

MEMORIU OPORTUNITATE P.U.Z.

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU CLADIRE CU REGIM DE INALTIME PARTER, CU FUNCTIUNILE BIROURI SI PRESTARI SERVICII, AMENAJARE LOCURI DE PARCARE SI SISTEMATIZARE VERTICALA, RACORDURI/BRANSAMENTE LA RETELELE URBANE DE UTILITATI, AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC, PE TERENUL IN SUPRAFATA DE 661 MP, IDENTIC CU NR. CAD. 59369.

Amplasament: Mun. Suceava, Str. Stefan cel Mare, FN, Jud. Suceava

Beneficiar/Invesitor: S.C. ERICADA S.R.L. Scheia

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

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

Data elaborării: iunie 2024

2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul lucrării „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU CLADIRE CU REGIM DE INALTIME PARTER, CU FUNCTIUNILE BIROURI SI PRESTARI SERVICII, AMENAJARE LOCURI DE PARCARE SI SISTEMATIZARE VERTICALA, RACORDURI/BRANSAMENTE LA RETELELE URBANE DE UTILITATI, AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC, PE TERENUL IN SUPRAFATA DE 661 MP, IDENTIC CU NR. CAD. 59369.” constă în analizarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice necesare realizării unei sistematizări și amenajări urbanistice a unei zone cu caracter de **FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII, SPATII VERZI, CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, LOCURI DE PARCARE**

Zona în studiu se află amplasată în zona centrala a municipiului cu acces din Str. Stefan cel Mare, prin aleea existenta. Terenul este proprietate privată a SC ERICADA SRL Scheia – CF 59369 si are suprafata de 661 mp, respectiv CF 59370 si are suprafata de 287 mp propusi pentru cedare in domeniul public al Mun Suceava

3. DESCRIEREA TEHNICO-ECONOMICĂ A LUCRĂRILOR PROPUSE

Proiectul, privind obiectivul de investiții „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU CLADIRE CU REGIM DE INALTIME PARTER, CU FUNCTIUNILE BIROURI SI PRESTARI SERVICII, AMENAJARE LOCURI DE PARCARE SI SISTEMATIZARE VERTICALA, RACORDURI/BRANSAMENTE LA RETELELE URBANE DE UTILITATI, AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC, PE TERENUL IN SUPRAFATA DE 661 MP, IDENTIC CU NR. CAD. 59369”, are ca scop reglementarea suprafetei de 661 mp din zona de locuinte in zona de functiuni complementare locuirii, pentru realizarea ulterioară a unei cladiri de birouri si prestari servicii cu regim de inaltime parter si inaltime maxima de 4.50 m.

Zona studiată în P.U.Z. se situează în intravilan Mun. Suceava, pe un teren liber de sarcini. Terenul are acces dinspre Str. Stefan cel Mare, prin aleea de acces existentă.

Amplasamentul aflat în studiu se află pe un teren stabil, nu prezintă alunecări, terenul este aproape plat fără denivelări accentuate. Nu au fost probleme de stabilitate în această zonă.

Accesul auto și pietonal se va realiza din Str. Stefan cel Mare, prin aleea de acces existentă. Latimea accesului auto propus este de 7.00 metri. Pe partea de est se propune un trotuar ce se va integra cu aleile pietonale existente

Amplasarea construcțiilor propuse nu va afecta în mod negativ mediul înconjurător. Cheltuielile pentru bransamente/utilități, eventuale devieri de rețele și investiția proprie-zisă vor fi suportate de către investitor.

4. ECHIPAREA EDILITARĂ PROPUȘĂ

Pentru realizarea și exploatarea construcției vor fi asigurate următoarele utilități:

- **Alimentare cu apă** – construcția propusă vor fi alimentate cu apă potabilă din rețeaua mun. Suceava, existentă în vecinătate.
- **Energia electrică** - rețeaua din zonă are capacitate de a prelua consumul necesar construcțiilor proiectate.
- **Racord canalizare** - construcția propusă vor fi racordate la rețeaua de canalizare mun. Suceava, existentă în vecinătate.
- **Alimentare cu energie termică** - Centrala proprie pe gaze naturale
- **Alimentare cu gaze naturale** - Pentru ca s-a propus pentru alimentarea cu energie termică soluția cu centrala termică murală, alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua de gaze naturale existentă în vecinătate.
- **Telecomunicații** - construcția poate beneficia de rețelele existente în vecinătatea amplasamentului
- **Gospodărie comunală** - sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor vor respecta avizele și contractele cu cei ce asigură colectarea acestora. În vecinătatea amplasamentului există o platformă semiîngropată de colectare selectivă a deșeurilor.

5. IMPACTUL ASUPRA FACTORILOR DE MEDIU

Funcțiunea propusă fiind cea de funcțiuni complementare locuirii, se poate afirma că nu se generează factori importanți de poluare.

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

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

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

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

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

6. VECINATATI:

NORD – DOMENIU PRIVAT AL MUN SUCEAVA SI BLOCURI DE LOCUINTE

VEST – DOMENIU PRIVAT AL MUN SUCEAVA, LOCUINTE SI SI BLOCURI DE LOCUINTE

EST – DOMENIU PRIVAT AL MUN SUCEAVA – ALEI AUTO SI PARCARE

SUD – DOMENIU PRIVAT AL MUN SUCEAVA SI BLOCURI DE LOCUINTE

7. CAPACITATI DE TRANSPORT ADMISE:

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

Pe amplasament se propun maxim 2 de unități servicii/birouri cu suprafețe de până în 200 mp fiecare.

Prin PUZ se propun 4 de locuri de parcare suprateran, respectiv

- MINIM 1 LOC/75 MP PENTRU PRESTARI SERVICII

- MINIM 1 LOC +60%/4-10 SALARIATI PENTRU ADMINISTRATIV-BIROURI

BILANȚ TERITORIAL – reglementări urbanistice

a. SUPRAFAȚA TEREN STUDIAT PRIN PUZ:

Proprietate privată

TOTAL SUPRAFAȚA TEREN PROPRIETATE: 948.00 mp din care:

- 287 mp PROPUȘI PENTRU CEDARE ÎN DOMENIU PUBLIC

- 661 mp STUDIATI PRIN PUZ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII mp;

b. INDICI URBANISTICI:

BILANȚ TERITORIAL - SITUAȚIA EXISTENTĂ

SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ LA SOL (AUTORIZATĂ)

0.00 mp 0.00%

SUPRAFAȚA CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE

0.00 mp 0.00%

SUPRAFAȚA ZONELOR VERZI AMEANAJATE

0.00 mp 100.00%

SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ (AUTORIZATĂ)

0.00 mp

PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI

P.O.T. = 40.00 % (conf. PUG)

COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI

C.U.T. = 1.00 (conf. PUG)

BILANT TERITORIAL - SITUATIA PROPUSA

- TOTAL SUPRAFATA TEREN PROPRIETATE	948.00 mp	
- SUPRAFATA TEREN AFERENT P.U.Z.	661.00 mp	
- SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL	226.00 mp	34.19%
- SUPRAFATA ZONELOR VERZI	315.00 mp	47.65%
- SUPRAFATA CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	120.00 mp	18.16%
- SUPRAFATA DESFASURATA	226.00 mp	
- UNITATI BIROURI/PRESTARI SERVICII		
- MAX 20 ANGAJATI/1 UNITATE DE PANA IN 400 mp		
- LOCURI DE PARCARE: 4 LOCURI DE PARCARE PROPUSE		
- MINIM 1 LOC+60%/4-10 SALARIATI PENTRU ADMINISTRATIV - BIROURI		
- MINIM 1 LOC /75 MP PENTRU PRESTARI SERVICII		
- PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI PROPUS	P.O.T. = 34.19 %	
- PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI MAXIM PROPUS	P.O.T. MAX= 40.00%	
- COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI PROPUS	C.U.T. = 0.34	
- COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI MAXIM PROPUS	C.U.T. MAX = 0.40	
- SPATII VERZI AMENAJATE LA SOL	MINIM 25%	

c. REGIM DE ÎNĂLȚIME PROPUȘ:

- REGIMUL DE ÎNĂLȚIME
- ÎNĂLȚIMEA MAXIMA

PARTER
Hmax = 4.50 m de la CTS

Întocmit,

Arh. Tulbure Mihai

