

PLAN URBANISTIC ZONAL

„Obtinerea autorizatiei de desfiintare pentru constructiile existente identificate cadastral cu nr.38848-C1 (sediul administrativ), 38848-C2 (camin nefamilisti), 38848-C3 (atelier auto), 38848-C4 (atelier utilaje), 38848-C5 (depozit central) precum si constructiile fara acte, cu nr.cadastrale numerotate de la 38848-C6 pana la 38848-C28; Elaborare Plan Urbanistic Zonal cu regulament de urbanism aferent in baza unui aviz de oportunitate, pentru construire ansamblu de locuinte colective cu regim mediu si mare de inaltime cu spatii comerciale, prestari servicii si de alimentatie publica la demisol si parter si spatii de locuit la etaje, construire parking etajat, amenajare locuri de parcare supraterane, loc joaca copii, imprejmuire, sistematizare verticala, racorduri/bransamente”

BENEFICIARI: Lionte Gheorghe pentru
S.C. AGROPRESTSERVICE S.R.L.

PROIECTANT GENERAL: S.C. "CONTURUM SERVICES" S.R.L. SUCEAVA

AMPLASAMENT: Jud. Suceava, Mun. Suceava, str. Traian Vuia, nr. 2Bis,
CF/NC 38848

PROIECT NR. 179 /2024- FAZA P.U.Z.

BORDEROU

PIESE SCRISE

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul P.U.Z.
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenului
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională- reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII-MĂSURI DE CONTINUARE

5. ANEXE

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. Dispoziții generale

1. Rolul RLU.
2. Baza legală a elaborării.
3. Domeniul de aplicare.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public.
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții.
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.

III. Zonificarea funcțională

11. Unități și subunități funcționale

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

V. Unități teritoriale de referință

SECȚIUNEA I. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări admise
2. Utilizări permise cu condiții
3. Utilizări interzise

SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

4. Caracteristici ale parcelelor, suprafețe, forme, dimensiuni
5. Amplasarea clădirilor față de aliniament
6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale parcelelor
7. Circulații și accese

8. Staționarea autovehiculelor
9. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor
10. Aspectul exterior al clădirilor
11. Condiții de echipare edilitare
12. Spații libere și plantate
13. Împrejmuiri

SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

14. Procent maxim admisibili de utilizare a terenului (P.O.T.)
15. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

PIESE DESENATE

- Planșa U 00- Plan de încadrare în zona- conf. P.U.G.
- Planșa U 01- Plan situație existentă- Disfuncționalități
- Planșa U 02- Reglemenări urbanistice- Zonificare
- Planșa U 02.1- Propunere de mobilare urbanistică
- Planșa U 03- Reglementări- Echipare edilitară
- Planșa U 04- Proprietate asupra terenurilor

Întocmit,
Arh. Ilinca Murariu



Șef proiect,
Arh. Lăcătușu Ladislau



RESPONSABILITĂȚI

„Obținerea autorizatiei de desfiintare pentru constructiile existente identificate cadastral cu nr.38848-CI (sediul administrativ), 38848-CZ (camin nefamilisti), 38848-C3 (atelier auto), 38848-C4 (atelier utilaje), 38848-CS (depozit central) precum si constructiile fara acte, cu nr.cadastrale numerotate de la 38848-C6 pana la 38848-C28; Elaborare Plan Urbanistic Zonal cu regulament de urbanism aferent in baza unui aviz de oportunitate, pentru construire ansamblu de locuinte colective cu regim mediu si mare de inaltime cu spatii comerciale, prestari servicii si de alimentatie publica la demisol si parter si spatii de locuit la etaje, construire parking etajat, amenajare locuri de parcare supraterane, loc joaca copii, imprejmuire, sistematizare verticala, racorduri/bransamente”

ȘEF PROIECT:

ARH. L. LĂCĂTUȘU

URBANISM:

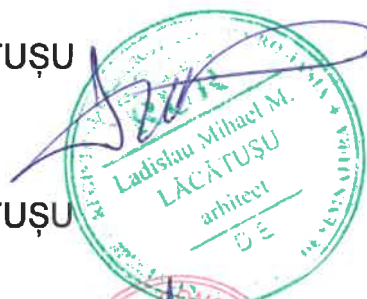
ARH. L. LĂCĂTUȘU

PROIECTAT:

ARH. ILINCA MURARIU

ECHIPARE EDILITARĂ:

ING. SEBASTIAN FÎRTEȘCU



MAI 2025

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRARII: „Obținerea autorizatiei de desfiintare pentru constructiile existente identificate cadastral cu nr.38848-C1 (sediul administrativ), 38848-C2 (camin nefamilisti), 38848-C3 (atelier auto), 38848-C4 (atelier utilaje), 38848-C5 (depozit central) precum si constructiile fara acte, cu nr.cadastrale numerotate de la 38848-C6 pana la 38848-C28; Elaborare Plan Urbanistic Zonal cu regulament de urbanism aferent in baza unui aviz de oportunitate, pentru construire ansamblu de locuinte colective cu regim mediu si mare de inaltime cu spatii comerciale, prestari servicii si de alimentatie publica la demisol si parter si spatii de locuit la etaje, construire parking etajat, amenajare locuri de parcare supraterane, loc joaca copii, imprejmuire, sistematizare verticala, racorduri/bransamente”

AMPLASAMENT: Jud. Suceava, Mun. Suceava, str. Traian Vuia, nr. 2Bis, CF/NC 38848

BENEFICIAR: Lionte Gheorghe pentru S.C. AGROPRESTSERVICE S.R.L.

PROIECTANT: S.C. "CONTURUM SERVICES" S.R.L.

NUMĂR PROIECT: 179 / 2024

DATA ELABORARII: MAI 2025

1.2 Obiectul P.U.Z.

Prezentul proiect va sta la baza întocmirii Planului Urbanistic Zonal pentru terenul studiat în județul Suceava, în intravilanul municipiului Suceava, în extremitatea vestica a orașului, identificat prin numărul cadastral NC/CF 38848, reprezentând instrumentul de lucru necesar atât administrației locale, cât și beneficiarului, în vederea realizării investiției pe care și-a propus-o în zonă.

Elaborarea documentatiei are ca scop stabilirea regimului de constructibilitate si relatia cu contextul urban in concordanta cu recomandarile regulamentului local de urbanism, precum si cu legislatia specifica in vigoare.

Prin prezenta documentatie se propune demolarea constructiilor existente pe terenul proprietate-studiat, stabilirea regimului de constru

Prin eliberarea certificatului de urbanism nr. **254** din **10.03.2025** „Obținerea autorizației de desființare pentru construcțiile existente identificate cadastral cu nr.38848-C1 (sediul administrativ), 38848-C2 (camin nefamilisti), 38848-C3 (atelier auto), 38848-C4 (atelier utilaje), 38848-C5 (depozit central) precum și construcțiile fara acte, cu nr.cadastrale numerotate de la 38848-C6 pana la 38848-C28; Elaborare Plan Urbanistic Zonal cu regulament de urbanism aferent in baza unui aviz de oportunitate, pentru construire ansamblu de locuinte colective cu regim mediu și mare de înaltime cu spații comerciale, prestări servicii și de alimentație publică la demisol și parter și spații de locuit la etaje, construire parking etajat, amenajare locuri de parcare supraterane, loc joacă copii, împrejmuire, sistematizare verticală, racorduri/bransamente”

Amplasarea și orientarea construcțiilor urmăresc o adaptare eficientă la teren și o însoțire optimă, fără a pierde din vedere criteriile ale calității spațiului urban și a diversității tipologice. Pentru stabilirea variantei de organizare a terenului s-a ținut seama de cadrul construit existent, precum și de specificul și de tradiția zonei. Principalul obiectiv vizează **studierea terenului**, în vederea stabilirii condițiilor de amplasare, regimul de înaltime, indicii urbanistici și conformarea funcțiilor propuse.

Folosință actuală: teren curți construcții

Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism: M- ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE-SUBZONE MIXTE AFLATE ÎN AFARA ZONEI CENTRALE-M4- Subzona mixtă dezvoltată în foste zone industriale sau în noile extinderi pentru depozitare, producție și mari centre comerciale;

Obiectul P.U.Z. se constituie într-un studiu ce are la bază analiza situației existente, potențialului de dezvoltare urbanistică a zonei și propuneri de organizare funcțională și tehnică a zonei.

Proiectul are la bază certificatul de urbanism numărul **254** din **10.03.2025**, eliberat de Primăria Municipiului Suceava.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Suceava, terenul situat în mun. Suceava, Jud. Suceava, cu o suprafață totală de 43 524.00 mp **intravilan**, NC 38848 detinut conf. Inscrisurilor din extrasele de carte funciara pentru informare penzentate - este proprietatea societății Agroprest Service SRL.

Principalul obiectiv vizează **studierea terenului**, în vederea stabilirii condițiilor de amplasare, regimul de înaltime, indicii urbanistici și conformarea funcțiilor propuse.

1.3 Surse documentare

Documentația se va întocmi după o analiză detaliată din toate punctele de vedere, reglementările urbanistice referitoare la suprafața minimă a parcelei construibile, aliniamente ale clădirilor față de limitele parcelelor învecinate și căi de comunicație, regimul de înălțime, procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului, aspecte arhitecturale și edilitare.

S-au studiat următoarele documentații:

- Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al Mun. Suceava
- Ridicarea topografică pentru terenul studiat;
- Studiul geotehnic pentru terenul studiat;
- Avize conform Certificatului de Urbanism;

La eliberarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu toate completările și modificările ulterioare.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al P.U.Z., indicativ GM-010-2000
- H.G.525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Amplasamentul studiat se află în partea central-vestica a municipiului.

Terenul studiat are o suprafață suficient de mare și o orientare față de punctele cardinale, favorabil dezvoltării unei zone pentru locuire și servicii conexe.

Din punct de vedere al sistematizării, terenul studiat poate fi dezvoltat și inclus în arhitectura urbanistică a Municipiului Suceava la limita careia se situează, prin perimetru construibile cu clădiri de înălțime asemănătoare celor învecinate.

Investitorul a ales această locație din mai multe considerente:

- Accesibilitate;
- Poziționare în oraș;
- Zona liniștită;
- Existența utilitatilor în zona.

Aprobarea PUZ-ului asigură suportul reglementar pentru eliberarea Certificatului de Urbanism și a Autorizației de Construire pentru dezvoltarea urbanistică a municipiului Suceava.

În zona există rețele de apă, canalizare, gaze naturale, telefonizare, alimentare cu energie electrică, salubritate, alimentare cu energie termică.

Fondul construit existent aferent zonei celei mai apropiate este alcătuit din construcții cu funcțiunea de locuințe colective, locuințe individuale, comerț, servicii, transporturi, sănătate, spații de cult, sp. administrative, zone cu destinație specială (Jandarmerie), unități de producție și depozitare, anexe cu regim de înălțime P, P+M, P+1E, P+1E+M, P+2E, P+3E, P+2E+M, P+6E, P+8E, retrase de la aliniamente, cu regim de construire discontinuu.

2.2 Încadrarea în localitate

Terenul este situat în **mun. Suceava, str. Traian Vuia, nr. 2Bis, Jud. Suceava, NC 38848** cu o suprafață totală de 43 524.00 mp **intravilan**, NC 38848 detinut conf. Inscrisurilor din extrasele de carte funciara pentru informare prezentate - este proprietatea societății Agroprest Service SRL. Conform certificatului de urbanism, folosința actuală a terenului este teren curți construcții. Destinația stabilită prin HCR nr. 518/26.05.2023:M- ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE- SUBZONE MIXTE AFLATE ÎN AFARA ZONEI CENTRALE- M4-Subzona mixtă dezvoltată în foste zone industriale sau în noile extinderi pentru depozitare, producție și mari centre comerciale.

Terenul este situat în partea de Sud-Vest a municipiului Suceava. Acesta prezintă o pantă longitudinală accentuată de aprox. 3.00-5.00 m, accesul făcându-se dinspre Sud-Vest din drum acces NC 62912, drum asfaltat și lățime existentă de aproximativ 7.00 m.

Terenul studiat se învecineaza cu :

La nord - teren neconstruit, domeniu public, proprietatea Municipiului Suceava, Raul Suceava;

La est - teren construit, proprietatea Municipiului Suceava-statie de productie scoasa din functiune;

La sud - terenuri construite, proprietatea Municipiului Suceava. si proprietate particulara-ITP, Autogara Tasa Suceava, service auto;

La vest – terenuri construite, proprietate particulara- locuinte colective.

Fondul construit existent aferent zonei celei mai apropiate fata de amplasamentul studiat este alcatuit din urmatoarele constructii: locuinte individuale, spatii comerciale, birouri, locuinte colective în stare bună, constructii destinate transportului in comun, spatii administrative, constructii cu destinatie speciala (jandarmerie), unitati de productie scoase din functiune, spatii de depozitare; regimul de inaltime in imediata apropiere a terenului studiat intalnim urmatoarele cate: P, P+1E, P+2E, D+P+4E+M retrase de la aliniamente, cu regim de construire discontinuu.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Condiții fizico-geografice

Municipiul Suceava se incadreaza in partea centrala a Podișului Sucevei, compartiment al podisului Moldovei.

Reteaua hidrografica

Municipiul Suceava este asezat pe cursul inferior al raului cu acelasi nume care in cea mai mare parte este neinundabil.

Sursele de alimentare cu apa ale municipiul Suceava sunt: Câmpul de foraje la demisole de la Berchișești, prin conducta principală de distribuție, este linia principală de alimentare cu apă a municipiului Suceava, aceasta făcând față nevoilor de apă și din zona industrială.

Din punct de vedere climatic

Amplasamentul este situat in zona climatului temperat – continental (sectorul de provincie climatica V– provincia climatica est -europeana), cu nuante baltice, inclus in la demisolul dealurilor si podisurilor joase (cu altitudini cuprinse intre 200 si 500m). Acest climat, cu caracter mai racoros si umed datorat in mare masura anticiclonilor atlantic si continental, este evidentiata atat de valorile medii si extreme ale elementelor meteorologice cat si de regimul acestora (diurn si anual). Regimul anual al precipitațiilor este de tip continental, maxima fiind în luna iunie –784mm și minima în luna februarie – 279 mm. Precipitațiile solide pot cădea în medie 134 zile/an, grosimea maximă a stratului de zăpadă fiind în medie de 31 cm în lunile decembrie și ianuarie.

Din analiza vânturilor dominante, rezultă că frecvența anuală cea mai mare o au vânturile din NV–28%, adică cele corespunzătoare orientării generale a reliefului. Larga deschidere spre lunca Prutului favorizează pătrunderea curenților de aer din Est (14,5%).

Vânturile din N-V au viteze medii lunare între 4,9m/s și 6,4m/s.

Vânturile din Est au viteze medii lunare care nu depășesc 3,5m/s.

Viteza maximă de 22 m/s poate fi atinsă odată la 20 ani, cea de 40m/s odată la 50 ani și de 48m/s – odată la 100 ani. În concluzie, viteza vânturilor este un factor care trebuie luat în considerare în procesul de proiectare.

Prezența aglomerării urbane produce fenomenul complex de climă urbană care se materializează prin: valori diferite ale temperaturii față de zonele preurbane, temperaturi minime atenuate, viteze mai mici ale vântului și implicit, frecvența mai mare a calmului atmosferic.

Riscuri naturale:

Conform STAS 6054/77, adâncimea de îngheț pentru zona amplasamentului este de 1,00 m, 1,10 m de la suprafața terenului.

În prezent amplasamentul propus pentru realizarea construcțiilor nu ridică probleme de stabilitate. Stabilitatea amplasamentului urmează a fi conservată printr-o serie de măsuri ce se impun ca urmare a preconizatelor intervenții privind amenajarea și realizarea unei noi construcții. Conform codului de proiectare seismică, indicativ P 100/2013, amplasamentul se situează într-o zonă ce este caracterizată de o valoare a accelerației orizontale a terenului pentru proiectare $a_g = 0,16$ și printr-o perioadă de control (colț) $T_c = 0,70$ s. Zonarea valorii de vârf a accelerației terenului s-a luat în funcție de intervalul mediu de recurență (al magnitudinii) $IMR=100$ ani. Conform codului de proiectare CR 1-1-3/2012, încărcarea din zapada pentru amplasamentul construcției este de $2,5 \text{ kN/m}^2$, pentru un interval mediu de recurență de 50 ani.

AMPLASAMENTUL STUDIAT ARE STABILITATEA GENERALĂ ȘI LOCALĂ ASIGURATĂ ȘI NU ESTE SUPUS ALUNECĂRILOR DE TEREN SAU VIITURILOR DE APĂ DIN PRECIPITAȚII. DE ASEMENA, AMPLASAMENTUL NU ESTE SŪPUS PERICOLULUI INUNDAȚIILOR.

2.4 Circulația

Accesul pe amplasamentul studiat se realizează dinspre Sud-Vest din drum acces str. Traian Vuia, drum asfaltat și lățime existentă de aproximativ 12.90 m. Legătura dintre amplasamentul studiat și str. Traian Vuia se realizează pe un drum cu lățime existentă de 7.00 m cu NC 57847.

În zona studiată, circulația nu prezintă blocări majore în trafic sau incomodări între tipuri de circulații.

Se vor asigura accese pentru mașinile de intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor. Normele cu privire la locurile de parcare sunt respectate din toate punctele de vedere, conform HG 525 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

Prin întocmirea prezentului PUZ, se propun atât circulații auto la nivelul solului cât și la demisol pentru a putea atinge numărul necesar de spații de parcare aferente funcționalului propus. Prin această soluție se creează un spațiu urban calitativ și confortabil atât pentru locuitorii viitorului complex cât și pentru persoanele din zonă. De asemenea se propune un parking etajat în corpul C15, dezvoltat pe 2 niveluri, acesta fiind accesat printr-o rampă de acces dimensionată conform normelor în vigoare. Acesta va fi amplasat la Demisol+Parter și va avea rolul de a suplimenta locurile de parcare pentru a atinge numărul optim necesar la recepționarea parțială sau totală a construcțiilor.

Conform reglementărilor tehnice cuprinse în Ghid privind Metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM-010-2000, PUZ-ul are un caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate, prin care se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism- permisiuni și restricții necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și în conformarea construcțiilor din zona studiată. Astfel, specific elaborării puzurilor, se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- organizarea rețelei stradale
- zonificarea funcțională a terenurilor
- organizarea urbanistic- arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare

- *statutul juridic si circulatia terenurilor*
- *delimitarea si protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebita (daca exista)*
- *masuri de delimitare pana la eliminare a efectelor unor riscuri naturale si antropice (daca exista)*
- *mentionarea obiectivelor de utilitate publica*
- *masuri de protectie a mediului, ca rezultat al programelor specifice*
- *reglementari specifice detaliate-permisiuni si restrictii-incluse in regulamentul local de urbanism aferent PUZ.*

PUZ-ul nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiilor.

Prin urmare elaborarea PUZ-ului vizeaza organizarea retelelor stradale si reglementarii specifice detaliate, respectiv permisiuni si restrictii. Pentru o sistematizare eficienta a terenului si eficientizarea circulatiei auto si pietonale se propun construirea unor ziduri de sprijin pe teren proprietate. Acestea NU vor afecta terenurile invecinate si se vor executa conform recomandarilor din studiul geotehnic si vor fi proiectate de ingineri de specialitate. Se va realiza un proiect separat in acest sens si vor fi detaliate in fazele viitoare de proiectare DTAC respectiv Pth.

2.5 Ocuparea terenului

Zona înconjurătoare are în componență terenuri având preponderent categoria de folosință curți construcții, fără a exista, astfel, probleme de relaționare între funcțiuni. Zona prezintă o densitate medie din punct de vedere al construcțiilor existente. Există grădini de fațădă aferente proprietăților private.

Terenul studiat se învecineaza cu :

La nord - teren neconstruit, domeniu public, proprietatea Municipiului Suceava, Raul Suceava;

La est - teren construit, proprietatea Municipiului Suceava-statie de productie scoasa din functiune;

La sud - terenuri construite, proprietatea Municipiului Suceava. si proprietate particulara-ITP, Autogara Tasa Suceava, service auto;

La vest – terenuri construite, proprietate particulara- locuinte colective.

- **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata**

Zona studiata are in componenta terenuri aflate in intravilan.

In prezent, pe terenul cu NC 38848, proprietate privata, exista constructii nefunctionale, cu un grad de degradare mediu- acestea fiind propuse spre demolare.

Functiunea terenurilor, conform Certificatului de Urbanism nr. 254/10.03.2025:

Folosință actuală: curti constructii.

- **Relationari intre functiuni**

Datorita accesului facil asigurat de caile de comunicatie rutiera existente in imediata vecinatate a amplasamentului, punctele de interes urban (educativ, cultural, comercial, etc.,) sunt relativ usor accesibile.

Fondul construit existent aferent zonei celei mai apropiate este alcatuit din constructii cu functiunea de locuinte colective, locuinte individuale, comert, servicii, transporturi, sanatare, spatii de cult, sp. administrative, zone cu destinatie speciala (Jandarmerie), unitati de productie si depozitare, anexe cu regim de înălțime P, P+M, P+1E, P+1E+M, P+2E, P+3E, P+2E+M, P+6E, P+8E, retrase de la aliniamente, cu regim de construire discontinuu.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Amplasamentul studiat prin P.U.Z. este ocupat cu constructii scoase din uz si aflate in stare medie de degradare, acestea fiind propuse spre demolare.

In imediata apropiere a terenului studiat exista cladiri cu functiunea de locuinte individuale, locuinte colective si imobile cu functiuni mixte.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine**

Prin analiza amplasamentului in raport cu functiunile zonei vecine, s-a constatat o necesitate a functiunilor de locuire si a spatiilor comerciale aferente. Accesibilitatea crescuta la terenul studiat cat si pozitionarea acestuia in imediata apropiere a centrului de interes al orasului, determina solutia propusa ca fiind oportuna pentru construirea locuintelor colective si a spatiilor comerciale. Prin aceasta investitie se asigura functiunile necesare zonei studiate.

- **Asigurarea cu spatii verzi**

Terenul studiat prezinta o zona verde neamenajata, alcatuita din vegetatie spontana.

Se propune amenajarea spatiilor verzi cu diferite specii de plante decorative specifice climatului, diversi arbori si arbusti (se va planta 1 arbore la fiecare 100 mp de teren in zona studiat) si se va inierba toata suprafata neconstruita marind astfel calitatea conceptului urban.

- **Existenta unor riscuri naturale in zona studiat sau in zonele vecine**

Seism, temperatura, precipitati:

-Regim termic temperat, fara extreme- risc minim

-Ploile torentiale din tipul verii, precum si topirea zapezii primavara nu provoaca inundatii datorita pantei naturale a terenului studiat sau a tereurilor aflate in imediata apropiere

Alunecari de teren risc geotehnic:

-Terenul este stabil, nu exista risc de alunecari de teren

-Amplasamentul prezinta risc geotehnic moderat, terenul este bun de fundare la 80-90cm fata de cota terenului natural.

- **Principalele disfunctionalitati**

-Spatii verzi neamenajate corespunzator din punct de vedere peisagistic. In zona predomina vegetatia spontana.

-Zona slab amenajata din punct de vedere peisagistic. Prin prezentul proiect se doreste crearea unui cadru constrit calitativ si imbunatatirea spatiilor verzi amenajate.

-Zona dezechilibrata functional. Acesta prezinta o varietate de functiuni necorelate intre ele, fiind mai prezente functiunile comerciale si de servicii.

-Fond construit destructurat .Fondul construit are la baza o dezvoltare urbana fara un aliniament clar al acestuia.

In documentatia prezentata s-au luat in considerare disfunctionalitatile zonei si se propune amenajarea spatiilor verzi conforme cu standardele actuale, amenajarea carosabilului in incinta conform cu actualele prevederi, amenajarea trotuarelor.

Aceasta zona de terenuri, situata in partea de Sud-Vest a municipiului Suceava se apreciaza a fi oportuna pentru dezvoltarea unei zone de locuinte, avand in vedere conditiile favorabile pe care le intruneste.

2.6 Echipare edilitară

Conform certificatului de urbanism, zona este parțial echipată edilitar.

Alimentarea cu apă și canalizare

Alimentarea cu apă potabilă poate fi realizată prin racord la rețeaua existentă în zonă. Deversarea apelor uzate menajere se va realiza prin racordarea la rețeaua de canalizare existentă în zonă, conform soluției furnizate de distribuitorul autorizat din zonă.

Apele pluviale de pe acoperisuri se consideră convențional curate și vor fi dirijate pe spațiile verzi de pe amplasament.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racord la rețeaua existentă în conformitate cu soluțiile furnizate de distribuitorii de energie electrică autorizați în zonă.

Alimentarea cu energie termică

Energia termică este necesară pentru încălzirea tuturor încăperilor și prepararea apei calde menajere. Energia termică necesară va fi obținută prin centrale termice proprii, amplasate în locuințe.

Telefonizare/ Telecomunicații

În zonă există rețele de telefonizare prin cablu. Se va realiza racordul la distribuitori autorizați din zonă pentru obiectivul propus.

Gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racord la rețeaua de distribuție a gazului existentă în zonă în conformitate cu soluțiile oferite de distribuitorii de gaze autorizați.

Salubritate

Deseurile- deseurile menajere și reciclabile vor fi colectate selectiv, în conformitate cu OMS 119/2014, de unde vor fi preluate de Serviciul de Salubritate ce le va transporta către cea mai apropiată stație de transfer.

Colectarea deșeurilor de va face în recipiente închise amplasate pe proprietate, pe o platformă betonată. Preluarea se va face prin contract cu firma specializată.

În funcție de condițiile stabilite prin avizele emise de deținătorii de rețelele din zonă se va asigura devierea, extinderea sau protecția acestora (dacă este cazul) astfel încât amplasamentul să fie liber de orice sarcină în momentul declanșării lucrărilor.

- **PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI**

1. Lipsa fondului construit unitar
2. Lipsa spațiilor verzi coerent organizate;

2.7 Probleme de mediu

În zona studiată nu sunt semnalate riscuri naturale, fenomene de instabilitate, alunecări de teren active sau stabilizate. De asemenea amplasamentul nu este supus inundațiilor sau viiturilor.

- **Relația cadrul natural- cadrul construit**

Cadrul natural existent este neîntreținut.

Cadrul construit este în dezvoltare.

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

Seism, temperatura, precipitati:

-Regim termic temperat, fara extreme- risc minim

-Ploile torentiale din tipul verii, precum si topirea zapezii primavara nu provoaca inundatii datorita pantei naturale a terenului studiat sau a tereurilor aflate in imediata apropiere

Alunecari de teren risc geotehnic:

-Terenul este stabil, nu exista risc de alunecari de teren

-Amplasamentul prezinta risc geotehnic moderat, terenul este bun de fundare la 80-90cm fata de cota terenului natural.

- **Marcarea punctelor si traselor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona**

La limita amplasamentului studiat exista retele edilitare. Conform solutiilor furnizate de dedinatorii serviciilor terenul se poate racorda la retelele ediliatre existente. Nu sunt prezente riscuri pentru zona.

- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie- nu este cazul**

Zona studiata nu se afla in zona protejata si nu este inscrisa in lista monumentelor istorice

- **Evidentierea potentialului balnear si turistic- nu este cazul**

Zona studiata nu prezinta potential balnear. Din punct de vedere turistic zona studiata nu prezinta elemente ce sunt sau ce pot fi considerate obiective turistice.

Calitatea atmosferei

Din datele pe care le detinem in prezent de la Agentia de Protectia Mediului Suceava, in zona aferenta amplasamentului studiat nu exista surse majore de poluare a aerului.

Pot fi mentionate o serie de surse locale cu caracter temporar-accidental, reprezentate prin urmatoarele activitati umane:

- procese de ardere pentru incalzirea locuintelor si obiectivelor social-economice (unele cu centrale termice), care genereaza gaze si pulberi specifice, fum, funingine;

- circulatia si transporturile rutiere, in special pe drumurile cu trafic intens, care genereaza prin sursele mobile gaze de esapament, pulberi, zgomote.

In privinta nivelului de poluare cu gaze si pulberi, desi nu s-au facut masuratori, se poate aprecia ca emisiile sunt reduse, iar prin procesele de dispersie si retinere mecanica (prin vegetatie, cladiri, relief) eventualele impuritati din atmosfera se diminueaza si mai mult.

Calitatea apelor

In ceea ce priveste poluarea apelor se constata ca zona studiata este echipata tehnico-edilitar cu retea de canalizare pentru preluarea apelor menajere si pluviale, in prezent astfel se impune realizarea racordului la aceasta retea a viitoarelor cladiri pentru ca impactul sa fie minim asupra calitatii apelor.

Apele la demisole pot fi afectate prin infiltratii de substante organice sau chimice provenite din depozitarile necorespunzatoare de deseuri menajere si dejectii zootehnice de la populatie, din substantele fertilizante si de combatere a daunatorilor, utilizate pe terenurile agricole, din closetele si fosele septice ale populatiei.

Calitatea solurilor

Solul, ca rezultat al interacțiunii tuturor elementelor mediului și suport al întregii activități umane, este afectat atât de acțiuni antropice, cât și fenomene fizice naturale.

Principalele activități antropice care afectează solul în zona studiată sunt reprezentate prin:

- depuneri intamplatoare de deseuri menajere;
- activitățile de construcție ce pot afecta solul în perioada de executare a săpăturilor prin deranjarea structurii acestuia precum și prin eventualele poluări accidentale cu uleiuri și carburanți provenite de la utilaje și autovehiculele care traversează zona.

Calitatea florei și faunei

Vegetația naturală ca și biotopurile caracteristice acestora au fost modificate de-a lungul timpului de diverse activități umane: desteleniri, defrisări, lucrări hidrotehnice și ameliorative, chimizare, vanat excesiv, pasunat intensiv, turism. Aceste acțiuni antropice au exercitat o presiune puternică asupra ecosistemelor naturale, determinând reducerea suprafețelor de păduri și pajisti, restrângerea arealelor faunistice și scăderea numerică a speciilor de plante și animale.

Concluzii

Din analiza factorilor de mediu și a cadrului natural rezulta ca:

- zona nu este poluată;
- microclimatul este foarte potrivit pentru amplasarea de locuințe cu dotările aferente.

2.8 Opțiuni ale populației

Primăria municipiului Suceava ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu. Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații. Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferitele faze de elaborare și/ sau dezbateri publice.

Din consultarea preliminară a populației, au rezultat următoarele necesități și opțiuni pentru proiectul de față:

- valorificarea superioară a terenurilor care implicit generează o creștere a prețurilor terenurilor înconjurătoare, o creștere a taxelor, impozitelor și veniturilor bugetare;
- intensificarea procesului de urbanizare;
- creșterea gradului de echipare tehnico-edilitară;

Propunerile din prezenta documentație vor face obiectul unor măsuri de informare și consultare a populației în vederea aprobării, conform legislației.

Punct de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ

Intervențiile care se vor realiza pe teren proprietate vor valorifica mai bine potențialul terenului din punct de vedere economic, iar cerințele beneficiarului sunt în concordanță cu principiile urbanistice și arhitecturale folosite.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografică

În scopul amplasării funcțiunii de locuințe individuale cu funcțiuni mixte, pe terenul studiat, a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri, cotele de nivel ale terenului natural ce vor genera soluția pentru clădirile propuse. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului P.U.Z. are la bază ridicarea topografică realizată.

Elaborarea PUZ-ului vizează organizarea rețelelor stradale și reglementări specifice detaliate, respectiv permisiuni și restricții, **urmand ca sistematizarea verticala a terenului și detaliile specifice ale organizarii rețelelor stradale să fie cuprinse într-un proiect ulterior. Acest proiect va fi întocmit de specialiști în domeniul drumuri și poduri, și va fi anexat ulterior la proiectul în faza DTAC respectiv Pth.**

Studiul geotehnic

Amplasamentul la care face referire prezenta documentație, se află în limitele administrativ-teritoriale ale județului Suceava.

Conform codului de proiectare seismică, indicativ P 100/2013, amplasamentul se situează într-o zonă ce este caracterizată de o valoare a accelerației orizontale a terenului pentru proiectare $a_g = 0,16$ și printr-o perioadă de control (colț) $T_c = 0,70$ s. Zonarea valorii de vârf a accelerației terenului s-a luat în funcție de intervalul mediu de recurență (al magnitudinii) $IMR=100$ ani.

Conform codului de proiectare CR 1-1-3/2012, încărcarea din zapada pentru amplasamentul construcției este de $2,5 \text{ kN/m}^2$, pentru un interval mediu de recurență de 50 ani.

Condițiile de teren: În urma investigațiilor de teren și laborator realizate s-a constatat că terenul este bun de fundare.

Apa la subsol: Existența unui strat freatic la adâncime relativ mică determină în primul rând, formarea în sol sau la baza solului a unui orizont gleizat specific solurilor hidromorfe. Stratul acvifer influențează de asemenea procesul de bioacumulare precum și procesul de eluviere a solului, modificând intensitatea de deplasare a sărurilor, bazelor sau coloizilor, sau provocând formarea unor orizonturi de acumulare intensă a sărurilor.

Amplasamentul are stabilitatea asigurată în contextul actual, iar lucrările ce se vor proiecta nu vor afecta parametrii geotehnici ai terenului.

La execuția săpăturilor se vor respecta prevederile din Normativul C 169-88.

Recomandările privind soluțiile minime de fundare nu sunt limitative, iar proiectantul de specialitate care va întocmi proiectul de rezistență poate utiliza și alte soluții tehnice agreate de normativele în vigoare, dar cu consultarea în prealabilă a inginerului geotehnician.

Principalele caracteristici fizico-mecanice determinate au permis identificarea, caracterizarea generală și clasificarea pământurilor precum și stabilirea parametrilor geotehnici și mecanici (necesari calculelor de deformații, rezistență și stabilitate).

Stabilitatea generală a zonei este asigurată în contextul actual. În perimetru nu se cunosc fenomene de instabilitate anterioare sau actuale (active). Zona nu prezintă fenomene fizico-geologice distructive care să îi pericliteze stabilitatea. Nu există risc de inundabilitate a terenului.

Din studiile de fundamentare elaborate anterior si concomitent cu P.U.Z.-ul actual, se desprind urmatoarele concluzii:

Pe terenul studiat s-au realizat lucrari de stabilitate in conformitate cu studiul geotehnic intocmit.

Datorita posibilitati de extindere, a majoritatii utilitatilor (apa, canalizare, electricitate, gaze naturale) se constata ca impactul asupra zonei va fi minim si se intrunesc conditiile de constructie a unor imobile cu functiunea de locuinte si regim redus de inaltime.

Se propune realizarea extinderii retelelor din reseaua de apa existenta in zona pentru alimentarea locuintelor colective si spatii comerciale din cadrul P.U.Z.

Apele rezultate din activitatile menajere- se vor deversate in Sistemul public de canalizare, existent in Municipiul Suceava, judetul Suceava. Se vor respecta prevederile SR 8591/97, privind distantele de amplasare a constructiilor fata de retelele publice existente.

Alimentarea cu energie electrica a cladirilor propuse se va realiza printr-un bransament la demisol monofazat prevazut cu Bloc de masurasi protectie monofazata, in baza unui aviz eliberat de distribuitorul autorizat din zona si se vor respecta normativele PE104/1993; PE2106/2003 si PE105/1995 fata de retelele electrice aeriene de joasasi medie tensiune.

3.2 Prevederi P.U.G.

Terenul este situat in **mun. Suceava, str. Traian Vuia, nr. 2Bis, Jud. Suceava, NC 38848** cu o suprafata totala de 43 524.00 mp **intravilan**, NC 38848 detinut conf. Inscrisurilor din extrasele de carte funciara pentru informare penzentate - este proprietatea societatii Agroprest Service SRL. Conform certificatului de urbanism, folosinta actuala a terenului este teren curti constructii. Destinatia stabilita prin HCR nr. 518/26.05.2023:M- ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE- SUBZONE MIXTE AFLATE IN AFARA ZONEI CENTRALE- M4-Subzona mixta dezvoltata in foste zone industriale sau in noile extinderi pentru depozitare, productie si mari centre comerciale.

Elaborarea documentatiei are ca scop stabilirea regimului de constructibilitate si relatia cu contextul urban in concordanta cu recomandarile regulamentului local de urbanism, precum si cu legislatia specifica in vigoare.

Categoria actuală de folosință: **curti-constructii;**

3.3 Valorificarea cadrului natural

Prin conformare, dimensionare, finisaje și imagine, obiectivele propuse se vor integra armonios în peisajul existent. Pentru o mai bună însorire și compensare a deficitului termic, clădirile vor trebui orientate pe cât posibil spre sud, est, vest.

Amplasamentul oferă perspective favorabile pentru construire imobile cu funcțiuni mixte, iar panta naturală a terenului poate fi valorificată pentru o eficientizare a soluției arhitecturale și amenajărilor ce vor fi detaliate ulterior.

Nu există interdicții legate de natura terenului. În aceste condiții, propunerile de urbanism pot asigura o organizare optimă a terenului, asigurându-se un procent minim de 30% de spații verzi.

3.4 Modernizarea circulației

Profilul stradal care face legătura cu amplasamentul studiat este conform cu normele în vigoare, astfel nu este necesară modernizarea acestuia.

Staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții și instalații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, în interiorul amplasamentului studiat.

Sistematizarea verticală va fi rezolvată cu pante corespunzătoare ale suprafețelor carosabile și zonelor verzi.

3.5 Zonificarea funcțională- reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

PROPUNERI URBANISTICE

Având în vedere faptul că teritoriul studiat, este în subzona de reglementare M – ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE – SUBZONE MIXTE AFLATE ÎN AFARA ZONEI CENTRALE – M4 – Subzona mixta dezvoltată în foste zone industriale sau în noile extinderi pentru depozitare, producție și mari centre comerciale, conform Legii 350/2001, respectiv a condițiilor stabilite prin Certificatul de urbanism nr. 254 din 10.03.2025 (emis de către Primăria municipiului Suceava), este necesară întocmirea unei documentații de urbanism P.U.Z., a unor studii care să fundamenteze posibilitatea unei reglementări noi cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Utilizări admise: construcții locuințe colective, comerț, amenajări: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, amenajări de sport, împrejurimi, construcții aferente echipării tehnico-edilitare – care să nu fie vizibile dinspre stradă sau dacă sunt să fie mascate și integrate în arhitectura clădirii;

o Utilizări admise cu condiționări: parcuri, circulații carosabile și pietonale;

o Regim maxim de înălțime – D+P+9E; Datorită pantei naturale a terenului.

o H max – 35 metri de la cota terenului amenajat până la atic;

o P.O.T. propus, maximum – 45% (P.O.T. este calculat conform definiția procentului de ocupare al terenului din Anexa nr. 1 la Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, „Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT: dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții”);

o C.U.T. propus, maximum – 2.2 mp/ADC (C.U.T. este calculat conform definiția procentului de ocupare al terenului din Anexa nr. 1 la Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, „Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT: dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții”).

BILANȚ TERITORIAL CONF. P.U.G.	
SUPRAFATA SPAȚII LIBERE SI SPATII PLANTATE	25 %
P.O.T.	50 %
C.U.T.	2.5 mp/ADC
REGIM DE INALTIME MAXIM pt. UTR M4	P+4E
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN PROPRIETATE	43 524.00 mp

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT PE TERENUL STUDIAT	MP	%
TERENURI OCUPATE CU CONSTRUCȚII	0.00	0
TERENURI OCUPATE CU SPAȚII PLANTATE, GRĂDINI	0.00	0
TERENURI OCUPATE CU CIRCULAȚII AUTO, PARCĂRI, PLATFORME, ALEI TROTUARE	0.00	0
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN	43 524.00	100.00

* Construcțiile existente pe teren proprietate vor fi demolate în urma unui proiect de demolare, care va fi autorizat și recepționat până la obținerea Autorizației de Construire pentru proiectul prezent

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ PE TERENUL STUDIAT	MP	%
SUPRAFATA CONSTRUITA (fara proiectie console etaj)	8 793.35	25 %
SUPRAFATA CONSTRUITA (cu proiectia consolelor de la etaj)	14 320.60	35 %
Suprafata construita spatii comerciale (cuprinsa in S.C. totala calculata)	8 793.35	25 %
SUPRAFATA DESFASURATA	93 371.90	2.2 mp/ADC
SUPRAFATA SPAȚII LIBERE SI SPATII PLANTATE	14 780.45	30 %
SUPRAFATA CIRCULAȚII AUTO (CAROSABIL INCINTA)/ PLATFORME BETONATE	8 745.00	20 %
SUPRAFATA PARCARI	5 000.00	11 %
TEREN OCUPAT CU ALEI, TROTUARE	6 205.20	14 %
P.O.T.	35 %	
C.U.T.	2.2 mp/ADC	
Regim maxim de inaltime propus	D+P+9E	
H max. propusa- masurata de la cota terenului sistemattzat	+35.00 m	
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN	43 524.00	100.00

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ PENTRU PARCARI	
Numar total locuri de parcare	1 252 locuri
Numar total locuri parcare pentru apartamente	1 127 locuri
Locuri parcare pentru spatiile comerciale	77 mp/ADC
Numar locuri parcare pentru persoane cu dizabilitati (4% din nr. total)	48 mp/ADC
Numar locuri parcare amplasate suprateran (la nivelul solului)	400 locuri
Numar locuri parcare amplasate la demisol	852 locuri
Numar biciclete	40 locuri

ALINIAMENTE SI RETRAGERI

- Conform plansei U 02.1 PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICA atasate:

Nord-Est: 7.40 m, 8.05 m fata de limita de proprietate

Nord-Vest: 17.50 m fata de limita de proprietate

14.73 m fata de ax drum propus

Sud-Est: 5.00 m fata de limita de proprietate

Sud-Vest: 5.00 m fata de limita de proprietate

Est: 8.50 m fata de limita de proprietate

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Terenul este racordat și are acces la rețelele edilitare existente. Dezvoltarea propusă se va realiza în conformitate cu avizele de specialitate și normativele în vigoare.

Având în vedere normele de mediu și necesitatea ridicării gradului de confort al locuitorilor și utilizatorilor, se impune dimensionarea rețelei de alimentare cu apă și a rețelei de canalizare a apelor menajere și pluviale în acord cu estimarea numărului de utilizatori permanenți și de vizitatori.

Pentru o dimensionare corectă a necesarului de apă în scopul potabil și menajer se vor lua în calcul potențialii consumatori.

Debitele de apă, precum și sistemul de canalizare trebuie calculate luând în considerare consumurile specifice pentru asigurarea nevoilor igienico-sanitare, pentru nevoile proprii sistemului și pentru acoperirea pierderilor tehnice admisibile din sistemul de alimentare cu apă.

Rețeaua de electricitate trebuie să fie realizată astfel încât să fie luată în considerare posibilitatea de intervenție rapidă a unităților specializate în caz de avarie.

3.7 Protecția mediului

În funcție de concluziile analizei de evaluare a impactului asupra mediului pentru zona studiată (studiu de fundamentare) se formulează propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

- **Diminuarea până la eliminarea surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)**

Funcțiunile din zona studiată va avea caracter nepoluant, luându-se toate măsurile pentru eliminarea poluării de tip apă-aer-sol.

Pentru prevenirea riscurilor naturale se vor respecta condițiile de fundare din studiul geotehnic și se va acorda o atenție deosebită sistematizării verticale.

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri și de pe terenul amenajat să se facă fără să afecteze proprietățile învecinate. Apele pluviale colectate de pe alei, trotuare și locurile de parcare vor fi dirijate către spațiile verzi. De asemenea drumurile vor avea îmbrăcămînți și profiluri transversale corespunzătoare pentru o bună utilizare și pentru o bună scurgere a apelor meteorice.

Apele rezultate din activitățile menajere vor fi deversate în rețeaua de canalizare existentă în zonă.

Caliitatea aerului trebuie menținută la cote superioare prin controlarea emisiilor de substanțe rezultate în urma arderii combustibililor folosiți pentru încălzire.

Se are în vedere:

-Rezolvarea corectă a împrejurimilor astfel încât să se evite scurgerea pământului pe trotuare și pe carosabil;

-Interzicerea depozitării pe sol a deșeurilor de orice fel;

-Toate spațiile libere de construcții vor fi înnierbate.

Deseurile menajere- deseurile menajere si reciclabile vor fi colectate selectiv, in conformitate cu OMS 119/2014, de unde vor fi preluate de Serviciul de Salubritate ce le va transporta catre cea mai apropiata statie de transfer.

Colectarea deșeurilor de va face in recipiente inchise amplasate pe proprietate, pe o platforma betonata. Preluarea se va face prin contract cu firma specializata.

Prin funcțiunile propuse, în zonă nu vor exista surse de zgomot, vibrații și radiații de natură să constituie un factor de poluare.

Menținerea calității mediului între limitele acceptabile, cu tendința de aducere la parametrii naturali, constituie o linie strategică esențială a unui program de management al mediului (reconstrucție ecologică, asigurarea dezvoltării sale durabile).

Pentru spatiile destinate parcarii autotorismelor vor fi prevazute cu un separator de hidrocarburi- necesarul fiind detaliat in etapele viitoare. Rolul unui separator de hidrocarburi este de a opri uleiurile minerale și alți poluanți de origine petrolieră să ajungă în sol sau în sursele de apă, contaminându-le.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Recomandările privind soluțiile minime de fundare nu sunt limitative, iar proiectantul de specialitate care va întocmi proiectul de rezistență poate utiliza și alte soluții tehnice agreate de normativele în vigoare, dar cu consultarea în prealabilă a inginerului geotehnician.

Principalele caracteristici fizico-mecanice determinate au permis identificarea, caracterizarea generală și clasificarea pământurilor precum și stabilirea parametrilor geotehnici și mecanici (necesari calculelor de deformații, rezistență și stabilitate).

Stabilitatea generala a zonei este asigurată în contextul actual. În perimetru nu se cunosc fenomene de instabilitate anterioare sau actuale (active). Zona nu prezintă fenomene fizico-geologice distructive care să ii pericliteze stabilitatea. Nu există risc de inundabilitate a terenului.

- **Epurarea si preepurarea apelor uzate**

Alimentarea cu apă se poate realiza din Sistemul public de alimentare cu apa potabila existent in imediata apropiere a terenului studiat.

Apele utilizate menajere pot fi deversate in Sistemul public de canalizare, existent in Municipiul Suceava, judetul Suceava. Se vor respecta prevederile SR 8591/97, privind distantele de amplasare a constructiilor fata de retelele publice existente.

Apele meteorice se consideră convențional curate și vor fi deversate pe spațiile verzi.

- **Depozitarea controlata a deșeurilor**

Deseurile menajere- deseurile menajere si reciclabile vor fi colectate selectiv, in conformitate cu OMS 119/2014, de unde vor fi preluate de Serviciul de Salubritate ce le va transporta catre cea mai apropiata statie de transfer.

Colectarea deșeurilor de va face în recipiente închise amplasate pe proprietate, pe o platforma betonata. Preluarea se va face prin contract cu firma specializata.

Prin functiunea propusa, in zona nu vor exista surse de zgomot, vibratii si radiatii de natura sa constituie un factor de poluare.

Menținerea calitatii mediului intre limite acceptabile, cu tendinta de aducere la parametrii naturali, constituie o linie strategica esentiala a unui program de management al mediului (reconstrucție ecologica, asigurarea dezvoltarii sale durabile).

Pentru imbunatatirea microclimatului zonei se propune completarea spatiilor neconstruite cu spatii plantate.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi**

Pe toata durata de executie a lucrarilor se va avea in vedere o riguroasa organizare de santier pentru reduce pe cat de mult posibil poluarea solului cu deseuri de materiale rezultate in urma lucrarilor, in acest fel, se va reduce semnificativ gradul de degradare a terenurilor. De asemenea, este prevazuta refacerea terenului degradat prin amenajarea corespunzatoare a spatiilor verzi cu gazon si diverse specii de plante decorative, plantarea unui arbore la 100 mp de teren si amenajarea la cele mai inalte standarde a locului de joaca pentru copii.

Funcțiunile din zona studiată va avea caracter nepoluant, luându-se toate măsurile pentru eliminarea poluării de tip apă-aer-sol.

Pentru prevenirea riscurilor naturale se vor respecta condițiile de fundare din studiul geotehnic și se va acorda o atenție deosebită sistematizării verticale.

Sistematizarea verticală va fi rezolvată cu pante corespunzătoare ale suprafețelor carosabile și a trotuarelor. Aceasta se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri și de pe terenul amenajat să se facă fără să afecteze proprietățile învecinate. Apele pluviale colectate de pe alei, trotuare și locurile de parcare vor fi dirijate către spațiile verzi. De asemenea drumurile vor avea îmbrăcămînți și profiluri transversale corespunzătoare pentru o bună utilizare și pentru o bună scurgere a apelor meteorice.

Rezolvarea corectă a împrejurimilor astfel încât să se evite scurgerea pământului pe trotuare și pe carosabil;

Interzicerea depozitării pe sol a deșeurilor de orice fel;

Toate spațiile libere de construcții vor fi înierbate.

Deseurile menajere- deseurile menajere si reciclabile vor fi colectate selectiv, in conformitate cu OMS 119/2014, de unde vor fi preluate de Serviciul de Salubritate ce le va transporta catre cea mai apropiata statie de transfer.

Colectarea deșeurilor de va face in recipiente inchise amplasate pe proprietate, pe o platforma betonata. Preluarea se va face prin contract cu firma specializata.

Prin funcțiunile propuse, în zonă nu vor exista surse de zgomot, vibrații și radiații de natură să constituie un factor de poluare.

Menținerea calității mediului între limitele acceptabile, cu tendința de aducere la parametri naturali, constituie o linie strategică esențială a unui program de management al mediului (reconstrucție ecologică, asigurarea dezvoltării sale durabile).

Pentru îmbunătățirea microclimatului zonei se propune completarea spațiilor plantate.

- **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

In acest sens solutia optima va fi amenajarea corespunzatoare a spatiilor verzi cu gazon si diverse specii de plante decorative (diverse specii de flori care sunt potrivite pentru climatul zonei studiate, arbusti de diverse dimensiuni, tuia, etc...)

De asemenea este prevazuta plantarea unui arbore la 100 mp de teren si amenajarea la cele mai inalte standarde a locului de joaca pentru copii. Acesta ocupa 4% din suprafata totala al amplasamentului studiat. Acesta va beneficia de amenajare conforma din punct de vedere peisagistic astfel incat sa poata fi utilizat de toate categoriile de varste, marind astfel valoarea calitatia a conceptului urban.

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

În zonă există valori de patrimoniu, amplasamentul studiat fiind in afara ariei protejate și nu pune in pericol cadrul istoric protejat.

- **Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana**

In urma analizei amplasamentului dar si a terenurilor din imediata apropiere, s-a constatat faptul ca exista un procent ridicat de spatii verzi neamenajate care afecteaza in mod semnificativ calitatea peisajului urban. In acest sens se propune amenajarea corespunzatoare din punct de vedere peisagistic pe terenul proprietate cu diferite specii de arbori si arbusti, spatii de relaxare tip parcuri dotate cu mobilier urban de diverse tipuri, amenajarea locului de joaca pentru copii si trasee pietonale atractive.

Se va avea in vedere proiectarea sistematizarii verticale (solutii pentru iluminat public, preluarea apelor de pe versanti, ziduri de sprijin, etc.), asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor, extinderilor/devierilor retelelor edilitare se vor face de catre investitorul interesat de obtinerea autorizatiei de construire, inainte de construirea imobilelor cu functiuni de locuit sau mixte.

Se vor amenaja spatiile de joaca pentru copii precum si parcuri amenajate pentru a creste calitatea vietii in zona studiata.

- **Valorificarea potentialului turistic si balnear- dupa caz**

Zona studiata nu prezinta potential balnear. Din punct de vedere turistic zona studiata nu prezinta elemente ce sunt sau ce pot fi considerate obiective turistice.

- **Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore**

Conform certificatului de urbanism, zona este partial echipata edilitar.

In functie de conditiile stabilite prin avizele emise de detinatorii de retelele din zona se va asigura devierea, extinderea sau protectia acestora (dacă este cazul) astfel incat amplasamentul sa fie liber de orice sarcina in momentul declansarii lucrarilor.

Extinderea acestora, care se va realiza din fondurile proprii ale beneficiarului, va avea un impact pozitiv major prin cresterea gradului de echipare edilitara a mun. Suceava.

3.8 Obiective de utilitate publica

In zona se mai intalnesc urmatoarele tipuri de proprietati:

- constructii – locuinte individuale
- constructii – locuinte colective
- spatii comerciale
- birouri in stare buna

Nu se intalnesc cazuri de ocupare abuziva a terenurilor aparținând domeniului public către persoane fizice sau juridice.

Asigurarea utilitatilor se va realiza prin grija beneficiarilor sau prin parteneriat public-privat, respectand conditiile de avizare si racordare tehnica, conform legislatiei in vigoare.

1. Cresterea veniturilor la bugetul local

Dezvoltarea acestui proiect va genera incasari semnificative pentru administratia locala, fara ca aceasta sa faca investitii proprii, prin:

- Taxe si impozite locale
- Taxa pentru autorizarea constructiei, achitata integral de investitor inainte de inceperea lucrarilor.
- Impozite pe cladiri si terenuri, care vor genera venituri anuale constante, contribuind la bugetul municipiului.
- Taxe si impozite comerciale, provenite din spatiile comerciale situate la parterul imobilelor.

- Venituri din utilități și servicii locale, ca urmare a creșterii numărului de locuitori și agenți economici.

Impact estimat: Această creștere a veniturilor va permite administrației locale să investească în infrastructură, educație, sănătate și servicii publice, fără a fi necesară creșterea taxelor pentru cetățeni.

2. Crearea a peste 100 de locuri de muncă

Proiectul va contribui direct la dezvoltarea pieței muncii, prin:

- Locuri de muncă în faza de construcție.
- Locuri de muncă permanente:
- Administratori de complex, agenți de securitate, personal de întreținere.
- Locuri de muncă în spațiile comerciale, educaționale și recreative (vânzători, educatori, profesori, antrenori, artiști).

Impact estimat: Crearea acestor locuri de muncă va reduce șomajul local și va stimula economia zonei, atrăgând forță de muncă din comună și din împrejurimi.

3. Îmbunătățirea infrastructurii locale fără costuri pentru administrația publică

Unul dintre cele mai importante avantaje ale acestui proiect este că toate costurile de infrastructură vor fi suportate de investitori, nu de administrația locală.

- Modernizarea rețelelor de utilități (apă, canalizare, electricitate, gaze), beneficiind și zonele învecinate.
- Amenajarea de trotuare, alei pietonale și spații verzi, crescând siguranța și confortul locuitorilor

4. Creșterea atractivității zonei studiate- fosta zona industrială

- Creșterea valorii imobiliare, stimulând cererea pentru terenuri și locuințe.
- Atragerea de noi investitori și afaceri locale, în special în retail, educație, servicii și divertisment.
- Modernizarea imaginii zonei, transformând acest cartier într-o zonă urbană atractivă, bine conectată și sustenabilă.

Impact estimat: zona studiată va deveni un centru urban modern, bine organizat și atractiv pentru rezidenți, investitori și administrația locală.

5. Crearea unui centru urban modern și dezvoltarea sustenabilă a zonei

Proiectul propune o viziune pe termen lung pentru mun. Suceava, transformând zona într-un spațiu urban echilibrat și funcțional:

- Locuințe colective moderne, integrate armonios cu mediul înconjurător și eficiente energetic.
- Spații comerciale și servicii esențiale, reducând dependența locuitorilor de alte zone.
- Zone de promenadă, spații verzi și alei pietonale, care vor încuraja socializarea și relaxarea.
- O nouă arteră rutieră, care va lega strada Cuza Vodă de strada Garoafei și va fi donată Primăriei. Pe terenurile cu NC 69801, NC 63109 și NC 60874 se propune o cale de acces publică. Nu se vor monta bariere, accesul pe acesta fiind public- pentru comunitate.

Impact estimat: Acest proiect creează un model de dezvoltare urbană echilibrată, sustenabilă și adaptată nevoilor locuitorilor.

4. CONCLUZII- MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin prezenta documentație se dorește stabilirea regimului de înălțime maxim, indicatorii urbanistici, organizarea și sistematizarea terenului, amenajarea de circulații auto și pietonale la amplasament și în cadrul acestuia, precum și a celorlalte condiții de construire. Funcțiunile propuse se înscriu în caracterul și funcțiunea generală a zonei.

Prin implementarea prezentului PUZ, municipiul Suceava va beneficia de:

Creșterea veniturilor locale și atragerea de investiții fără costuri pentru administrație.

Modernizarea infrastructurii și îmbunătățirea mobilității urbane.

Crearea a peste 100 de locuri de muncă și stimularea economiei locale.

Consolidarea unui centru urban modern, sustenabil și orientat spre comunitate

La baza criteriilor de intervenție ce susțin materializarea programului de dezvoltare, cât și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare a localității;

- corelarea cu planurile urbanistice aprobate în zona adiacentă;

- rezolvarea problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.

Măsuri pentru obținerea unei zone unitare și bine structurate:

- tratarea unitară din punct de vedere funcțional și estetic;

- tratarea și rezolvarea corectă a circulațiilor auto și pietonale;

- tratări urbane care să pună în valoare perspectivele favorabile și zonele înconjurătoare;

- rezolvarea unitară a întregii zone studiate și articularea ei cu zonele înconjurătoare;

- abordarea atentă a zonelor verzi, a zonelor plantate, cât și a elementelor de mobilier urban, folosirea de materiale de bună calitate, cu texturi și culori armonios îmbinate.

CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI:

Investitorii privați vor suporta următoarele categorii de costuri:

Costuri pentru autorizarea investiției la nivel de Plan Urbanistic Zonal;

Costuri pentru autorizarea investiției la nivel de Documentații Tehnice pentru Executarea Lucrărilor de Construire;

Costuri pentru sistematizarea terenului din incintă;

Costuri pentru extinderea utilităților;

Costuri pentru branșarea construcțiilor propuse la utilități

Costuri pentru executarea lucrărilor de construire;

Costuri privind taxele și impozitele locale aferente realizării investiției;

CATEGORIILE DE COSTURI SUPTATE DE AUTORITATEA PUBLICĂ LOCALĂ

Nu este cazul.

5. ANEXE- PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLIMENTAREA INVESTITORILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.

DENUMIREA LUCRARII: „Obținerea autorizatiei de desfiintare pentru constructiile existente identificate cadastral cu nr.38848-C1 (sediul administrativ), 38848-C2 (camin nefamilisti), 38848-C3 (atelier auto), 38848-C4 (atelier utilaje), 38848-C5 (depozit central) precum si constructiile fara acte, cu nr.cadastrale numerotate de la 38848-C6 pana la 38848-C28; Elaborare Plan Urbanistic Zonal cu regulament de urbanism aferent in baza unui aviz de oportunitate, pentru construire ansamblu de locuinte colective cu regim mediu si mare de inaltime cu spatii comerciale, prestari servicii si de alimentatie publica la demisol si parter si spatii de locuit la etaje, construire parking etajat, amenajare locuri de parcare supraterane, loc joaca copii, imprejmuire, sistematizare verticala, racorduri/bransamente”

AMPLASAMENT: Jud. Suceava, Mun. Suceava, str. Traian Vuia, nr. 2Bis, CF/NC 38848

BENEFICIAR: Lionte Gheorghe pentru S.C. AGROPRESTSERVICE S.R.L.

PROIECTANT: S.C. "CONTURUM SERVICES" S.R.L.

NUMĂR PROIECT: 179 / 2024

DATA ELABORARII: MAI 2025

Plan de actiune, conform art. 18 din Ordinul 233/2016

Categoriile principale de investitie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare:

Planul Urbanistic Zonal nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiei.

Prevederile PUZ-ului se realizeaza etapizat, pe probleme prioritare, menite sa raspunda direct necesitatii de dezvoltare a zonei.

S-au tratat urmatoarele categorii principale de investitie:

-reglementarea terenului, indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de inaltime, UTR-ul, POT si CUT)

-reglementari specifice detaliate- permisiuni si restrictii- incluse in regulamentul local de urbanism aferent PUZ.

-statutul juridic al terenului

-masuri de protectie a mediului

-masuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale si antropice

Prioritati de investitie

Pentru realizarea investitiei sunt enuntate urmatoarele prioritati de investitie:

- extinderea retelelor edilitare din zona
- amenajarea drumurilor in incinta terenului studiat

Prin aprobarea acestui Plan Urbanistic Zonal de catre Consiliul Local se va crea o zona cu functiuni conform RLU ce vor avea un impact pozitiv asupra intregii cunitati locale prin alegerea altor investitii viitoare in zona precum si imbunatatirea contributiei la bugetul local. Avandu-se in vedere pozitia amplasamentului in apropierea unei circulatii importante, se impun o serie de masuri pentru obtinerea unei zone unitare si bine structurate prin:

- tratarea unitara a constructiilor din punct de vedere functional si estetic
- tratari urbanistice de asemenea maniera incat sa se puna in valoare perspectivele favorabile catre zona studziata si cele din imediata apropiere a amplasamentului studiat
- rezolvarea unitara a intregii zone studiate si articularea corecta la zonele inconjuratoare
- analiza atenta si conformarea la cote inalte calitative a spatiilor create, atat a celor publice, cat si a celor private
- abordarea atenta a zonelor verzi plantate, folosirea materialelor de buna calitate, cu texturi si culori armonios imbinat, in vederea integrarii in dominanta arhitecturala a zonei

Amplasamentul destinat construirii indeplineste urmatoarele conditii:

- acces direct carosabil si pietonal
 - posibilitatea de racordare la retelele edilitare existente
 - asigurarea parcarii in interiorului parcelei
- La realizarea obiectivelor vor fi utilizate fonduri private ale beneficiarului

Lucrarile necesare de elaborare in perioada urmatoare:

Dupa obtinerea avizelor necesare, documentatia PUZ, inclusiv Regulamentul Local de Urbanism se supun aprobarii Consiliului local al UAT-ului

Odata cu aprobarea PUZ-ului, inclusiv RLU capata valoare juridica, constituindu-se instrumentul de lucru al administratiei publice locale prin:

- modernizarea cailor de comunicatie sau realizarea de trasee noi
- dezvoltarea echiparii edilitare
- emiterea certificatului de urbanism si autorizatiilor de construire, in conformitate cu prevederile PUZ si RLU
- respingerea unor solicitari de constuire, necoforme cu prevederile PUZ si RLU

Pentru realizarea investitiei propuse, dupa eliberarea certificatului de urbanism pentru faza DTAC se vor urmari urmatoarele:

- realizarea studiilor si documentatiilor de avizare
- obtinerea avizelor
- realizarea documentatiilor tehnice pentru autorizarea executarii lucrarilor de construire
- realizarea infrastructurii ediliatere:apa, canal, electricitate, gaz
- realizarea constructiei propuse
- realizarea amenajarilor exterioare propuse

Prevederile PUZ-ului devi aplicabile si operationale numai dupa avizarea sia probarea conform anexei la Legea nr. 350/2001 actualizata

Propuneri vizand protectia mediului

Se va avea in vedere sistematizarea verticala a spatiilor pentru scurgerea apelor pluviale

Prin utilizarea unor centrale termice performante, cu randament ridicar, emisiile de noxe se vor mentine in limitele admisibile, necesarul termic fiind determinat in fazele urmatoare de proiectare.

Calculul suprafetei totale a spatiilor verzi amenajate vor respecta prevederile HG 525/1996 cu completarile si modificarile ulterioare pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism si va fi de minim 30% din suprafata terenului
Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare, vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp
Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar in cazul acceselor.

5.1 ETAPIZARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.

Etapa 1- elaborarea documentelor de autorizare și execuție a lucrărilor.

- Obținerea certificatului de urbanism pentru realizarea operatiunilor de construire propuse;
- Intocmirea documentatiei DTAC pentru constructiile propuse;
- Intocmirea studiilor necesare elabirarii DTAC;
- Obținerea avizelor necesarea elaborarii DTAC si avizarii acesteia;
- Obținerea autorizatiei de construire;

Estimat realizare ETAPA 1:

Etapa 2- efectuarea lucrărilor de construcții și de instalații.

- Anuntarea inceperii lucrarilor de construire in termenul de valabilitate a autorizatiei de construire;
- Realizarea lucrarilor de constructii si instalatii;
- Realizarea functiuni de locuire;
- Realizarea imprejmuirii terenului;
- Realizarea platformelor carosabile si a parcajelor
- Realizarea echiparii tehnico-edilitare
- Relizarea racordului la drumul public pentru asigurarea accesului carosabil si pietonal;
- Realizarea lucrarilor de sistematizare a terenului, amenjarea spatiilor verzi si plantate;
- Realizarea racordurilor la retelele tehnico-edilitare
- Intocmirea sub supravegherea dirigintelui de santier a actelor privind calitatea lucrarilor de constructii;

Estimat realizare ETAPA 2:

Toate costurile legate de realizarea investitiei vor fi supartate de investitor.
Nu sunt necesare lucrari care sa fie realizate din fonduri publice.

Întocmit,
arh. Ilinca Murariu



Șef proiect,
arh. Lacatusu Ladislau



VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal reprezintă documentația de bază în aplicarea prevederilor din Planului Urbanistic Zonal, având caracter de reglementare și care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor de pe amplasamentele studiate.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General al mun. Suceava.

Prescripțiile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor de pe întreaga suprafață de teren ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal.

Odată aprobat, împreună cu Planul Urbanistic Zonal, Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului aferent P.U.Z. se află:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525 /1996 și revizuit în 2002;
- Ghidul de aplicare a Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul- cadru al PUZ, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu toate completările și modificările ulterioare.
- Legea nr. 50/1991, republicată, completată și modificată cu legea 453/2001 privind "Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor".

3. Domenii de aplicare

Prezentul Regulament se referă exclusiv la situat în **Mun. Suceava, str. Traian Vuia, nr. 2Bis, Jud. Suceava**, cu o suprafață totală de 43 524.00 mp **intravilan**, NC 38848 detinut conf. Inscrisurilor din extrasele de carte funciara pentru informare penzentate - este proprietatea societatii Agroprest Service SRL. Conform certificatului de urbanism, folosinta actuala a terenului este teren curti constructii. Destinatia stabilita prin HCR nr. 518/26.05.2023:M- ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE- SUBZONE MIXTE AFLATE IN AFARA ZONEI CENTRALE- M4-Subzona mixta dezvoltata in foste zone industriale sau in noile extinderi pentru depozitare, productie si mari centre comerciale.

Terenul este situat in partea de Sud-Vest a municipiului Suceava. Acesta prezinta o panta longitudinala accentuata de aprox. 3.00-5.00 m, accesul facandu-se dinspre Sud-Vest din drum acces NC 62912, drum asfaltat si latime existenta de aproximativ 7.00 m.

Terenul studiat se învecineaza cu :

La nord - teren neconstruit, domeniu public, proprietatea Municipiului Suceava, Raul Suceava;

La est - teren construit, proprietatea Municipiului Suceava-statie de productie scoasa din functiune;

La sud - terenuri construite, proprietatea Municipiului Suceava. si proprietate particulara-ITP, Autogara Tasa Suceava, service auto;

La vest – terenuri construite, proprietate particulara- locuinte colective.

Fondul construit existent aferent zonei celei mai apropiate fata de amplasamentul studiat este alcatuit din urmatoarele constructii: locuinte individuale, spatii comerciale, birouri, locuinte colective în stare bună, constructii destinate transportului in comun, spatii administrative, constructii cu destinatie speciala (jandarmerie), unitati de productie scoase din functiune, spatii de depozitare; regimul de inaltime in imediata apropiere a terenului studiat intalnim urmatoarele cate: P, P+1E, P+2E, D+P+4E+M retrase de la aliniamente, cu regim de construire discontinuu.

Dupa aprobarea P.U.Z., prezentul Regulament devine baza legală și actul de autoritate al administrației publice locale. Baza legală și actul de autoritate privesc atât regimul tehnic și recomandarile speciale din viitoarele certificate de urbanism cat și eliberarea viitoarelor autorizații de construire în cadrul zonei.

In procesul de aplicare a prevederilor documentatiei de urbanism, serviciile tehnice de specialitate ale administratiei locale desfasoara urmatoarea procedura:

- se identifica amplasamentul terenului pentru care se solicita certificat de urbanism;
- se extrag reglementarile specifice pentru functiunea solicitata (permisiuni, conditionari, servituti, restrictii, interdictii, indicatori urbanistici, regim de aliniere, etc)
- se elaboreaza certificatul de urbanism pentru terenul si functiunea indicate prin cerere, cu inscrierea tuturor reglementarilor identificate si a avizelor si acordurilor care vor fi obtinute pentru proiectul investitiei, anterior autorizarii acesteia.

Se va urmari cu precadere:

- pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului national natural precum si depistarea si eliminarea sau diminuarea efectelor surselor de poluare, in scopul imbunatatirii factorilor de mediu;
- asigurarea securitatii in conformitate cu legislatia in domeniu (rezistență și stabilitate, siguranța în exploatare, siguranța la foc, economia de energie, igiena , sănătatea, refacerea și protecția mediului, protecția civilă).

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural construit

Autorizarea executării construcțiilor pe terenul liber din zona studiată este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări prevazute în P.U.Z.

În scopul protecției mediului natural și antropic, cât și în scopul apărării interesului public, a stării de sanatate a populației și protejării imaginii estetice a peisajului, se va organiza și asigura salubritatea zonei studiate.

Soluțiile adoptate în procesul de proiectare, la autorizare, în execuție și în exploatarea construcțiilor și amenajărilor vor avea în vedere asigurarea eliminării controlate și igienice a deșeurilor de orice fel (solide, lichide, gazoase).

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

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

Toate construcțiile ce se vor autoriza în zona vor respecta prevederile Legii 10/1995 privind calitatea în construcții – cu modificările ulterioare.

La proiectarea și amplasarea construcțiilor se va ține cont de prevederile studiului geotehnic. Se va efectua obligatoriu minim un foraj pentru fiecare construcție.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru P.O.T., C.U.T.

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor vor respecta prevederile RGU și sunt în funcție de specificul construcțiilor.

-Amplasarea față de drumurile publice va ține seama de prevederile Art.18 din RGU.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se face cu condiția încadrării în indicii P.O.T. și C.U.T. maximali stabiliți pentru fiecare zonă și subzonă funcțională.

Indicatorii P.O.T. și C.U.T. stabiliți pentru o zonă sau subzonă funcțională și pentru un U.T.R. sunt valabili și obligatorii pentru terenul studiat.

Indicatorii P.O.T. și C.U.T. vor fi corelați de asemenea cu regulile stabilite pentru amplasarea față de aliniament, pentru amplasarea în cadrul parcelei, pentru asigurarea acceselor și parcajelor, pentru stabilirea înălțimii construcțiilor, pentru asigurarea spațiilor verzi și cu prevederile Codului Civil privind amplasarea în cadrul terenului și față de vecinătăți.

La amplasarea construcțiilor se va ține seama de:

- orientare;
- vederi și perspective importante;
- amplasarea funcțiilor pentru odihna retrase față de circulația carosabilă.

Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, se va asigura însorirea, iluminatul natural și asigurarea cerințelor specifice legate de funcțiunea clădirii.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în P.U.Z.

Aliniamentul este linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat.

Regimul de aliniere este linia convențională care unește fronturile construcțiilor. Regimul de aliniere se stabilește prin P.U.Z. și R.L.U., prin stabilirea unei distanțe între frontul clădirilor și un reper fix: aliniament stradal, axul străzii, aliniamentul trotuarelor.

Fața de aliniament construcțiile vor fi amplasate având în vedere:

- obținerea unor distanțe de protecție prevăzute în normele speciale;
- din rațiuni funcționale, estetice și ecologice;

Este obligatoriu ca prin Certificatul de Urbanism să se expliciteze modul de înscriere al aliniamentului, al regimului de aliniere și al regimului de înălțime pentru a se asigura coerența fronturilor și a morfologiei țesutului urban.

Amplasarea în interiorul terenului

Cuplarea sau retragerea față de limitele laterale sau posterioare vor avea în vedere:

- prevederile Codului Civil;
- normele de prevenire a incendiilor și intervenția la incendiu;
- normele sanitare privind distanțele între funcțiuni protejate și funcțiuni generatoare de noxe, asigurarea iluminatului natural, etc;
- norme speciale de proiectare (protecție, tehnologii).

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 7,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Se vor asigura în toate cazurile accesul mijloacelor de stingere a incendiilor dimensionate corespunzător și a persoanelor cu handicap locomotor sau cu dificultăți de deplasare.

Se va solicita de către administrația locală în cadrul documentațiilor de eliberare a autorizațiilor de construire planul de sistematizare verticală, urmărindu-se în special:

- asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platforme și circulații pietonale sau carosabile și canalizarea acestora;
- amenajarea terenului pentru asigurarea colectării și canalizării apelor pluviale (rigole, canalizare, etc)
- interzicerea dirijării apelor pluviale către parcelele învecinate;
- interzicerea suprafețelor betonate mari în afara platformelor și circulațiilor;
- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente.

Nu se admit firițe de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe.

Se va asigura în mod special evacuarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor, spre canalizarea pluvială existentă sau proiectată, precum și de pe suprafețele de teren neconstruite prin rigole spre canalizare și se va interzice prezența surselor de apă în exterior (cu excepția hidranților pentru incendiu sau udarea spațiilor verzi), în scopul evitării patunderii eventualelor pierderi de apă în sol.

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertine și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem de canalizare fără să afecteze proprietățile învecinate.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Terenul pentru construcții trebuie să aibă o formă adecvată pentru construcții, cu deschidere spre o cale de acces și posibilități de racordare la rețele de utilități existente.

Terenul pentru insertia unei cladiri pe terenul liber dintre constructiile existente se va delimita prin PUZ astfel incat sa nu se blocheze circuitele pietonale existente sau accesul la echipamentele publice din planul secundar si sa respecte distanta minima fata de cladirile existente stabilita prin expertiza tehnica.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii

Parcajele

Parcajele se vor asigura în afara domeniului public.

Se vor proiecta cate 1,5 locuri de parcare pentru fiecare unitate individuala de locuit in cadrul locuintelor colective mici. Fiecare imobil de tip locuinta colectiva mica va avea cate o parcare pentru biciclete cu cate 4 posturi.

Se vor proiecta cate 2 locuri de parcare pentru fiecare locuinta individuala.

Se vor asigura cate 3 locuri de parcare pentru fiecare spatiu comercial cu o suprafata construita de pana la 50 mp.

Se vor asigura cate 5 locuri de parcare pentru fiecare spatiu comercial cu o suprafata construita cuprinsa intre 50-100 mp.

Se vor asigura cate 8 locuri de parcare pentru fiecare spatiu comercial cu o suprafata construita mai mare de 150 mp.

Prin intocmirea prezentului PUZ, se propun atat circulatii auto la nivelul solului cat si la demisolului pentru a putea atinge numarul necesar de spatii de parcare aferente functionalului propus. Prin aceeaasta solutie se creeaza un spatiu urban calitativ si confortabil atat pentru locuitori viitorului complex cat si pentru persoanele din zona. De asemenea se propune un parking etajat in corpul C15, dezvoltat pe 2 niveluri, acesta fiind accesat printr-o rampa de acces dimensionata conform normelor in vigoare. Acesta va fi amplasat la Demisol+Parter si va avea rolul de a suplimenta locurile de parcare pentru a atinge numarul optim necesar la receptionarea partiala sau totala a constructiilor.

Spații verzi

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Vor fi prevazute in concordanta cu prevederile HG 525/1996 privind regulamentul general de urbanism- anexa 6.

Vor fi prevazute in concordanta cu prevederile HG 525/1996 privind Regulamentul general de Urbanism- Anexa 6 si vor fi calculate dupa cum urmeaz:

- Plantarea a unui arbore la fiecare 100 mp în zonă rezidențială și de dotări, cu excepția zonelor cu destinație special;
- În cadrul Bilanțului Teritorial al unei localități se consider ca zonă verde, numai suprafețele ce depășesc 500 mp și cu una din laturi de 15 m.

Împrejmuire

Se vor respecta prevederile art.35 din RGU și se va da o deosebită importanță împrejmuirilor spre strada principală a proprietăților aflate în zona centrală. Ele sunt de interes public pentru că participă la crearea spațiului central al localității.

La nivelul strazii principale se vor evita gardurile inalte, opace cu aspect neconform din punct de vedere estetic. Se va propune o imprejmuire estetica.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

1.1. Unități și subunități funcționale

Conform temei de proiectare s-a solicitat realizarea documentației pentru P.U.Z. – a fost elaborata de catre proiectant, in baza datelor furnizate de catre beneficiar punand in valoare potentialul zonei prin valorificarea acestuia printr-un cadru construit de calitate. Pentru stabilirea variantei de organizare a terenului s-a tinut seama de cadrul construit existent, precum si de specificul si de traditia zonei. Principalul obiectiv vizeaza **studierea terenului**, in vederea stabilirii conditiilor de amplasare, regimul de inaltime, indicii urbanistici si conformarea functiunilor propuse.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

UTR-LC H max. 35.00 m

SECȚIUNEA I- UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1- UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;
- Echipamente publice de nivel rezidențial.
- La parterul noilor cladiri se vor putea organiza activitati complementare: spatii tehnice, spatii comerciale, spatii de depozitare si spatii administrative
- Spatii verzi amenajate, loc de joaca pentru copii, plantatii de protectie
- Accese pietonale, carosabile, spatii auto, parcuri la subsol si la nivelul solului
- Constructii si instalatii tehnico-edilitare, constructii pentru gospodarie comunală

Articolul 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admit inserții și reconstrucții diverse, cu condiția menținerii funcțiunii rezidențiale sau/ și a celor admise;
- Se poate autoriza ocuparea și construirea pe terenuri libere de constructii mici și mijlocii nepoluante, cu scopul încurajării liberei de prestări de servicii, comerț, etc., după ce în prealabil a fost avizată o documentație PUD sau PUZ ;
- Spatiu comercial destinat exclusiv comerțului alimentar- se va regasi la partenerul unuia sau mai multora dintre imobilele cu functiunea de locuinte colective, iar suprafata minima alocata pentru acest tip de activitate va fi de minim 30% din totalul suprafetelor construite a locuintelor colective;
- Spatiile comerciale destinate serviciilor de interes public (ex. frizerie, farmacie, coafor, etc.) se vor regasi la parterul fiecarui imobil de locuinte colective, proiectat si construit si vor ocupa cel putin 15% din totalul suprafetelor construite a locuintelor colective mici ce se vor detalia in fazele de proiectare ulterioare (D.T.A.C. si PTh.) ;
- Spatiile de joaca pentru copii vor fi amenajate pe o suprafata de minim 4% din suprafata totala de teren supusa reglementarii prin prezentul aviz dar nu pot fi mai mici de 200 mp. Acestea vor cuprinde mobilier urban si obiecte de joaca pentru copii ;
- Spatiile verzi vor fi prevazute in concordanta cu prevederile HG 525/1996 privind Regulamentul general de urbanism- Anexa 6;

Articolul 3- UTILIZĂRI INTERZISE

- Funcțiuni industriale, servicii, comerciale, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfășoară, generează poluare sau riscuri tehnologice ;
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozități de materiale refolosibile sau platforme de pre colectare a deșeurilor;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele marcate - CCrp cu propuneri de cai de circulație pe trasee noi. Dacă acestea se află în zone propuse pentru realizarea de planuri urbanistice, pot fi modificate, dar cu respectarea principiilor urbanistice pentru care au fost propuse;

SECȚIUNEA II- CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**Articolul 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR ȘI AMPLASAMENTULUI (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- Are o suprafață minimă de 450 mp
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accesat carosabil. Calea de acces existentă are dimensiunea de 7.00 m.

Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile;

Terenul prezintă forme neregulate, având părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

Articolul 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform planșei de reglementări urbanistice-Zonificare U 02 atașate

Nord-Est: 7.40 m, 8.05 m fata de limita de proprietate

Nord-Vest: 17.50 m fata de limita de proprietate

14.73 m fata de ax drum propus

Sud-Est: 5.00 m fata de limita de proprietate

Sud-Vest: 5.00 m fata de limita de proprietate

Est: 8.50 m fata de limita de proprietate

Articolul 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE TERENULUI

Nord-Est: 7.40 m, 8.05 m fata de limita de proprietate

Nord-Vest: 17.50 m fata de limita de proprietate

14.73 m fata de ax drum propus

Sud-Est: 5.00 m fata de limita de proprietate

Sud-Vest: 5.00 m fata de limita de proprietate

Est: 8.50 m fata de limita de proprietate

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALTELE PE ACELAȘI TEREN

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m;

Distanța de poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală.

Articolul 7- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 7,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

Accesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor cu handicap. Datorita faptului ca s-a dorit amenajare spațiilor verzi pe o suprafața cât mai mare, o parte din parcaje au fost amenajate la demisolul construcțiilor propuse. Astfel, accesul la parcare la demisolului se va realiza prin rampe amenajate conform cu normele în vigoare. Aceasta soluție contribuie la îmbunătățirea cadrului urban prin evitarea supraaglomerării cu parcaje la nivelul solului și amenajare de spații verzi calitative din punct de vedere peisagistic.

Prin întocmirea prezentului PUZ, se propun atât circulații auto la nivelul solului cât și la demisol pentru a putea atinge numărul necesar de spații de parcare aferente funcționalului propus. Prin această soluție se creează un spațiu urban calitativ și confortabil atât pentru locuitorii viitorului complex cât și pentru persoanele din zona. De asemenea se propune un parking etajat în corpul C15, dezvoltat pe 2 niveluri, acesta fiind accesat printr-o rampă de acces dimensionată conform normelor în vigoare. Acesta va fi amplasat la Demisol+Parter și va avea rolul de a suplimenta locurile de parcare pentru a atinge numărul optim necesar la recepționarea parțială sau totală a construcțiilor.

Articolul 8- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice.

Articolul 9- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

Înălțimea la streșină sau atic a clădirilor va fi de maxim 35,00 m

Pentru funcțiunile publice și locuințe colective propuse, se admit și clădiri cu înălțimi mari, subordonate programelor respective;

Articolul 10- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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;

Se interzice folosirea asbocimentului pentru acoperirea locuințelor;

Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastise, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu constravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. In functie de profil si tehnologia specifica din fiecare unitate, se va alege solutia arhitecturala cea mai potrivita.

Articolul 11- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate cladirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;

Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit rețele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene;

Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe.

Alimentarea cu apa se va realiza de la rețeaua existenta din zona, confirm cu indicatiile distribuitorului autorizat. Apele uzate menajere vor fi deversate in canalizarea existenta si va fi realizata conform cu indicatiile distribuitorului autorizat din zona studiată.

Apele meteorice se considera conventional curate si vor fi deversate pe spatiile verzi pentru a evita supraincercarea rețelelor de canalizare existente.

Alimentarea cu energie electrica se va realiza conform cu solutia tehnica impusa de distribuitorul autorizat din zona.

Alimentarea cu gaze naturale si racordul la aceasta se va realiza pentru fiecare constructie in parte. Firidele de bransare vor fi amplasate in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor si imprejurimilor.

Toate constructiile propuse prin prezentul PUZ vor fi echipate edilitar in conformitate cu indicatiile distribuitorilor autorizat din zona, pentru a evita diverse probleme ce pot afecta siguranta locuitorilor.

Articolul 12- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă astfel amenajate încât să nu se altereze aspectul general al localității;

Spațiile necostruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi inierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținertii sau creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Vor fi prevazute in concordanta cu prevederile HG 525/1996 privind regulamentul general de urbanism- anexa 6.

Vor fi prevazute in concordanta cu prevederile HG 525/1996 privind Regulamentul general de Urbanism- Anexa 6 si vor fi calculate dupa cum urmeaz:

- Plantarea cu cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp în zonă rezidențială și de dotări, cu excepția zonelor cu destinație special;
- În cadrul Bilanțului Teritorial al unei localități se consider ca zonă verde, numai suprafețele ce depășesc 500 mp și cu una din laturi de 15 m.

Articolul 13- ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile la strada vor avea înălțimea de 1,50m din care un soclu opac de 0,30m și o parte transparentă de 1,20m din plasa metalică sau fier forjat și vor putea fi dublate de gard viu;

Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe ;

Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.;

În cazul funcțiunilor publice spațiul dintre aliniament și construcție poate fi folosit ca o continuare a domeniului public.

Se vor respecta prevederile art.35 din RGU și se va da o deosebită importanță împrejmuirilor spre strada principală a proprietăților aflate în zona centrală. Ele sunt de interes public pentru că participă la crearea spațiului central al localității.

Nu se recomandă construirea la aliniament a unor garduri opace, mai înalte de 2m. De asemenea, este interzisă împrejmuirea cu sârmă ghimpată către drumul public.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI PENTRU ZONNA DE LOCUINTE COLECTIVE ȘI SPATII ANEXE AFERENTE

Articolul 14- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T)

P.O.T. maxim= 35%

Articolul 15- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim= 2.2 ACD/ mp teren

Întocmit,
arh. Ilinca Murariu



Șef proiect,
arh. Lăcătușu Ladislau



VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal reprezintă documentația de bază în aplicarea prevederilor din Planului Urbanistic Zonal, având caracter de reglementare și care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor de pe amplasamentele studiate.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General al mun. Suceava.

Prescripțiile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor de pe întreaga suprafață de teren ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal.

Odată aprobat, împreună cu Planul Urbanistic Zonal, Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului aferent P.U.Z. se află:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525 /1996 și revizuit în 2002;
- Ghidul de aplicare a Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin Ordin

MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul- cadru al PUZ, indicativ

GM-010-2000;

- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu toate completările și modificările ulterioare.

- Legea nr. 50/1991, republicată, completată și modificată cu legea 453/2001 privind "Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor".

3. Domenii de aplicare

Prezentul Regulament se referă exclusiv la situat în **Mun. Suceava, str. Traian Vuia, nr. 2Bis, Jud. Suceava**, cu o suprafața totală de 43 524.00 mp **intravilan**, NC 38848 detinut conf. Inscrisurilor din extrasele de carte funciara pentru informare penzentate - este proprietatea societatii Agroprest Service SRL. Conform certificatului de urbanism, folosinta actuala a terenului este teren curti constructii. Destinatia stabilita prin HCR nr. 518/26.05.2023:M- ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE- SUBZONE MIXTE AFLATE IN AFARA ZONEI CENTRALE- M4-Subzona mixta dezvoltata in foste zone industriale sau in noile extinderi pentru depozitare, productie si mari centre comerciale.

Terenul este situat in partea de Sud-Vest a municipiului Suceava. Acesta prezinta o panta longitudinala accentuata de aprox. 3.00-5.00 m, accesul facandu-se dinspre Sud-Vest din drum acces NC 62912, drum asfaltat si latime existenta de aproximativ 7.00 m.

Terenul studiat se învecineaza cu :

La nord - teren neconstruit, domeniu public, proprietatea Municipiului Suceava, Raul Suceava;

La est - teren construit, proprietatea Municipiului Suceava-statie de productie scoasa din functiune;

La sud - terenuri construite, proprietatea Municipiului Suceava. si proprietate particulara-ITP, Autogara Tasa Suceava, service auto;

La vest – terenuri construite, proprietate particulara- locuinte colective.

Fondul construit existent aferent zonei celei mai apropiate fata de amplasamentul studiat este alcatuit din urmatoarele constructii: locuinte individuale, spatii comerciale, birouri, locuinte colective în stare bună, constructii destinate transportului in comun, spatii administrative, constructii cu destinatie speciala (jandarmerie), unitati de productie scoase din functiune, spatii de depozitare; regimul de inaltime in imediata apropiere a terenului studiat intalnim urmatoarele cate: P, P+1E, P+2E, D+P+4E+M retrase de la aliniamente, cu regim de construire discontinuu.

Dupa aprobarea P.U.Z., prezentul Regulament devine baza legală și actul de autoritate al administrației publice locale. Baza legală și actul de autoritate privesc atât regimul tehnic și recomandarile speciale din viitoarele certificate de urbanism cat și eliberarea viitoarelor autorizatii de construire în cadrul zonei.

In procesul de aplicare a prevederilor documentatiei de urbanism, serviciile tehnice de specialitate ale administratiei locale desfasoara urmatoarea procedura:

- se identifica amplasamentul terenului pentru care se solicita certificat de urbanism;
- se extrag reglementarile specifice pentru functiunea solicitata (permisiuni, conditionari, servituti, restrictii, interdictii, indicatori urbanistici, regim de aliniere, etc)
- se elaboreaza certificatul de urbanism pentru terenul si functiunea indicate prin cerere, cu inscrierea tuturor reglementarilor identificate si a avizelor si acordurilor care vor fi obtinute pentru proiectul investitiei, anterior autorizarii acesteia.

Se va urmari cu precadere:

- pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului national natural precum si depistarea si eliminarea sau diminuarea efectelor surselor de poluare, in scopul imbunatatirii factorilor de mediu;
- asigurarea securitatii in conformitate cu legislatia in domeniu (rezistență și stabilitate, siguranța în exploatare, siguranța la foc, economia de energie, igiena , sănătatea, refacerea și protecția mediului, protecția civilă).

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural construit

Autorizarea executării construcțiilor pe terenul liber din zona studiată este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări prevazute în P.U.Z.

În scopul protecției mediului natural și antropic, cât și în scopul apărării interesului public, a stării de sanătate a populației și protejării imaginii estetice a peisajului, se va organiza și asigura salubritatea zonei studiate.

Soluțiile adoptate în procesul de proiectare, la autorizare, în execuție și în exploatarea construcțiilor și amenajărilor vor avea în vedere asigurarea eliminării controlate și igienice a deșeurilor de orice fel (solide, lichide, gazoase).

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

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

Toate construcțiile ce se vor autoriza în zona vor respecta prevederile Legii 10/1995 privind calitatea în construcții – cu modificările ulterioare.

La proiectarea și amplasarea construcțiilor se va ține cont de prevederile studiului geotehnic. Se va efectua obligatoriu minim un foraj pentru fiecare construcție.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru P.O.T., C.U.T.

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor vor respecta prevederile RGU și sunt în funcție de specificul construcțiilor.

-Amplasarea față de drumurile publice va ține seama de prevederile Art.18 din RGU.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se face cu condiția încadrării în indicii P.O.T. și C.U.T. maximali stabiliți pentru fiecare zonă și subzonă funcțională.

Indicatorii P.O.T. și C.U.T. stabiliți pentru o zonă sau subzonă funcțională și pentru un U.T.R. sunt valabili și obligatorii pentru terenul studiat.

Indicatorii P.O.T. și C.U.T. vor fi corelați de asemenea cu regulile stabilite pentru amplasarea față de aliniament, pentru amplasarea în cadrul parcelei, pentru asigurarea acceselor și parcajelor, pentru stabilirea înălțimii construcțiilor, pentru asigurarea spațiilor verzi și cu prevederile Codului Civil privind amplasarea în cadrul terenului și față de vecinătăți.

La amplasarea construcțiilor se va ține seama de:

- orientare;
- vederi și perspective importante;
- amplasarea funcțiilor pentru odihna retrase față de circulația carosabilă.

Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, se va asigura însorirea, iluminatul natural și asigurarea cerințelor specifice legate de funcțiunea clădirii.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Autorizarea executarii construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în P.U.Z.

Aliniamentul este linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat.

Regimul de aliniere este linia convențională care unește fronturile construcțiilor. Regimul de aliniere se stabilește prin P.U.Z. și R.L.U., prin stabilirea unei distanțe între frontul clădirilor și un reper fix: aliniament stradal, axul străzii, aliniamentul trotuarelor.

Fața de aliniament construcțiile vor fi amplasate având în vedere:

- obținerea unor distanțe de protecție prevăzute în normele speciale;
- din rațiuni funcționale, estetice și ecologice;

Este obligatoriu ca prin Certificatul de Urbanism să se expliciteze modul de înscriere al aliniamentului, al regimului de aliniere și al regimului de înălțime pentru a se asigura coerența fronturilor și a morfologiei țesutului urban.

Amplasarea în interiorul terenului

Cuplarea sau retragerea față de limitele laterale sau posterioare vor avea în vedere:

- prevederile Codului Civil;
- normele de prevenire a incendiilor și intervenția la incendiu;
- normele sanitare privind distanțele între funcțiuni protejate și funcțiuni generatoare de noxe, asigurarea iluminatului natural, etc;
- norme speciale de proiectare (protecție, tehnologii).

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 7,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Se vor asigura în toate cazurile accesul mijloacelor de stingere a incendiilor dimensionate corespunzător și a persoanelor cu handicap locomotor sau cu dificultăți de deplasare.

Se va solicita de către administrația locală în cadrul documentațiilor de eliberare a autorizațiilor de construire planul de sistematizare verticală, urmărindu-se în special:

- asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platforme și circulații pietonale sau carosabile și canalizarea acestora;
- amenajarea terenului pentru asigurarea colectării și canalizării apelor pluviale (rigole, canalizare, etc)
- interzicerea dirijării apelor pluviale către parcelele învecinate;
- interzicerea suprafețelor betonate mari în afara platformelor și circulațiilor;
- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente.

Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nise.

Se va asigura în mod special evacuarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor, spre canalizarea pluvială existentă sau proiectată, precum și de pe suprafețele de teren neconstruit prin rigole spre canalizare și se va interzice prezența surselor de apă în exterior (cu excepția hidranților pentru incendiu sau udarea spațiilor verzi), în scopul evitării patunderii eventualelor pierderi de apă în sol.

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertine și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem de canalizare fără să afecteze proprietățile învecinate.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Terenul pentru construcții trebuie să aibă o formă adecvată pentru construcții, cu deschidere spre o cale de acces și posibilități de racordare la rețele de utilități existente.

Terenul pentru insertia unei cladiri pe terenul liber dintre constructiile existente se va delimita prin PUZ astfel incat sa nu se blocheze circuitele pietonale existente sau accesul la echipamentele publice din planul secundar si sa respecte distanta minima fata de cladirile existente stabilita prin expertiza tehnica.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii

Parcajele

Parcajele se vor asigura în afara domeniului public.

Se vor proiecta cate 1,5 locuri de parcare pentru fiecare unitate individuala de locuit in cadrul locuintelor colective mici. Fiecare imobil de tip locuinta colectiva mica va avea cate o parcare pentru biciclete cu cate 4 posturi.

Se vor proiecta cate 2 locuri de parcare pentru fiecare locuinta individuala.

Se vor asigura cate 3 locuri de parcare pentru fiecare spatiu comercial cu o suprafata construita de pana la 50 mp.

Se vor asigura cate 5 locuri de parcare pentru fiecare spatiu comercial cu o suprafata construita cuprinsa intre 50-100 mp.

Se vor asigura cate 8 locuri de parcare pentru fiecare spatiu comercial cu o suprafata construita mai mare de 150 mp.

Prin intocmirea prezentului PUZ, se propun atat circulatii auto la nivelul solului cat si la demisolului pentru a putea atinge numarul necesar de spatii de parcare aferente functionalului propus. Prin aceasta solutie se creeaza un spatiu urban calitativ si confortabil atat pentru locuitori viitorului complex cat si pentru persoanele din zona. De asemenea se propune un parking etajat in corpul C15, dezvoltat pe 2 niveluri, acesta fiind accesat printr-o rampa de acces dimensionata conform normelor in vigoare. Acesta va fi amplasat la Demisol+Parter si va avea rolul de a suplimenta locurile de parcare pentru a atinge numarul optim necesar la receptionarea partiala sau totala a constructiilor.

Spații verzi

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Vor fi prevazute in concordanta cu prevederile HG 525/1996 privind regulamentul general de urbanism- anexa 6.

Vor fi prevazute in concordanta cu prevederile HG 525/1996 privind Regulamentul general de Urbanism- Anexa 6 si vor fi calculate dupa cum urmeaz:

- Plantarea a unui arbore la fiecare 100 mp în zonă rezidențială și de dotări, cu excepția zonelor cu destinație special;
- În cadrul Bilanțului Teritorial al unei localități se consider ca zonă verde, numai suprafețele ce depășesc 500 mp și cu una din laturi de 15 m.

Împrejmuire

Se vor respecta prevederile art.35 din RGU și se va da o deosebită importanță împrejmuirilor spre strada principală a proprietăților aflate în zona centrală. Ele sunt de interes public pentru că participă la crearea spațiului central al localității.

La nivelul strazii principale se vor evita gardurile inalte, opace cu aspect neconform din punct de vedere estetic. Se va propune o împrejmuire estetica.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

1.1. Unități și subunități funcționale

Conform temei de proiectare s-a solicitat realizarea documentației pentru P.U.Z. – a fost elaborata de catre proiectant, in baza datelor furnizate de catre beneficiar punand in valoare potentialul zonei prin valorificarea acestuia printr-un cadru construit de calitate. Pentru stabilirea variantei de organizare a terenului s-a tinut seama de cadrul construit existent, precum si de specificul si de traditia zonei. Principalul obiectiv vizeaza **studierea terenului**, in vederea stabilirii conditiilor de amplasare, regimul de inaltime, indicii urbanistici si conformarea functiunilor propuse.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

UTR-LC H max. 35.00 m

SECȚIUNEA I- UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1- UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;
- Echipamente publice de nivel rezidențial.
- La parterul noilor cladiri se vor putea organiza activitati complementare: spatii tehnice, spatii comerciale, spatii de depozitare si spatii administrative
- Spatii verzi amenajate, loc de joaca pentru copii, plantatii de protectie
- Accese pietonale, carosabile, spatii auto, parcuri la subsol si la nivelul solului
- Constructii si instalatii tehnico-edilitare, constructii pentru gospodarie comunală

Articolul 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admit inserții și reconstrucții diverse, cu condiția menținerii funcțiunii rezidențiale sau/ și a celor admise;
- Se poate autoriza ocuparea și construirea pe terenuri libere de constructii mici și mijlocii nepoluante, cu scopul încurajării liberei de prestări de servicii, comerț, etc., după ce în prealabil a fost avizată o documentație PUD sau PUZ ;
- Spatiu comercial destinat exclusiv comerțului alimentar- se va regasi la partenerul unuia sau mai multora dintre imobilele cu functiunea de locuinte colective, iar suprafata minima alocata pentru acest tip de activitate va fi de minim 30% din totalul suprafetelor construite a locuintelor colective;
- Spatiile comerciale destinate serviciilor de interes public (ex. frizerie, farmacie, coafor, etc.) se vor regasi la parterul fiecarui imobil de locuinte colective, proiectat si construit si vor ocupa cel putin 15% din totalul suprafetelor construite a locuintelor colective mici ce se vor detalia in fazele de proiectare ulterioare (D.T.A.C. si PTh.) ;
- Spatiile de joaca pentru copii vor fi amenajate pe o suprafata de minim 4% din suprafata totala de teren supusa reglementarii prin prezentul aviz dar nu pot fi mai mici de 200 mp. Acestea vor cuprinde mobilier urban si obiecte de joaca pentru copii ;
- Spatiile verzi vor fi prevazute in concordanta cu prevederile HG 525/1996 privind Regulamentul general de urbanism- Anexa 6;

Articolul 3- UTILIZĂRI INTERZISE

- Funcțiuni industriale, servicii, comerciale, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfășoară, generează poluare sau riscuri tehnologice ;
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozități de materiale re folosibile sau platforme de pre colectare a deșeurilor;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele marcate - CCrp cu propuneri de cai de circulație pe trasee noi. Dacă acestea se află în zone propuse pentru realizarea de planuri urbanistice, pot fi modificate, dar cu respectarea principiilor urbanistice pentru care au fost propuse;

SECȚIUNEA II- CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR ȘI AMPLASAMENTULUI (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- Are o suprafață minimă de 450 mp

- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accesat carosabil. Calea de acces existentă are dimensiunea de 7.00 m.

Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile;

Terenul prezintă forme neregulate, având părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

Articolul 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform planșei de reglementări urbanistice-Zonificare U 02 atașate

Nord-Est: 7.40 m, 8.05 m fata de limita de proprietate

Nord-Vest: 17.50 m fata de limita de proprietate

14.73 m fata de ax drum propus

Sud-Est: 5.00 m fata de limita de proprietate

Sud-Vest: 5.00 m fata de limita de proprietate

Est: 8.50 m fata de limita de proprietate

Articolul 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE TERENULUI

Nord-Est: 7.40 m, 8.05 m fata de limita de proprietate

Nord-Vest: 17.50 m fata de limita de proprietate

14.73 m fata de ax drum propus

Sud-Est: 5.00 m fata de limita de proprietate

Sud-Vest: 5.00 m fata de limita de proprietate

Est: 8.50 m fata de limita de proprietate

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALTELE PE ACELAȘI TEREN

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m;

Distanța de poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală.

Articolul 7- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 7,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

Accesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor cu handicap. Datorita faptului ca s-a dorit amenajare spatiilor verzi pe o suprafata cat mai mare, o parte din parcaje au fost amenajate la demisolul constructiilor propuse. Astfel, accesul la parcare la demisolului se va realiza prin rampe amenajate conform cu normele in vigoare. Aceasta solutie contribuie la imbunatatirea cadrului urban prin evitarea supraaglomerarii cu parcaje la nivelul solului si amenajare de spatii verzi calitative din punct de vedere peisagistic.

Prin intocmirea prezentului PUZ, se propun atat circulatii auto la nivelul solului cat si la demisol pentru a putea atinge numarul necesar de spatii de parcare aferente functionalului propus. Prin aceeaasta solutie se creeaza un spatiu urban calitativ si confortabil atat pentru locuitori viitorului complex cat si pentru persoanele din zona. De asemenea se propune un parking etajat in corpul C15, dezvoltat pe 2 niveluri, acesta fiind accesat printr-o rampa de acces dimensionata conform normelor in vigoare. Acesta va fi amplasat la Demisol+Parter si va avea rolul de a suplimenta locurile de parcare pentru a atige numarul optim necesar la receptionarea partiala sau totala a constructiilor.

Articolul 8- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice.

Articolul 9- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

Înălțimea la streșină sau atic a clădirilor va fi de maxim 35,00 m

Pentru funcțiunile publice și locuințe colective propuse, se admit și clădiri cu înălțimi mari, subordonate programelor respective;

Articolul 10- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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;

Se interzice folosirea asbocimentului pentru acoperirea locuințelor;

Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastise, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. In functie de profil si tehnologia specifica din fiecare unitate, se va alege solutia arhitecturala cea mai potrivita.

Articolul 11- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate cladirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;

Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit rețele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene;

Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe.

Alimentarea cu apa se va realiza de la rețeaua existenta din zona, confirm cu indicatiile distribuitorului autorizat. Apele uzate menajere vor fi deversate in canalizarea existenta si va fi realizata conform cu indicatiile distribuitorului autorizat din zona studiata.

Apele meteorice se considera conventional curate si vor fi deversate pe spatiile verzi pentru a evita supraincercarea rețelelor de canalizare existente.

Alimentarea cu energie electrica se va realiza conform cu solutia tehnica impusa de distribuitorul autorizat din zona.

Alimentarea cu gaze naturale si racordul la aceasta se va realiza pentru fiecare constructie in parte. Firidele de bransare vor fi amplasate in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor si imprejurimilor.

Toate constructiile propuse prin prezentul PUZ vor fi echipate edilitar in conformitate cu indicatiile distribuitorilor autorizat din zona, pentru a evita diverse probleme ce pot afecta siguranta locuitorilor.

Articolul 12- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă astfel amenajate încât să nu se altereze aspectul general al localității;

Spațiile necostruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi inierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Vor fi prevazute in concordanta cu prevederile HG 525/1996 privind regulamentul general de urbanism- anexa 6.

Vor fi prevazute in concordanta cu prevederile HG 525/1996 privind Regulamentul general de Urbanism- Anexa 6 si vor fi calculate dupa cum urmeaz:

- Plantarea cu cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp în zonă rezidențială și de dotări, cu excepția zonelor cu destinație special;
- În cadrul Bilanțului Teritorial al unei localități se consider ca zonă verde, numai suprafețele ce depășesc 500 mp și cu una din laturi de 15 m.

Articolul 13- ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile la strada vor avea înălțimea de 1,50m din care un soclu opac de 0,30m și o parte transparentă de 1,20m din plasa metalică sau fier forjat și vor putea fi dublate de gard viu;

Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe ;

Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.;

În cazul funcțiunilor publice spațiul dintre aliniament și construcție poate fi folosit ca o continuare a domeniului public.

Se vor respecta prevederile art.35 din RGU și se va da o deosebită importanță împrejmuirilor spre strada principală a proprietăților aflate în zona centrală. Ele sunt de interes public pentru că participă la crearea spațiului central al localității.

Nu se recomandă construirea la aliniament a unor garduri opace, mai înalte de 2m. De asemenea, este interzisă împrejmuirea cu sârmă ghimpată către drumul public.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI PENTRU ZONĂ DE LOCUINTE COLECTIVE ȘI SPAȚII ANEXE AFERENTE**Articolul 14- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T)**

P.O.T. maxim= 45%

Articolul 15- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim= 2.2 ACD/ mp teren

Întocmit,
arh. Ilinca Murariu



Set proiect,
arh. Lăcătușu Ladislau

