

MEMORIU DE PREZENTARE

1. GENERALITAȚI:

1.1. 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, Jud. Suceava

Beneficiar: S.C. ERICADA S.R.L.

Investitor: S.C. ERICADA S.R.L.

Proiectant general: S.C. ROND STUDIO S.R.L.

Data elaborării: 06. 2025

1.2. 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 MIXT, care înglobează spații de birouri, prestări servicii, locuri de parcare, alei pietonale și locuri de parcare auto.

Zona în studiu se află amplasată în zona centrală a municipiului Suceava, cu acces din Str. Stefan cel Mare, prin aleea existentă. Terenul este proprietate privată a SC ERICADA SRL Scheia și este format din două parcele cadastrale – CF 59369 cu suprafața de 661 mp, respectiv CF 59370 cu suprafața de 287 mp - propuși pentru cedare în domeniul public al Mun. Suceava.

În dezvoltarea prezentului PUZ sunt următoarele:

- organizarea arhitectural - urbanistică a zonei, prin stabilirea amplasamentelor noii construcții prevăzute a se realiza în zona, și încadrarea lor într-o soluție de ansamblu coerentă;
- transformarea și dezvoltarea urbanistică a terenului studiat prin asigurarea elementelor de regulament de urbanism care să facă posibilă edificarea corectă a viitoarelor construcții, în armonie cu fondul construit dar și cu elementele naturale înconjurătoare;
- creșterea calității spațiului public, crearea unei ambianțe urbane și tehnice atrăgătoare și a unei imagini arhitecturale contemporană și interesantă;
- punerea în valoare a amplasamentului cu creșterea valorii de circulație a terenului studiat;

- diversificarea funcțiunilor și creșterea gradului de dotare a zonei, amplificarea interesului pentru zona studiată;
- reglementarea modului de amplasare, dimensionare, conformare și deservire edilitară pentru o zona de mica industrie;
- completarea și dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- POT, CUT, regimul de înălțime, funcțiunile propuse;
- organizarea circulației carosabile și pietonale și racordarea acestora la circulația din zonă;
- unitatea ansamblului;
- circulația juridică a terenurilor;
- aliniamente și alinieri impuse;

1.3. Surse documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.:

P.U.G. Municipiul Suceava

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z

Ridicări topografice în coordonate STEREO 70 – vizat OCPI

Studiu geotehnic. Nu există potențial de alunecare de teren. Nu există potențial de lichefiere. Nu există alte restricții geotehnice

Certificatul de urbanism 112/09.02.2024

Documentații necesare pentru obținerea tuturor avizelor solicitate prin certificatul de urbanism și avizele obținute.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:

2.1.EVOLUTIA ZONEI

Date privind evoluția zonei.

Destinația stabilită prin PUG aprobat- L-ZONA REZIDENTIALA – Lc – Subzona locuințe colective de înălțime mică (P+1-2), medie (P+3-6) sau mare (peste P+6), în regim de construire discontinuu situate în Zona Centrală. În vecinătatea terenului studiat sunt proprietăți particulare cu locuințe unifamiliale și locuințe colective. Studiul geotehnic de specialitate întocmit specifică faptul că, terenul studiat, este stabil din punct de vedere geomecanic, putându-se dezvolta ca o zonă de funcțiuni mixte, pentru realizarea ulterioară a unei clădiri de birouri și prestări servicii, spații verzi amenajate, sistematizare verticală, locuri de parcare supraterane

Caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localității.

Parcela de teren afectată de amplasarea și construcțiilor obiectivelor propuse se află în proprietatea SC ERICADA SRL

Potențial de dezvoltare: Terenul studiat are o suprafață suficient de mare și un amplasament, față de punctele cardinale, favorabil dezvoltării unei zone mixte. Este situat în apropierea utilităților centralizate ale Mun. Suceava și într-o zonă a terenului stabilă din punct de vedere geomecanic.

Din punct de vedere al sistematizării, terenul studiat poate fi dezvoltat și inclus în arhitectura urbanistică a Mun. Suceava.

Aprobarea PUZ asigură suportul reglementar pentru eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire pentru dezvoltarea urbanistică a Mun. Suceava.

ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Poziția zonei față de intravilanul localității. Zona studiată se află în intravilanul Mun. Suceava, în zona centrală. Conform PUG, zona este reglementată ca – L - ZONA REZIDENTIALĂ – Lc – Subzona locuințe colective de înălțime mică (P+1-2), medie (P+3-6) sau mare (peste P+6), în regim de construire discontinuu situate în Zona Centrală

Relaționarea zonei cu localitatea: Teritoriul studiat are acces către Str. Stefan cel Mare, cu suprafața carosabilă asfaltată, care face parte din rețeaua stradală a Mun. Suceava. Rețelele de utilități energie electrică-apă-canal-gaze centralizate se situează în vecinătatea amplasamentului.

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

- protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe.
- reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, aparute ca urmare a poluării mediului.
- sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare.
- sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice.
- sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere.
- sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.

Amplasarea construcțiilor asigură însorirea pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din locuințele colective învecinate.

Spațiile amenajate pentru parcare a autovehiculelor sunt dimensionate corespunzător, asigurându-se locuri de parcare conform capacităților proiectate.

Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deșeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează deșeurile menajere din imobilul produs. Deșeurile nu se colectează direct în recipient, ci într-un sac de polietilenă aflat în recipient și care să aibă un volum puțin mai mare decât volumul recipientului. Precolectarea secundară, adică strângerea și depozitarea provizorie a sacilor cu deșeurile menajere în punctele de precolectare organizate, se face în recipiente de culori diferite inscripționate cu tipul deșeurilor, dimensionate corespunzător, îngropate, prevăzute cu dispozitive de prindere adaptate modului de golire, ușor transportabile, concepute astfel încât să nu producă raniri în timpul manipularii și să nu favorizeze maladiile asociate efortului fizic excesiv.

Sursele de zgomot și agregatele ce funcționează în interiorul clădirii precum și activitățile specifice care se desfășoară la interior, emit un nivel de zgomot încadrat în valorile admisibile.

2.2. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relieful regiunii este sculptat într-o alternanță de argile, argile platic consistente, în care se găsesc mai multe nivele de gresii și calcare oolitice. Ele au o structură monoclinală, cu o cădere de 4,5-6 m/km pe direcția nord-vest – sud-est și aparțin buglovianului (în extremitatea nordică). În lungul văilor principale, peste toate acestea, apar depozite cuaternare, proprii luncilor.

Podișul Sucevei este caracterizat de prezența formelor structurale, a cuestelor și suprafețelor structurale și printr-o fierăstruire accentuată. Caracteristicile reliefului Podișului Sucevei derivă de la alcătuirea geologică și modelarea sa morfologică.

Spatiile interfluviale sunt largi, iar suprafețele cu înclinări slabe sunt acoperite de pământuri loessoide, eluviale și coluviale. Relieful, format din mai multe masive deluroase și platouri înalte separate de văi largi, înșeuări și depresiuni, are un pronunțat caracter eroziv-structural. Astfel, în Podișul Sucevei putem deosebi două interfluvii principale (Suceava-Siret și Moldova-Siret) și o culme situată între valea Siretului și Câmpia Moldovei.

Trăsăturile fizico-geografice care derivă de la prezenta orizonturilor de roci dure sunt specifice numai pentru partea centrală și sudică a interfluviului Suceava – Siret.

Zona de lunca este caracterizată de prezenta la suprafață, sub un pachet de umpluturi antropice vechi și recente, a unor depozite cuaternare aluvionare, fine și grosiere, ce acoperă formațiuni sarmatiene. În cadrul depozitelor grosiere de terasă pot apărea lentile din material fin (argile, prafuri) cu conținut ridicat de materie organică.

Rețeaua hidrografică. Teritoriul județului Suceava aparține în întregime bazinului hidrografic al Șiretului.

Principala apă curgătoare din perimetrul municipiului, Suceava, creează în dreptul orașului o albie largă, un adevărat culoar de 1,5 kilometri lățime, în cea mai mare parte neinundabilă, ca urmare a măsurilor de îndiguire și protejare a întregului spațiu afectat zonei industriale și de agrement. De-a lungul timpului, râul Suceava a suferit deplasări succesive către S-SV, lăsând în partea opusă, vechi albie sub formă de terase. Un rol important atât în evoluția văii principale, cât și a celor afluențe l-au avut procesele geomorfologice de modelare a versanților. Râul Suceava primește pe partea dreaptă pâraiele Seheia și Țîrgului, cu versanți asimetrici, iar pe stînga Mitocu. Bogdana, Dragomima și pâraul Morii. Apele stătătoare, sunt, în general, puțin răspândite, ele fiind recente creații ale omului (lacul de acumulare de la Dragomima, iazurile de la Fetești, Moara, Bunești, Siminicea).

Clima. Din punct de vedere climatic, amplasamentul studiat este situat în zona climatului temperat continental cu influențe baltice, cu caracter mai răcoros și umed, datorat în mare măsură anticiclونilor atlantici și continental. Acest climat este evidențiat atât de valorile medii și extreme ale elementelor meteorologice cât și de regimul acestora (diurn și anual).

Temperatura medie anuală este de 8.2 grade C. Aerul de origine nordică aduce ninsori iarnă și ploi reci primăvara și toamna. Din est apar influențe climatice continentale cu secetă vară, cu cer senin, ger și viscole iarnă. Precipitațiile cazute sub formă de ploaie reprezintă 70-80% din totalul acestora. Cele mai mici cantități de precipitații se înregistrează în luna februarie, iar cantitățile cele mai abundente sunt de obicei în lunile mai și iunie.

Vânturile dominante sunt cele dinspre NV (peste 30% din zile), pe direcția văii râului Suceava. În conformitate cu prevederile NP-082-04, valoarea caracteristică a vitezei vântului are valoarea de 41 m/s, iar valoarea caracteristică a presiunii de referință a vântului este de 0,7 kPa.

2.3. CIRCULAȚIA

Circulația auto în zona studiată se face de pe Str. Ștefan cel Mare, prin aleea de acces existentă ce deservește parcare amenajată în vecinătate, cu acces direct la terenul studiat.

Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației: Circulația pe Str. Ștefan cel Mare este cu dublu sens, cu restricție de viteză pentru toate vehiculele și prioritate de acces pentru autovehiculele care se deplasează în acțiuni de intervenție sau în misiuni care impun urgență (salvare, poliție, jandarmerie, ISU etc.).

2.4. OCUPAREA TERENURILOR

În prezent terenul care face obiectul PUZ este ocupat de următoarele funcțiuni:

Terenul este proprietate privată a SC ERICADA SRL Scheia – CF 59369 și are suprafața de 661 mp, respectiv CF 59370 și are suprafața de 287 mp propuși pentru cedare în domeniul public al Mun. Suceava.

În zonă sunt asigurate serviciile de ridicare a gunoiului și de acces la circulația stradală. În zonă sunt spații verzi publice, ce nu vor fi afectate. Terenul studiat precum și cele din vecinătate nu sunt afectate de existența unor riscuri naturale.

În limita distanței de 500 m de jur împrejurul zonei studiate nu sunt monumente sau situri de patrimoniu. În vecinătăți și / sau pe terenul studiat nu sunt unități care pun probleme de mediu.

VECINATATI:

NORD – DOMENIU PRIVAT AL MUN SUCEAVA SI BLOCURI DE LOCUINTE

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

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

SUD – DOMENIU PRIVAT AL MUN SUCEAVA SI BLOCURI DE LOCUINTE

2.5. ECHIPAREA EDILITARA-STADIUL ECHIPARII EDILITARE IN ZONA

2.5.1 CURSURI DE APA

Perimetrul construibil studiat nu se învecinează cu cursuri de apă. Zona nu este inundabilă și este stabilă.

2.5.2 ALIMENTARE CU APA

În vecinătatea zonei studiate există conducte de alimentare cu apă aparținând operatorului regional de apă-canal. Beneficiarul se va ocupa de bransamentul la rețeaua de apă existentă

2.6.3 CANALIZARE

În vecinătatea zonei studiate există conducte de alimentare de canalizare aparținând operatorului regional de apă-canal. Beneficiarul se va ocupa de extinderea rețelei de canalizare până la amplasament și bransarea la aceasta.

2.5.4 INSTALAȚII DE ÎNCALZIRE-GAZE NATURALE

În vecinătatea zonei studiate există conducte de alimentare cu gaze naturale aparținând operatorului regional de furnizare a acestora. Beneficiarul se va ocupa de extinderea rețelei de gaz până la amplasament și bransarea la aceasta.

2.5.5 INSTALAȚII ELECTRICE

Pe amplasament există rețea de joasă tensiune, ce se va redimensiona la noile cerințe.

2.5.6 INSTALAȚII DE TELEFONIE

În vecinătatea zonei studiate există rețele de telefonie și internet aparținând operatorului regional de furnizare a acestora. Beneficiarul se va ocupa de extinderea rețelei până la amplasament.

2.6. PROBLEME DE MEDIU

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

- modul în care factorii de mediu favorizează dezvoltarea funcțiunilor propuse;
- modul în care activitățile ce urmează a se desfășura în zonă, au impact negativ asupra mediului înconjurător, produc modificări, alterări ale acestuia;

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

Imobilele ce urmează a se construi nu sunt în măsură să afecteze cadrul natural pe durata existenței și execuției acestora. Soluțiile constructive nu vor folosi sau produce agenți poluanți pentru apă, aer și sol.

Rezultatele consumurilor de orice fel care vor avea loc pe amplasament, vor fi colectate, filtrate, epurate conform prescripțiilor actuale referitoare la protecția mediului.

În vecinătate există o platformă pentru colectarea selectivă a gunoierului menajer, îngropată. În timpul execuției vor fi respectate condițiile impuse de normative în vederea limitării producerii de noxe și disconfort locuitorilor învecinați amplasamentului.

2.8 OBȚINERI ALE POPULAȚIEI

Dezvoltarea zonei în vederea construirii unor spații comerciale și de prestări servicii se face la cererea populației din zonă, lucru demonstrat prin cereri de eliberare de certificate de urbanism în acest sens și a construcțiilor edificate în zonă.

Documentația va fi supusă analizei publice a populației, în conformitate cu Legea 350/2001 cu completările și modificările ulterioare și a regulamentului privind consultarea populației mun. Suceava.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ:

Proiectul, privind obiectivul de investiții „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, ÎN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU CLADIRE CU REGIM DE ÎNALȚIME PARTER, CU FUNCȚIUNILE BIROURI ȘI PRESTĂRI SERVICII, AMENAJARE LOCURI DE PARCARE ȘI SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RACORDURI/BRANSAMENTE LA REȚELELE URBANE DE UTILITĂȚI, AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC, PE TERENUL ÎN SUPRAFAȚĂ DE 661 MP, IDENTIC CU NR. CAD. 59369”, are ca scop reglementarea suprafeței de 661 mp ca zonă mixtă, pentru realizarea unei clădiri de birouri și prestări servicii, spații verzi amenajate, sistematizare verticală, locuri de parcare supraterane. Clădirea va avea regimul de înălțime Parter și o înălțime maximă de 3.50 m, cote calculate de la cota terenului sistematizat de la fațada principală a clădirii. Configurația funcțională a acesteia prevede amenajarea unui spațiu pentru birouri și servicii rezolvat într-un volum neutru, simplu, care să se încadreze optim în contextul urbanistic existent, să fie cât mai puțin vizibil ca volum inserat în sit și să preia cât mai mult din amenajările existente. Astfel, toate aleile și parcarile existente amenajate în teren în prezent vor fi păstrate fără să se intervină asupra lor, terasa clădirii va fi înierbată pentru a amplifica atmosfera naturală și verde a zonei și mai mult de atât, parcela CF 59370 cu suprafață de 287 mp se propune pentru a fi cedată domeniului public, tot pentru a se păstra caracterul actual al zonei, cu alei și spații verzi.

Zona studiată în P.U.Z. se situează în intravilanul Municipiului Suceava, jud. Suceava, pe un teren liber de sarcini. Terenul are acces auto și pietonal din strada Ștefan cel Mare și acces pietonal din str. Alexandru cel Bun. Str. Ștefan cel Mare este amenajată cu câte două benzi pe sens, iar strada Alexandru cel Bun cu o bandă cu sens unic.

Amplasamentul aflat în studiu se află pe un teren aproximativ drept, fără diferențe majore de nivel.

În incintă se pastrează locurile de parcare și aleile existente și se propun realizarea unor trotuare de gardă în jurul clădirii și o platformă pentru colectarea și depozitarea deșeurilor.

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

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În urma elaborării studiului geotehnic și a ridicării topografice, precum și a emiterii certificatului de urbanism nr. 112 din 09.02.2024, a avizului de oportunitate și a avizelor, amplasamentul permite dezvoltarea investiției propuse.

3.2. PREVEDERILE P.U.G.

Destinația stabilită prin PUG aprobat - L-ZONA REZIDENTIALĂ – Lc – Subzonă locuințe colective de înălțime mică (P+1-2), medie (P+3-6) sau mare (peste P+6), în regim de construire discontinuu situate în Zona Centrală.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat este un teren propice funcțiunii mixte. Terenul este stabil, neinundabil și are posibilitate de căi de acces proprii care vor defluea în drumul existent, respectiv str. Stefan cel Mare

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Circulația auto în zona studiată se face de pe Str. Stefan cel Mare, cu acces direct la terenul studiat prin intermediul aleii de acces existente. Aceste strazi sunt asfaltate

Necesarul de parcaje a fost dimensionat conform HG 525/1996 cu revizuirile și completările ulterioare.

Pe amplasament se propun 6 locuri de parcare pentru autoturisme și 1 loc de parcare pentru motocicletă

Din observațiile constatate se releva faptul că volumul de circulație adăugat nu influențează condițiile de trafic actuale acesta având capacitatea de a prelua și surplusul menționat anterior.

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

În incinta vor fi admise autoturismele proprietarilor și vizitatorilor 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 propuse și ferestrele camerelor de locuit a locuințelor învecinate existente este de minim 5.00 metri.

3.1. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ. REGLEMENTĂRI. BILANȚ TERITORIAL. INDICI URBANISTICI

Destinația terenului PUG – L - ZONA REZIDENTIALĂ – Lc – Subzona locuințe colective de înălțime mică (P+1-2), medie (P+3-6) sau mare (peste P+6).

BILANȚ TERITORIAL - pentru parcela reglementată cu Nr. cad. 59369 , S= 661 mp:			
ZONE FUNCȚIONALE		S(mp)	Procente (%)
1.	ZONA MIXTA - M cuprinde:		
	-construcții cu funcțiuni de birouri și servicii	max. 219	max. 33.00%
	-spații verzi, odihnă și relaxare	min. 264	min. 40.00%
	-alei auto și pietonale, locuri de parcare	max. 178	max. 27.00%
	P.O.T. propus = 29.00% C.U.T. propus = 0.29	P.O.T. max = 33.00% C.U.T. max. = 0.33	
TOTAL		661	100%

ZONE DE PROTECȚIE / INTERDICȚIE

- regim de înălțime
- parter
- aliniament parcela = stradal – Drumuri de acces
- retrageri obligatorii = față de limitele de proprietate:

N - min. 2.50 m

S - min. 2.50 m

V - min. 4.00 m

E - min. 8.00 m

La amplasarea constructiilor se va respecta OMS 119/2014, in vederea asigurarii intervalului minim de insorire pentru constructiile invecinate

VECINATATI

NORD – DOMENIU PRIVAT AL MUN SUCEAVA SI BLOCURI DE LOCUINTE

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

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

SUD – DOMENIU PRIVAT AL MUN SUCEAVA SI BLOCURI DE LOCUINTE

LOCURI DE PARCARE

- 6 locuri de parcare pentru autoturisme;

- 1 loc de parcare pentru motociclete

TOTAL: 7 LOCURI DE PARCARE PROPUSE.

2. REGLEMENTARI URBANISTICE

a) Bilant teritorial

TOTAL SUPRAFATA TEREN REGLEMENTAT

SUPRAFATA TEREN PROPUSA PENTRU CEDARE IN DOMENIUL PUBLIC (NR. CAD. 59370) 948.00 mp

SUPRAFATA TEREN PROPUSA PENTRU REGLEMENTARE CA ZONA MIXTA (NR. CAD. 59369) 287.00 mp

661.00 mp

SITUATIA EXISTENTA – pentru parcela NR. CAD. 59369 , S = 661 mp

SUPRAFATA CONSTRUITA	
SUPRAFATA DESFASURATA	0.00 mp
SUPRAFATA CIRCULATII AUTO/ PIETONALE/ PARCARI	0.00 mp
SUPRAFATA SPATII VERZI	132.00 mp
PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI (P.O.T.)	529.00 mp
COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI (C.U.T.)	0.00 % (40% conf. PUG)
	0.00 (1.00 conf. PUG)

SITUATIA PROPUSA

SUPRAFATA EDIFICABILA PROPUSA	
SUPRAFATA EDIFICABILA MAXIMA (dimensiuni 18,10 m x 12,10 m)	191.00 mp = 29.00%
SUPRAFATA DESFASURATA PROPUSA	219.00 mp = 33.00%
SUPRAFATA DESFASURATA MAXIMA	191.00 mp
SUPRAFATA SPATII VERZI MINIMALA	219.00 mp
SUPRAFATA CIRCULATII AUTO/ PIETONALE/ PARCARI MAXIMALA	264.00 mp= 40.00%
PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI (P.O.T.) PROPOS	178.00 mp= 27.00%
PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI (P.O.T.) MAXIM	29.00%
COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI (C.U.T.) PROPOS	33.00%
COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI (C.U.T.) MAXIM	0.29
SUPRAFATA SPATII VERZI	0.33
SUPRAFATA CIRCULATII/ PARCARI	40.00% MINIM
	27.00% MAXIM

b) Regim de inaltime propus:

REGIMUL DE INALTIME:

INALTIMEA MAXIMA

Parter.

Hmax = +3.50 m de la CTS de pe latura fatadei principale pana la cornisa.

BILANT TERITORIAL - pentru parcela reglementata cu Nr. cad. 59369 , S= 661 mp:

ZONE FUNCTIONALE		S(mp)	Procente (%)
1.	ZONA MIXTA - M cuprinde:		
	-constructii cu functiuni de birouri si servicii	max. 219	max. 33.00%
	-spatii verzi, odihna si relaxare	min. 264	min. 40.00%
	-alei auto si pietonale, locuri de parcare	max. 178	max. 27.00%
	P.O.T. propus = 29.00% C.U.T. propus = 0.29	P.O.T. max = 33.00% C.U.T. max. = 0.33	
TOTAL		661	100%

DEZVOLATAREA ECHIPARII EDILITARE**INSTALATII ELECTRICE****a) Alimentarea cu energie electrica**

o putere instalată totală de c.c.a 20,0 kW

o putere absorbită totală de c.c.a. 11,0 kW

Se propune racordarea la rețeaua electrică de 400V/230V - 50Hz existentă în zonă până, în conformitate cu **Avizul de Racordare** emis de **Societatea de Distribuție și Furnizare a Energiei Electrice**, după obținerea autorizației de construcție.

Legaturile electrice se vor realiza cu coloanele electrice în cablu armat din Cu izolat cu PVC tip CYAbY montate îngropat în pământ pe pat de nisip.

Executarea, întreținerea și exploatarea instalațiilor electrice se face numai de către personalul calificat și autorizat în instalații electrice. Este interzis să se pună sub tensiune instalații neverificate sau instalații provizorii.

Verificarea se face numai cu instalația scoasă de sub tensiune. Este interzisă identificarea circuitelor conectate la tablou prin punerea lor sub tensiune. Instalația de protecție trebuie executată și verificată înainte de montarea receptoarelor.

Toate obiectele metalice trebuie să fie legate la priza de pământ.

La executarea instalațiilor se vor respecta măsurile de protecția muncii și P.S.I. cuprinse în:

- Norme de protecția muncii generale și normele specifice pentru instalații electrice
- Normativ P118 /1999 – Normativ tehnic de proiectare și realizare a construcțiilor privind protecția la acțiunea focului.

Proiectul respectă normele de protecția muncii și P.S.I. în vigoare.

NORMATIVE ȘI REGLEMENTĂRI

- Normativ I7 – 2023 Normativ pentru proiectarea, execuția și exploatarea instalațiilor electrice aferente clădirilor
- Normativ NTE 007 – 2008 Normativ pentru proiectarea și executarea rețelelor de cabluri electrice.

b) Rețele de telefonie si cablu TV

Se propune extinderea rețelelor de telefonie si cablu tv existente în zonă, solutia definitivă urmand a fi dată de societatile de furnizare servicii de telefonie

ALIMENTARE CU APA

SITUATIA EXISTENTA:

In zona de amplasament exista rețea de alimentare cu apă aparținând operatorului regional de apă-canal

SITUATIA PROPUSA:

Alimentarea cu apă se va realiza printr-un bransament la rețeaua de alimentare cu apă existentă și contorizarea consumurilor într-un camin de apometru general și contorizare individuala pe construcție.

RETEA DE CANALIZARE

SITUATIA EXISTENTA:

In zona de amplasament exista rețea de canalizare aparținând operatorului regional de apă-canal

SITUATIA PROPUSA:

Beneficiarul se va ocupa de racordarea construcției la rețeaua de canalizare existentă

Pozarea conductelor de canalizare exterioare, se va realiza la o adâncime de min. -1,10 m asigurându-se protecția la îngheț și existența și continuitatea pantelor.

ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICA

SITUATIA EXISTENTA:

Pentru construcțiile existente în zonă se asigură alimentarea cu energie termică prin centrale termice proprii cât și de la operatorul de rețea de energie termică

SITUATIA PROPUSA:

Pentru clădirea studiată se propune încălzirea cu centrala termică proprie.

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

SITUATIA EXISTENTA:

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

SITUATIA PROPUSA:

Pentru ca s-a propus pentru alimentarea cu energie termică soluția cu centrala termică murală, alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua existentă, în urma obținerii avizului de racordare DELGAZ GRID.

3.2. PROTECTIA MEDIULUI

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

- modul în care factorii de mediu favorizează dezvoltarea funcțiilor propuse ;
- modul în care activitățile ce urmează a se desfășura în zonă, au impact negativ asupra mediului înconjurător, produc modificări, alterări ale acestuia;

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

Soluțiile constructive nu vor folosi sau produce agenți poluanți pentru apă, aer și sol.

Rezultatele consumurilor de orice fel care vor avea loc pe amplasament, vor fi colectate, filtrate, epurate conform prescripțiilor actuale referitoare la protecția mediului.

Au fost executate lucrările de curățare, remediere a solului și de reconstrucție ecologică a solului, recepționate conform procesului verbal de recepție nr. 27091/03.12.2021.

Funcțiunea propusă fiind una mixta, cu spații de birouri și prestări servicii, 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.

3.3. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

CAI DE COMUNICATIE- drumurile comunale adiacente amplasamentului cat si drumul si parcare amenajată în incintă

INFRASTRUCTURA MAJORA- retele electrice, de gaze natural, de apa si canalizare, hidranti exteriori

10. CONCLUZII

Oportunitatea realizării unui Plan Urbanistic Zonal -P.U.Z.- se justifică deoarece se propune o dezvoltare și modernizare a zonei în cauză, cu respectarea prevederilor generale P.U.G. a municipiului Suceava.

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunea predominantă a zonei și respectă principalele obiective ale activității de urbanism.

De asemenea, necesitatea unor spații moderne și civilizate, cu funcțiuni de birouri și servicii, racordate și dotate cu toate utilitățile necesare este un deziderat al societății moderne și sunt și confirmate de cerințele pieții de specialitate.

Funcțiunile propuse se impun pentru rezolvarea necesității de spații de calitate superioară în municipiul Suceava, confirmate de către societățile comerciale ce se ocupă de acest domeniu.

Analiza care se propune în prezentul studiu este una multicriterială, în echipa pluridisciplinară pe sectoare ce intervin în dezvoltarea zonei.

Administrația Publică Locală, Primăria Municipiului Suceava, prin serviciile de specialitate cu atribuții de coordonare și urmărire a lucrărilor în domeniu, va asigura aplicarea principiilor de dezvoltare durabilă a zonei.

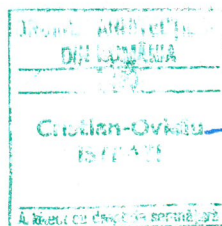
Amplasarea construcțiilor propuse nu va afecta în mod negativ mediul înconjurător. Cheltuielile pentru bransamente/utilități, eventuale devieri de rețele și investiția proprie-zisă vor fi suportate de către investitor.

Proiectul respecta normele ISU și DSP în vigoare.

Întocmit,

Coord. Urb. Daiana Gusa

Arh. Cristian Istrati



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
“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” in MUN. SUCEAVA, STR. STEFAN CEL MARE, FN, JUD. SUCEAVA

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii
10. Posibilitati maxime de ocupare a terenului

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent PUZ este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi, sub formă de prescripții și recomandări, referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg terenul studiat, în vederea urmăririi aplicării lor.

Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detailează prevederile cu caracter de reglementare ale documentațiilor superioare de urbanism aprobate.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și este aprobat pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare, de către Consiliul Local al mun. Suceava, în conformitate cu P.U.G și R.L.U. aferent P.U.G. mun. Suceava (extras din R.L.U.)

2. Baza legala a elaborarii

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu Legea 50/1991, republicata cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism, H.G.525/27 iunie 1996, republicata, (cu modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ - indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPATnr. 176/N/16.08.2000.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism a fost elaborat concomitent cu P.U.Z. pentru zona studiată și se va aplica suprafețelor de teren evidențiate pe planșele care fac parte integrantă din acest PUZ., respectiv parcela în suprafața de 661 mp, CF 59369.

Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții), sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul PUZ..

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Pentru protecția mediului se vor respecta Legea Mediului și prevederile Avizelor de Mediu emise de Agenția Națională pentru Protecția mediului Suceava.

4.1 Terenul este integral amenajat, respectând și proporția între spațiile verzi și cele construite și organizat ca și cai de circulație. Pentru organizarea construcției în etape se vor lua măsuri de amenajare provizorie a terenurilor care nu se construiesc în primele etape, păstrându-se vegetația și fiind interzisă depozitarea neorganizată de materiale rezultate din lucrări de construire.

Pe durata șantierului se vor lua măsurile necesare pentru a reduce la maxim răspandirea suspensiilor de praf și afectarea cailor de circulație cu noroiul răspândit de autovehicule.

Pe durata utilizării unităților de producție este interzisă orice depozitare de materiale solide pe sol sau deversarea de substanțe lichide sau spalarea de echipamente sau alte procese similare în urma cărora apa rezultată nu este colectată de sistemul de canalizare special prevăzut.

4.2 Apa menajeră va fi colectată în sistemul special prevăzut și condusă spre rețeaua centralizată a municipiului. În zona spațiilor verzi apele se vor infiltra liber în teren.

4.3 Se vor realiza plantații de arbori și arbuști ca bariere împotriva curenților de aer în rafale.

4.4 Deseurile solide și lichide se vor colecta în sistem centralizat și se vor evacua conform contractului cu firme de salubritate autorizate în acest sens.

4.5 Nivelul de zgomot admis nu va depăși prevederile Acordului de Mediu.

4.6 Vor fi interzise în zona activitățile de orice natură susceptibile a polua aerul, apa sau solul.

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

5.1. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de protecție ale sistemelor de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, conductelor de gaz, cailor de comunicație este interzisă.

5.2. Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distanțe față de rețelele edilitare, aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc, chiar dacă respectivele acte normative nu sunt menționate în prezentul regulament.

5.3. Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor STAS-urilor, normativelor și legislației în vigoare.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Caracteristici ale parcelelor

Parcela este construibilă, având acces direct dintr-o stradă publică. Echipamentele publice se vor dimensiona și proiecta conform normelor specifice pentru fiecare tip de echipament și a Regulamentului General de Urbanism.

6.2. Amplasarea clădirii față de aliniament

Construcția se va retrage minim 8.00 metri de limita de est.

6.3. Amplasarea clădirii față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Se interzice amplasarea clădirii pe limita de proprietate.

N - min. 2.50 m

S - min. 2.50 m

V - min. 4.00 m

E - min. 8.00 m

La amplasarea construcțiilor se va respecta OMS 119/2014, în vederea asigurării intervalului minim de însoțire pentru construcțiile învecinate. Totodată, construcțiile învecinate nu umbresc construcțiile propuse.

6.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Toate construcțiile vor fi amplasate în zona de implantare a clădirii, definită conform planșei REGLEMENTARI URBANISTICE din PUZ, cu respectarea normelor legale referitoare la distanțe minime, aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc, chiar dacă respectivele acte normative nu sunt menționate în prezentul regulament.

Amplasarea construcției unele în raport cu altele pe aceeași parcelă se va face în așa fel încât să nu fie umbrite spațiile construcțiilor învecinate care pretind iluminare naturală.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, conform P118/99.

La amplasarea construcțiilor se va respecta OMS 119/2014, în vederea asigurării intervalului minim de însoțire.

6.5. Înălțimea maximă admisă a clădirilor

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME: PARTER

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ: $H_{max} = +3.50$ m de la CTS de pe latura fatadei principale până la cornișă.

6.6. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcției este permisă numai dacă aspectul ei exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. În funcție de profil și tehnologia specifică din fiecare unitate se va alege soluția arhitecturală cea mai potrivită.

Autorizarea executării construcției care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Sunt interzise imitațiile stilistice sau de materiale. Sunt interzise construcțiile provizorii sau realizate din materiale nedurabile, cu excepția organizării de șantier.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Circulații și accese

Circulația auto în zona studiată se face de pe Str. Ștefan cel Mare, cu acces direct la terenul studiat prin intermediul aleii de acces existente. Aceste străzi sunt asfaltate.

Necesarul de parcaje a fost dimensionat conform HG 525/1996 cu revizuirile și completările ulterioare.

Pe amplasament se propun 6 locuri de parcare pentru autoturisme și 1 loc de parcare pentru motocicletă.

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

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

În incintă vor fi admise autoturismele proprietarilor și vizitatorilor și autoutilitare ocazionale, cu capacitate maxim 3,5 tone. Totodată vor avea acces autospecialele ISU, în caz de necesitate. Distanța minimă între locurile de parcare propuse și ferestrele camerelor de locuit a locuitorilor învecinate existente este de minim 5.00 metri. Accesul la clădire va fi situat și dimensionat în funcție de necesitățile specifice în așa fel încât să permită autovehiculelor să intre și să iasă fără manevre suplimentare.

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri, conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități fizice.

7.2. Staționarea și parcare autovehiculelor

Prin PUZ se propun:

- 6 locuri de parcare pentru autoturisme;
 - 1 loc de parcare pentru motociclete/biciclete
- TOTAL: 7 LOCURI DE PARCARE PROPUSE.

dar nu mai puțin de:

- MINIM 1 LOC /75 MP PENTRU SPATII DE PRESTARI SERVICII
- MINIM 1 LOC +60%/4-10 SALARIATI PENTRU SPATII ADMINISTRATIVE - BIROURI

Din observatiile constatate se releva faptul ca volumul de circulatie adaugat nu influenteaza conditiile de trafic actuale acesta avand capacitatea de a prelua si surplusul mentionat anterior.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Este obligatorie asigurarea pentru obiectiv a unei echipări tehnico- edilitare care sa garanteze funcțiunea acestuia la parametri de protecție a mediului proiectat: se vor realiza soluții de echipare in sistem centralizat. Obiectivul se va racorda la utilitatile existente in zona, conform plansei "Plan reglementeri edilitare"

8.1. Realizarea de rețele tehnico edilitare

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de investitor sau beneficiar, in întregime.

Lucrările de racordare si de bransare la rețeaua publica se suporta in întregime de investitor sau beneficiar. Toate rețelele stradale: de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telecomunicații, hidranti, se vor realiza subteran.

8.2. Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare

Conform legislației in vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, national sau local, după caz.

9. Reguli cu privire forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcela pe care se va amplasa constructia are o neregulata in plan.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi și împrejuriri

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spatii verzi sau plantate, în funcție de destinația si de capacitatea construcției conform normativelor în vigoare.

Este obligatorie amenajarea si plantarea cu arbori in spațiul verde. Acoperisul tip terasa se va inerba.

Este interzisa transformarea spatiilor verzi in spatii pentru parcaje.

Nu este obligatorie împrejurirea proprietății pe toate laturile acesteia. In caz ca se opteaza pentru realizarea unei imprejuriri parțiale aceasta va avea inaltimea maxima de 2.00 m.

Imprejuririle trebuie sa participe la aspectul zonei, atat prin materialele de construcție folosite, cat si prin calitatea execuției.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Zonele funcționale s-au stabilit conform cerințelor documentației si sunt puse in evidenta in planșa de REGLEMENTARI URBANISTICE din P.U.Z..

Soluția urbanistica, propune următoarea zonificare:

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

M – ZONĂ MIXTĂ

Mc - Subzonă mixtă aflată în limita zonei centrale – Locuințe și dotări compatibile cu funcțiunea de locuire;

Destinația terenului PUG – L - ZONA REZIDENTIALA – Lc – Subzona locuinte colective de inaltime mica (P+1-2), medie (P+3-6) sau mare(peste P+6).

BILANT TERITORIAL - pentru parcela reglementata cu Nr. cad. 59369 , S= 661 mp:		
ZONE FUNCTIONALE		Procente (%)
1. ZONA MIXTA - M		
cuprinde:		
-constructii cu functiuni de birouri si servicii	max. 219	max. 33.00%
-spatii verzi, odihna si relaxare	min. 264	min. 40.00%
-alei auto si pietonale, locuri de parcare	max. 178	max. 27.00%
P.O.T. propus = 29.00% C.U.T. propus = 0.29	P.O.T. max = 33.00% C.U.T. max. = 0.33	
TOTAL		100%

Art. 2. Utilizări premise

Pentru Mc:

Sunt admise următoarele utilizări funcționale:

- locuințe colective;
- locuințe cu partiu special având incluse spații pentru profesii libere;
- funcțiuni de interes general:
- servicii tehnice și profesionale;
- servicii de informare;
- servicii pentru transporturi;
- biblioteci, librării;
- poșta și telecomunicații;
- edituri;
- expoziții, centre și galerii de artă;
- agenții diverse (imobiliare, de turism etc.);
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- cofetării, cafenele;
- magazine, mici galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă.

Art. 3. Utilizări permise cu condiții

În cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuințe colective, acestea vor fi considerate funcționale și urbanistic similar zonei Li și se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă.

Art. 4. Utilizări interzise

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- dispunerea de piloneți zăbreliți pe terase;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- depozitarea en-gros;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitări de materiale re folosibile;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Art. 5. Interdicții temporare - nu este cazul.

Art. 6. Interdicții definitive - nu este cazul.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulele de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 7 Orientarea fata de punctele cardinale

Se recomanda ca toate spatiile in care se desfasoara o activitate zilnica sa aiba asigurata iluminarea naturala.

Art. 8 Amplasarea fata de drumurile publice – din drumurile publice/private se accede direct pe proprietate

Cladirea va fi retrasa la minim 8.00 metri fata de alea auto existenta

Art. 9 Amplasarea fata de aliniament

Cladirea va fi retrasa la minim 8.00 metri fata de limita de proprietate din est.

Art. 10 Amplasarea in interiorul parcelei și retrageri propuse

Clădirile se vor amplasa pe parcela în limita zonei de implantare. Se pot amplasa în afara zonei de implantare următoarele tipuri de construcții :împrejmuiți; circulații carosabile și pietonale; parcaje.

Amplasarea clădirilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena și însorire cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sanatatii.

1.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 11 Accese carosabile

Accesul pe amplasament se va face din Str. Stefan cel Mare, prin intermediul aleii auto existente.

Vor fi respectate caile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/99**.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanenta.

Autorizarea executării construcției se va face cu respectarea prevederilor RLU. Accesul la clădiri va fi situat și dimensionat în funcție de necesitățile specifice în așa fel încât să permită autovehiculelor să intre și să iasă fără manevre suplimentare. Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri, conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități fizice.

Art. 12 Accese pietonale

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădire. Accesul pietonal se va face din Str. Alexandru cel Bun și str. Stefan cel Mare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 13 Este obligatorie bransarea construcțiilor ce prin specificul lor o necesită la rețelele edilitare: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică.

- Alimentarea cu apă

Este obligatorie asigurarea unei surse de apă prin racordarea la rețeaua de alimentare cu apă a localității.

- Canalizarea apelor uzate și evacuare apei pluviale:

- ape uzate - Este obligatorie rezolvarea evacuării apelor uzate prin racordarea la rețeaua de canalizare a localității.

- ape pluviale - apele pluviale potențial impurificate de pe platformele betonate propuse vor fi colectate prin intermediul rigolelor.

• Alimentarea cu energie electrica

Toate lucrările se vor realiza de catre SC Delgaz Grid SA, conform proiectelor realizate de aceasta.

• Alimentare cu gaze

Rețelele de alimentare cu gaze si racordul la acestea se va realiza subteran

Firidele de bransare vor fi amplasate în asa fel încât sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor si împrejurimilor.

Clădirile vor fi echipate cu echipamente agrementate tehnic, care nu periclitează zona din punct de vedere al siguranței sau al poluării mediului.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si construcțiilor

Art. 14 Parcelarea

Terenul studiat in documentație are o suprafața totala de 661 mp.

Art. 15 Inaltimea construcțiilor

REGIMUL DE INALTIME: PARTER

INALTIMEA MAXIMA: Hmax = +3.50 m de la CTS

Art. 16 Aspectul construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. In funcție de profil si tehnologia specifica din fiecare unitate se va alege soluția arhitecturala cea mai potrivita.

Art. 17 Procentul de ocupare a terenului

SUPRAFATA EDIFICABILA PROPUSA

191.00 mp = 29.00%

SUPRAFATA EDIFICABILA MAXIMA (dimensiuni 18,10 m x 12,10 m)

219.00 mp = 33.00%

SUPRAFATA DESFASURATA PROPUSA

191.00 mp

SUPRAFATA DESFASURATA MAXIMA

219.00 mp

SUPRAFATA SPATII VERZI MINIMALA

264.00 mp= 40.00%

SUPRAFATA CIRCULATII AUTO/ PIETONALE/ PARCARI MAXIMALA

178.00 mp= 27.00%

PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI (P.O.T.) PROPUȘ

29.00%

PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI (P.O.T.) MAXIM

33.00%

COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI (C.U.T.) PROPUȘ

0.29

COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI (C.U.T.) MAXIM

0.33

SUPRAFATA SPATII VERZI

40.00% MINIM

SUPRAFATA CIRCULATII/ PARCARI

27.00% MAXIM

3.5. Reguli cu privire la parcaje, spatii verzi si imprejurimi

Art. 18 Parcaje

- 6 locuri de parcare pentru autoturisme;

- 1 loc de parcare pentru motociclete/biciclete

TOTAL: 7 LOCURI DE PARCARE PROPUSE.

dar nu mai putin de:

- MINIM 1 LOC /75 MP PENTRU SPATII DE PRESTARI SERVICII

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

Art. 19 Împrejurimi

Nu este obligatorie împrejurirea proprietății pe toate laturile acesteia. In caz ca se opteaza pentru realizarea unei imprejurimi parțiale aceasta va avea inaltimea maxima de 2.0 m si minim 1.8 m si se va realiza din materiale transparente sau semiopace in cazul învecinării cu activitati cu care se pot stânjeni reciproc.. Pot fi dublate de plantații.

Se interzice folosirea sirmei ghimpate, a cioburilor de sticla sau alte asemenea materiale la executarea împrejmuirilor.

3.6. Reguli cu privire la protecția mediului

Art. 21 Protecția calitatii factorilor de mediu

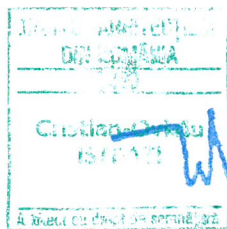
Vor fi interzise in zona activitatile de orice natura susceptibile a polua aerul, apa, solul sau emitente de zgomot. Pentru construcțiile sau echipamentele care prin natura funcțiunilor pe care le dapostesc sunt provocatoare de zgomot se vor lua masuri de a se integra in nivelele de zgomot admise de legislația sanitara si de mediu in vigoare (ex. echipamente de aer condiționat peste o anumita dimensiune).

Art. 22 Gestionarea deșeurilor

Deseurile rezultate în urma activitatilor vor fi transportate la platforma ingropata amenajata existenta in vecinatate si transportate periodic în zona special amenajata pentru depozitarea gunoiului aferenta localității de catre serviciul de salubritate al Mun. Suceava.

Întocmit,
Coord. Urb. Daiana Gusa

Arh. Cristian Istrati



Plan de acțiune pentru implementare investițiilor propuse prin PLANUL URBANISTIC ZONAL

A. Date de recunoaștere a documentației

Denumea 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 REțelele urbane de utilități, AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC, PE TERENUL IN SUPRAFATA DE 661 MP, IDENTIC CU NR. CAD. 59369

Proiectant general: S.C. ROND STUDIO S.R.L.

Sef proiect: Arh. Istrati Cristian

Coordonat urbanism: coord. Urb. Daiana Gusa

B. Categori de costuri

- Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiar/proprietar.
- **Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de beneficiar/proprietar /investitor.**
- Nu sunt necesare lucrări care sa fie realizate din fonduri publice, respectiv din fondurile Mun. Falticeni

C. Defalcarea costurilor

CATEGORII DE COSTURI		
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice		Responsabil
A1	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare • întocmire PUZ • Studii de teren (topo, geo, hidro, etc.) • Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini • Verificări de proiect	Suportate de către investitorul privat
A2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică • Cheltuieli pentru consultanță • Cheltuieli pentru asistența tehnică	Suportate de către investitorul privat
A3	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Suportate de către investitorul privat
A4	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	Suportate de către investitorul privat
B. Cheltuieli pentru realizarea investiției		Proprietar
B1	Cheltuieli pentru amenajarea terenului: • Amenajarea terenului; • Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă; • Drenarea terenului (dacă este necesar);	Suportate de către investitorul privat

	• Amenajări pentru protecția mediului.	
B2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului: • Cheltuieli pentru alimentarea cu energie electrica • Cheltuieli pentru alimentarea apa • Cheltuieli pentru canalizare • Cheltuieli pentru alimentarea cu gaze naturale	Suportate de către investitorul privat
B3	Cheltuieli pentru investiția de bază: - Construcții și instalații - Utilaje cu montaj și montaj utilaje - Utilaje fara montaj - Dotări	Suportate de către investitorul privat
B4	Alte cheltuieli: - Organizare de șantier - Comisioane, taxe - Cheltuieli diverse și neprevăzute	Suportate de către investitorul privat

D. Etapizarea realizării investițiilor

În funcție de interesele beneficiarului se pot realiza una sau mai multe construcții, în etape diferite.

- întocmirea și aprobarea PUZ
- obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile preconizate
- extinderea rețelelor edilitare în baza unor proiecte de specialitate
- amenajarea acceselor
- realizarea investiției, finalizată prin recepții
- întăbularea construcției /construcțiilor

Intocmit
coord. Urb. Daiana Gusa

arh. Istrati Cristian

