

MEMORIU OPORTUNITATE P.U.Z.

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT DE URBANISM AFERENT, IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU CONSTRUIREA A DOUA LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE SI PRESTARI SERVICII, ALIMENTATIE PUBLICA, SPATII DE CAZARE, RELAXARE, LOCURI DE PARCARE, LOC DE JOACA PENTRU COPII, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI AMENAJATE, RACORDURI/ BRANSAMENTE.

Amplasament: Mun. Suceava, Str. Parcului, FN, Jud. Suceava

Beneficiar/Investitor: DUCIUC IULIAN

Proiectant general: S.C. NORTH-EAST CONSULTING S.R.L.

Proiectant specialitate: S.C. PROIECT BOTOSANI S.R.L.

Data elaborării: iunie 2024

2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul lucrării „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT DE URBANISM AFERENT, IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU CONSTRUIREA A DOUA LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE SI PRESTARI SERVICII, ALIMENTATIE PUBLICA, SPATII DE CAZARE, RELAXARE, LOCURI DE PARCARE, LOC DE JOACA PENTRU COPII, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI AMENAJATE, RACORDURI/ BRANSAMENTE..” constă în analizarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice necesare realizării unei sistematizări și amenajări urbanistice a unei zone cu caracter de **LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII (SPATII COMERCIALE SI PRESTARI SERVICII, ALIMENTATIE PUBLICA, SPATII DE CAZARE, RELAXARE), SPATII VERZI, CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, LOCURI DE PARCARE**

Zona în studiu se află amplasată în la iesirea din municipiul Suceava spre Ipotesti, cu acces din Parcului si din drum acces existent. Terenul este proprietate privată a DUCIUC IULIAN – CF 43151 si are suprafata de 1436 mp si CF 43152 si are suprafata de 1435 mp.

3. DESCRIEREA TEHNICO-ECONOMICĂ A LUCRĂRILOR PROPUSE

Proiectul, privind obiectivul de investiții „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT DE URBANISM AFERENT, IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU CONSTRUIREA A DOUA LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE SI PRESTARI SERVICII, ALIMENTATIE PUBLICA, SPATII DE CAZARE, RELAXARE, LOCURI DE PARCARE, LOC DE JOACA PENTRU COPII, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI AMENAJATE, RACORDURI/ BRANSAMENTE..”, are ca scop reglementarea suprafetei de 2871 mp ca zona de locuinte colective si functiuni complementare, pentru realizarea ulterioară a doua blocuri de locuinte colective cu spatii comerciale si prestari servicii, alimentatie publica, spatii de cazare, relaxare, locuri de

parcare, spatiu de joaca pentru copii, spatii verzi amenajate, sistematizare verticala, parcare la demisoluri, cu regim de D2+D1+P+4E si inaltime maxima de 22.00 m, cote calculate de la cota terenului sistematizat, cu un numar maxim de 75 de apartament, maxim 5 unitati comerciale sub 200 mp fiecare si alimentatie publica cu maxim 120 locuri la mese, spatii de cazare si relaxare pentru persoanele cazate si locuitorii cladirii, locuri de parcare supraterrane si la demisoluri, sistematizare verticala.

Zona studiată în P.U.Z. se situează în intravilan Mun. Suceava, pe un teren liber de sarcini. Terenul are acces dinspre str. Parcului si drum acces existent. Str. Parcului este amenajata cu cate un o banda pe sens. Drumul de acces existent este neamenajat si se propune modernizarea acestuia pentru a se asigura un acces facil pe parcela.

Amplasamentul aflat în studiu se află pe un teren stabil, nu prezintă alunecări.

Accesul auto si pietonal se va realiza din str. Parcului, prin drumul de acces existent, propus pentru modernizare, cu un profil de 12 metri. Latimea accesului auto si pietonal propus este de 7.00 metri. Accesele la demisoluri se vor realiza din interiorul parcelei din aleea auto propusa in incinta.

În incinta se propune o alee auto avand latime de 7.00 metri pentru a deservi parcare supraterrana si subterana. Amplasarea construcțiilor propuse nu va afecta în mod negativ mediul înconjurător. Cheltuielile pentru bransamente/utilitati, eventuale devieri de retele si investitia propriu-zisa vor fi suportate de catre investitor.

Fatada principala a cladirii propuse va fi cea dinspre str. Parcului (nord-est), respectiv cea posterioara va fi cea dinspre sud-vest.

4. ECHIPAREA EDILITARĂ PROPUȘĂ

Pentru realizarea și exploatarea construcției vor fi asigurate următoarele utilități:

- **Alimentare cu apă** – construcțiile propuse vor fi alimentate cu apă potabila din rețeaua mun. Suceava, existenta in vecinatate.
- **Energia electrică** - rețeaua din zonă are capacitate de a prelua consumul necesar construcțiilor proiectate.
- **Racord canalizare** - construcțiile propuse vor fi racordate la rețeaua de canalizare mun. Suceava, existenta in vecinatate.
- **Alimentare cu energie termică** - Centrale proprii pe gaze naturale in apartamente.
- **Alimentare cu gaze naturale** - Pentru ca s-a propus pentru alimentarea cu energie termica solutia cu centrale termice murale, alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeau de gaze naturale existenta in vecinatate.
- **Telecomunicații** - constructia poate beneficia de rețelele existente in vecinatatea amplasamentului
- **Gospodărie comunală** - sortarea, evacuare, depozitarea și tratarea deșeurilor vor respecta avizele și contractele cu cei ce asigură colectarea acestora. S-a propus amplasarea unor containere de colectare selectiva a deșeurilor menajere ingropate, amplasate la minim 10 metri de ferestrele camerelor de locuit.

5. IMPACTUL ASUPRA FACTORILOR DE MEDIU

Funcțiunea propusă fiind cea de locuințe colective si functiuni complementare, se poate afirma că nu se generează factori importanți de poluare.

Echipamentele utilizate pe amplasament nu conțin cantități relevante de substanțe cu potențial poluator asupra factorilor de mediu, nefiind generat pericolul apariției unor poluări accidentale în condiții anormale de funcționare.

În etapa de construire, materiile prime vor fi depozitate în containere metalice închise, iar în perioada de șantier vor fi instalate pe amplasament W.C.-uri ecologice și spații pentru depozitarea deșeurilor menajere; eliminarea deșeurilor se va face prin contractarea unor societăți special autorizate.

Aerul atmosferic: Funcțiunile propuse nu generează emisii de poluanți în stare gazoasă sau de altă natură care să conducă la modificarea calității aerului în zona amplasamentului.

Apele de suprafață: Activitățile desfășurate pe amplasament nu vor genera ape uzate emise necontrolat și nu utilizează substanțe periculoase în stare lichidă, neexistând pericolul producerii unor poluări accidentale a apelor de suprafață sau a celor subterane.

Solul: Pe amplasament nu vor fi utilizate substanțe periculoase care prin împrăștiere accidentală să genereze pericolul poluării solului. Deșeurile vor fi eliminate sau reciclate de firme specializate, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

6. VECINATATI:

NORD-EST – STR. PARCULUI - CF 58238

NORD-VEST – PROPRIETATE PARTICULARA – CF 44179

SUD-EST – DRUM ACCES – CF 43619

SUD-VEST – PROPRIETATE PARTICULARA – CF3559,37590,41277

7. CAPACITATI DE TRANSPORT ADMISE:

În parcare subterană propusă vor fi admise autoturismele proprietarilor iar în parcare supraterană și pe aleile de acces vor fi admise autoturismele proprietarilor și autoutilitare ocazionale, cu capacitate de maxim 3,5 tone. Totodată vor avea acces autospecialele ISU, în caz de necesitate. Distanța minimă între locurile de parcare și ferestrele camerelor de locuit existente și propuse va fi de minim 5.00 metri.

Pe amplasament se propun maxim 75 de apartamente

Prin PUZ se propun 27 de locuri de parcare suprateran și 50 de locuri la demisoluri, DAR NU MAI PUTIN DE:

- MINIM 1 LOC/APARTAMENT

- MINIM 1 LOC/75 MP PENTRU UNITATI COMERCIALE PANA IN 400 mp

-MINIM 1 LOC+60%/4-10 SALARIATI PENTRU PRESTARI SERVICII (ADMINISTRATIV - BIROURI)

- MINIM 1 LOC/3 LOCURI LA MASA, MINIM 1LOC/10 LOCURI LA MASA PENTRU PERSONAL

- MINIM 0.40 LOCURI/SPATIU DE CAZARE (HOTEL APARTAMENT DE 3-4 STELE)-
CONF. ORDIN A.N.T. 65/2013

BILANT TERITORIAL – reglementări urbanistice

a. SUPRAFAȚA TEREN STUDIAT PRIN PUZ:

Proprietate privată 2871 mp;

b. INDICI URBANISTICI:

BILANT TERITORIAL - SITUATIA EXISTENTA

TOTAL SUPRAFAȚA TEREN PROPRIETATE

2871.00 mp

SUPRAFAȚA CONSTRUITA LA SOL

0.00 mp 0%

SUPRAFAȚA CIRCULATII AUTO SI PIETONALE

0.00 mp 0%

SUPRAFAȚA ZONELOR VERZI

0.00 mp 0%

PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI

P.O.T. = 60.00%

COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI

C.U.T. = 3.00

BILANT TERITORIAL - SITUATIA PROPUSA

- TOTAL SUPRAFAȚA TEREN PROPRIETATE

2871.00 mp

- SUPRAFAȚA CONSTRUITA LA SOL

927.00 mp 32.29%

- SUPRAFAȚA BALCOANE IN CONSOLA LA PARTER

126.00 mp

- SUPRAFAȚA ZONELOR VERZI

1034.00 mp 36.02%

DIN CARE:

SUPRAFAȚA LOC DE JOACA PENTRU COPII

25.00 mp

SUPRAFAȚA PARCARI CU DALE INIERBATE

337.50 mp

- SUPRAFAȚA CIRCULATII AUTO SI PIETONALE

910.00 mp 31.69%

- SUPRAFAȚA DESFASURATA

7560.00 mp

DIN CARE:

SUPRAFAȚA DEMISOLURI DESTINATA EXCULIV PARCARII

1854.00 mp

- APARTAMENTE PROPUSE:

MAXIM 75 APARTAMENTE

- UNITATI COMERCIALE/PRESTARI SERVICII(BIROURI)

MAXIM 5 UNIATI SUB 200

mp

- ALIMENTATIE PUBLICA:

MAXIM 120 LOCURI

LA MASA

- LOCURI DE PARCARE:

27 LOCURI SUPRATERAN SI 50 LOCURI LA DEMISOL 1 SI 2, DAR NU MAI PUTIN DE:

- MINIM 1 LOC/APARTAMENT

- MINIM 1 LOC/75 MP PENTRU UNITATI COMERCIALE PANA IN 400 mp

- MINIM 1 LOC+60%/4-10 SALARIATI PENTRU PRESTARI SERVICII (ADMINISTRATIV - BIROURI)

- MINIM 1 LOC/3 LOCURI LA MASA, MINIM 1LOC/10 LOCURI LA MASA PENTRU PERSONAL

- MINIM 0.40 LOCURI/SPATIU DE CAZARE (HOTEL APARTAMENT DE 3-4 STELE)-
CONF. ORDIN A.N.T. 65/2013

- PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI PROPUS

P.O.T. = 36.67 %

- PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI MAXIM PROPUS

P.O.T. MAX = 40.00 %

- COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI PROPUS

C.U.T. = 2.63

- COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI MAXIM PROPUS

C.U.T. MAX = 2.70

- SPATII VERZI AMENAJATE LA SOL

MINIM 25%

c. REGIM DE ÎNĂLȚIME PROPUȘ:

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME: D2+D1+P+4E

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ: $H_{max} = 22.00$ m de la CTS

= 24.70 m de la cota Strazii Parcului

= 373.20 m fata de cota Marii Negre

Întocmit,

Arh. Tulbure Mihai

