propuse vor fi racordate la reseaua existenta, prin extinderea acesteia. Coloanele de canalizare menajera se conecteaza la colectoare care deverseaza in la caminele propuse prin conducte de polipropilena Dn 110 mm, la o adancime de minim 0,9m, cu o pantă de 2%. Adancimea de montare a conductei de racordare va fi de minim 1,2 m, cu respectarea stricta a pantelor indicate documentatie. Se utilizeaza camine din polietilena de inalta densitate, prefabricate sau camine din tuburi de beton prefabricate, cu diametrul de 400 - 800 mm, cu capac de beton prefabricat si rama si capac fonta carosabil.

3.6.3. Canalizare pluviala

Apa meteorica este preluata printr-un sistem de jgheaburi si burlane si adusa la sol, de unde este dirijata prin rigole si pantele terenului catre spatiul verde.

3.6.4. Alimentare cu energie electrica

Zona dispune de alimentare cu energie electrica. Constructiile noi se vor racorda la reseaua existenta. Solutia de bransare va fi stabilita impreuna cu detinatorul retelei, intr-o etapa ulterioara. Se recomanda utilizarea liniilor electrice subterane, in masura in care este posibil. In zona este propus si un sistem de iluminat stradal care va fi deasemenea alimentat de la reseaua publica.

3.6.5. Energie din surse regenerabile

Vor putea fi folosite panourile fotovoltaice (montate pe terasele blocurilor) pentru energia necesara spatiilor comune.

3.6.6. Rețele de gaz natural

In zona exista retea de alimentare cu gaze naturale, care va putea fi folosita atat pentru incalzire cat si apa calda menajera cat si pentru prepararea hranei. Noile imobile propuse prin P.U.Z. se vor racorda la reseaua de alimentare cu gaze naturale iar solutia de bransare va fi stabilita de catre detinatorul retelei. A

3.6.7. Gospodarie comunală

In incinta celor doua parcele vor fi montate platforme pentru colectarea deseurilor, amplasate la minim 10 m fata de ferestrele locuintelor. Deseurile se vor colecta selectiv, in containere care se inchid etans si vor fi ridicate periodic de o firma specializata.

Platformele vor fi imprejmuire sau de tip ingropat, conform Ordinului M.S, nr. 119/2014.

3.7. Protectia Mediului

Schimbarea modului actual de folosinta a terenului, din teren neutilizat/arabil în zone cu functiuni mixte, conduce inevitabil la rezolvarea unor probleme de mediu, in special de poluare, existente in zona.

3.7.1. Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

In cadrul activitatii care se va desfasura dupa terminarea obiectivelor, nu rezulta poluanti evacuati in mediului sau deseuri periculoase. Deseurile menajere rezultate din activitate vor fi depuse in locuri special amenajate si vor fi preluate de unitatea de salubritate a localitatii cu care beneficiarul va incheia un contract. Pentru preluarea deșeurilor se va amenaja o platforma betonata, in zona accesului auto, la o distanta de minim 10 m fata de ferestrele camerelor de locuit.

Sursele de poluare sunt obiective generatoare de poluanți lichizi, solizi sau gazoși, de origine naturala sau artificiala, cu influente negative asupra factorilor de mediu (apa-aer-sol). Tehnologiile sau instalatiile care produc in mod sistematic sau accidental substante poluante in mediul înconjurător sunt considerate poluante. Documentația de fata studiaza amplasarea unei zone de locuinte colective si a functiunilor complementare acestora – activitățile de locuire si comerciale/servicii constituind sursele de poluare aferente investiției. In vederea minimizării efectelor negative, se vor respecta prevederile legii 265/2006 – privind protecția mediului cu completările si modificările ulterioare.

3.7.2. Prevenirea riscurilor naturale

Prin pozitia ei, zona studiata nu are surse de risc naturale. Fde asemenea, terenul nu este cuprins in zona inundabila a vrfului curs de apa si nu prezinta riscuri de explozie accidentala.

Pentru prevenirea riscurilor naturale se vor respecta condițiile de fundare din studiul geotehnic și se va acorda o atenție deosebita sistematizării verticale. In special, se vor lua masuri de eliminare a apelor meteorice sau accidentale (din avarii) de pe amplasament. Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de

pe acoperișuri și de pe terenul amenajat sa se facă către rigole – fără sa afecteze proprietățile învecinate. De asemenea platformele si circulațiile auto si pietonale vor avea îmbrăcămînți și profiluri transversale corespunzătoare pentru o buna utilizare și pentru o buna scurgere a apelor meteorice.

3.7.3. Epurarea si preepurarea apelor uzate

Apele uzate vor fi de tip menajer si vor fi preluate printr-un sistem de retele de incinta si vor fi deversate in sistemul de canalizare centralizat, existent in zona. Rețelele de incinta vor fi hidroizolate corespunzător pentru prevenirea infiltrațiilor accidentale.

3.7.4. Organizarea sistemelor de spatii verzi

Clădirile se vor amplasa astfel încât sa se obțină distante între clădiri judicioase, precum si o orientare benefica spre est,vest si sud a spatiilor de locuit. Propunerile de mobilare urbanistica ilustrează posibilități optime de mobilare urbana, modernizări ale cailor de acces si de amplasare a parcarilor. Se propune un procent de min.20% din suprafața totala a parcelei ca spatii verzi, suprafața suficienta pentru asigurarea spațiului verde/locuitor recomandata de Regulamentul General de Urbanism.

Se recomanda realizarea unor zone de amenajare peisagistica, acestea constand din amenajarea unor spatii plantate cu arbori si arbusti precum si a zonelor cu iarba. De asemeni, se vor amenaja jardiniere cu vegetatie de joasa inaltime (flori, tufe etc.).

3.7.5. Protejarea bunurilor de patrimoniu

Nu este cazul. In zona nu exista bunuri de patrimoniu.

3.7.6. Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatii si al retelelor majore

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publica

3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publica din zona:

Obiectivele de utilitate publica din zona sunt caile de circulatie si retelele edilitare, precum si cateva institutii publice si servicii, situate in apropierea amplasamentului:

DOMENII	CATEGORIA DE INTERES		
	National	Judetean	Local
Institutii publice si servicii			
-Metro cash&cary		Da	
-Directia pentru agricultura judeteana		Da	
-Oficiul judetean de cadastru si publicitate imobiliara		Da	
Gospodarie comunala			
-Nu sunt in zona studiata			
Cai de comunicatie			
-Strada Pictor Serban Rusu Arbore			Da
Infrastructura majora			
-Rețele de energie electrica, canalizare, alimentare cu apa, alimentare cu gaze naturale			Da
Salvarea, protejarea si punerea in			

valoare a parcurilor si rezervatiilor naturale, monumentelor naturii			
-Nu exista in zona studziata			
Sisteme de protectia mediului			
-masuri de sistematizare verticala; amenajare de spatii verzi (plantare arbori si arbusti)			Da
Apararea tarii, ordinea publica si siguranta nationala			
- Nu exista in zona studziata			

3.8.2. Tipul de proprietate al terenurilor si circulatia terenurilor

Terenurile care fac obiectul planului urbanistic zonal sunt proprietate privata, astfel:

- parcela de teren cu numarul cadastral 57403, in suprafata de 3525 mp, este proprietatea sotilor Nutu Viorel si Nutu Maria, conform extras de carte funciara anexat;
- parcela de teren cu numarul cadastral 57402, cu suprafata de 6725 mp, este proprietatea sotilor Nutu Viorel si Nutu Maria, conform extras de carte funciara anexat;

3.8.3. Posibilitati de mobilare urbanistica

Cartierul rezidential studiat va cuprinde, pe cele doua parcele cadastrale care formeaza zona studziata, urmatoarele:

Pentru parcela 57402:

- Bloc nr. 1, cu regim de inaltime D+P+8E , cu spatii cu alta destinatie la parter si locuinte la nivelurile superioare, va avea alipit un spatiu comercial sau de birouri cu regimul de inaltime D+P. La demisol vor fi amenajate locuri de parcare si de depozitare (boxe). Acesta va fi amplasat pe latura nordica a parcelei si va fi alipit la calcan cu blocul situat pe parcela invecinata (conform documentelor notariale anexate).
- Blocurile 2 si 3 , cu regimul de D+P+8E , vor avea la demisol locuri de parcare si depozitare, spatii cu alta destinatie la parter (spatii comerciale sau prestari servicii) si locuinte la nivelurile superioare. Acestea se vor amplasa pe latura dinspre drumul propus in PUZ-ul anterior si vor fi separate prin rost de tasare.

Pentru parcela 57403:

- Blocurile 4 si 5 vor avea regimul de inaltime D+P+8E si vor fi constructii independente. Ca si celelalte blocuri, si acestea vor avea la demisol locuri de parcare si depozitare, spatii cu alta destinatie la parter (spatii comerciale sau prestari servicii) si locuinte la nivelurile superioare. Acestea se vor amplasa pe latura dinspre drumul propus – blocul nr 4 si pe latura posterioara blocul nr.5

In incinta celor doua parcele se vor realiza alei carosabile cu spatii de parcare, partial pe ambele sensuri si partial pe un singur sens. De asemenea, vor fi amenajate si alei si zone de circulatie pietonala.

Terenul ramas liber se va amenaja cu spatii verzi – plantatii de arbori si arbusti, gazon sau alte zone verzi amenajate.

4. CONCLUZII – masuri in continuare

Realizarea investițiilor propuse, nu necesită intervenții de natura perturbării vieții sociale, construcțiile urmând a se face cu respectarea normelor în vigoare pentru amplasamentele propuse.

Din punct de vedere economic, investiția propusă va fi una oportună atât pentru investitor cât și pentru autoritatea locală (taxe, impozite, dezvoltare urbană) și nu în ultimul rând pentru societate (atât prin creșterea numărului de locuințe precum și a calității locuirii în apartamentele de bloc precum și prin crearea unor locuri de muncă și a condițiilor propice dezvoltării unor afaceri.

După aprobarea PUZ, acesta se constituie în act de autoritate al administrației locale și capătă valoare juridică.

Studiile de fezabilitate, proiectele tehnice, caietele de sarcini, proiectele pentru autorizarea de construire cât și detaliile de execuție se vor întocmi conform prevederilor Ordinului comun al MF și MLPAT Nr. 1743 / 69 / 1996.

Pe parcursul elaborării documentațiilor, beneficiarul împreună cu proiectantul vor obține toate avizele și acordurile emise de organele în drept potrivit legislației în vigoare.

Amplasarea construcțiilor și a amenajărilor în cadrul zonei studiate se vor fundamenta pe prescripțiile legale în vigoare pentru unitatea teritorială de referință din acesta.

La fazele următoare de proiectare, amplasarea și realizarea construcțiilor se va detalia de la caz la caz, prin luarea de măsuri specifice și de intervenție necesare.

Sef de proiect,
Arh. Ionut Strajer

