



## MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

### DENUMIRE PROIECT:

ELABORARE PUZ CU REGULAMENT DE URBANISM AFERENT IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU BLOC DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII (COMERT, PRESTARI SERVICII) LOCURI PARCARE , SISTEMATIZARE VERTICALA SPATII VERZI AMENAJATE SI IMPREJMUIRE

### AMPLASAMENT:

STRADA CALEA UNIRII NR. 35, MUNICIPIUL SUCEAVA, JUDET SUCEAVA

### BENEFICIAR:

SC K TEAM SRL

### FAZA:

P.U.Z.

**PROIECT NR.  
1135/2022**

## 1. GENERALITAȚI:

### 1.1 DATE GENERALE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea obiectivului de investiții

ELABORARE PUZ CU REGULAMENT DE URBANISM AFERENT IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU BLOC DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII (COMERT, PRESTARI SERVICII) LOCURI PARCARE , SISTEMATIZARE VERTICALA.

Beneficiarul investiției:

SC K TEAM SRL

Elaboratorul lucrării: denumire și date de identificare, cod CAEN

#### **Proiectant general**

SC AVENSIS COMPANY SRL

Str. Cronicar Ion Neculce, Nr. 4, jud. Suceava

CUI 15996871

J33/1152/2003

Cod CAEN -7112- Activități de inginerie și consultanță tehnică legate de acestea

### 1.2.OBIECTIVUL LUCRĂRII:

Prezenta documentație a fost întocmită pentru a se întruni cadrul legal in vederea obtinerii Autorizației

De Construire pentru: ELABORARE PUZ CU REGULAMENT DE URBANISM AFERENT IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU BLOC DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII (COMERT, PRESTARI SERVICII) LOCURI PARCARE , SISTEMATIZARE VERTICALA.

. In 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 funcțiilor și creșterea gradului de dotare a zonei, amplificarea interesului pentru zona studiată;
- reglementarea modului de amplasare, dimensionare, conformare și deservire edilitară pentru un ansamblu de clădiri cu funcțiunea de locuințe colective cu funcțiuni complementare (comert și prestări servicii) ;
- 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

Studiu geotehnic

Documentație sistematizare verticală

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

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:**

### **2.1.EVOLUTIA ZONEI**

#### **Date privind evoluția zonei.**

Destinația stabilită prin PUG aprobat (U.T.R. 10)– parcela de teren cadastrală nr. 49580 se află în zona unități industriale și depozite

Studiul geotehnic de specialitate întocmit specifică faptul că, terenul studiat, este stabil din punct de vedere geomecanic, putându-se dezvolta ca o zonă rezidențială cu funcțiune mixtă având regim de înălțime D+P+5E.

#### **Caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localității.**

Parcela de teren afectată de amplasarea obiectivului propus se află în proprietatea SC K TEAM SRL, folosința actuală a terenului fiind: curți construcții (2234 ,00 mp). Beneficiarul, dorește dezvoltarea unei zone rezidențiale cu funcțiune mixtă având regim de înălțime D+P+5E.

Potențial de dezvoltare. Terenul studiat are o suprafață suficient de mare și un amplasament, față de punctele cardinale, favorabil dezvoltării propuse.

Din punct de vedere al sistematizării, terenul studiat poate fi dezvoltat și inclus în arhitectura urbanistică a Municipiului Suceava, prin perimetre construibile cu clădiri de înălțime asemanatoare.

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

## **2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

### **Poziția zonei față de intravilanul localitatii.**

Zona studiată se află în intravilanul Municipiului Suceava in zona adiacenta strazii Calea Unirii.(vezi pl. 0).

Vecinatatile zonei studiate sunt:

PC-52892(proprietate private-PUZ aprobat Centru comercial KAUFLAND)

PC-36646 - drum

COORDONATELE PARCELEI GENERATOARE DE PUZ

1,595805.640,686450.989  
2,595807.857,686452.433  
3,595809.574,686452.917  
4,595809.852,686452.995  
5,595833.630,686439.721  
6,595868.714,686419.977  
7,595878.474,686414.485  
8,595878.173,686413.961  
9,595882.498,686411.650  
10,595882.807,686411.485  
11,595880.442,686405.751  
12,595875.212,686408.691  
13,595875.202,686408.816  
14,595875.148,686408.717  
15,595866.244,686392.744  
16,595852.448,686400.239  
17,595851.401,686398.362  
18,595836.118,686406.697  
19,595793.914,686430.618  
20,595803.944,686448.965  
21,595805.640,686450.989

### **Relationarea zonei cu localitatea.**

Teritoriul studiat are acces direct din P.C. 36656 (drum) adiacenta strazii Calea Unirii , care face parte din rețeaua stradală a Municipiului Suceava. Rețelele de utilități apă-canal-gaze centralizate se situează în imediata vecinătate a amplasamentului studiat.

Amplasarea cladirilor s-a facut pe un teren salubru si s-a ținândt cont de:

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

**Amplasarea constructiilor asigură însorirea pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din locuința colectiva în curs de executie ampasata la Nord.**

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

Containerele semi îngropate vor fi concepute în așa fel încât accesul la ele să fie rapid și ușor, iar sistemul lor de acoperire să fie ușor de manevrat și să asigure etanșitatea. Recipientele vor fi mentinute în buna stare și vor fi înlocuite imediat, la primele semne de pierdere a etanșității. Ele vor fi amplasate în spații special amenajate, mentinute în condiții salubre.

Administratia publica locala va asigura colectarea, îndepartarea și neutralizarea deșeurilor menajere și stradale.

Sistemul individual de îndepartare și neutralizare a deșeurilor menajere este permis, cu condiția prevenirii dezvoltării insectelor și rozătoarelor. Locul de amplasare a containerelor semi-îngropate de deseuri menajere este amplasat astfel încât să nu producă disconfort vecinilor, să nu impurifice sursele locale de apă și să fie la cel puțin 5,00 m de ferestrele camerelor de locuit din imobilul propus sau cel adiacent..

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.

### 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

**Relieful regiunii** este sculptat într-o alternanță de argile, argile nisipoase și nisipuri, 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 bugloviului (în extremitatea nordică). În lungul văilor principale, peste toate acestea, apar depozite cuaternare, proprii luncilor.

Podișul Sucevei este caracterizat de prezenta 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 erozivo-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.

Situat între valea Sucevei și cea a Siretului, Podișul Dragomirnei cu o suprafață triunghiulară, este constituit dintr-o succesiune, relativ monotonă, de argile și nisipuri volhiniene, în care se disting câteva nivele de gresii și calcare ce se impun și în morfologie.

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 Siretului. 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 neînundabilă, 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 atît în evoluția văii principale, cît și a celor afluențe l-au avut procesele geomorfologice de modelare a versanților. Râul Suceava primește pe partea dreaptă pâraiele Seheia și Tîrgului, cu versanți asimetrici, iar pe stînga Mitocu. Bogdana, Dragomima și pârâul 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 anticlonilor atlantici și

continental. Acest climat este evidentiat 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 seceta 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 "Cod de proiectare. Bazele proiectării și acțiuni asupra construcțiilor. Acțiunea vântului", valoarea caracteristică a vitezei vântului având 50 ani interval mediu de recurență (2% probabilitate anuală de depășire), mediata pe un minut la 10 m are valoarea de 41 m/s), iar valoarea caracteristică a presiunii de referință a vântului mediata pe 10 min., având 50 ani interval mediu de recurență (2% probabilitate anuală de depășire) este de 0,7 kPa.

### **Condiții geotehnice**

- amplasamentul studiat are la data întocmirii prezentei documentații, stabilitatea locală asigurată, nefiind supus inundațiilor sau viiturilor de apă din precipitații;

- terenul de fundare din amplasament este alcătuit dintr-o argilă nisipoasă, plastic consistentă – moale;

- nivelul hidrostatic a fost interceptat la -5,5 m de la CTN;

Adâncimea de fundare pe amplasament, se va stabili în urma studiului geotehnic definitiv, și se va stabili în funcție de adâncimea minimă de îngheț a grosimii stratului de sol vegetal și umpluturi și a caracteristicilor terenului de fundare:

- adâncimii de îngheț – Conform STAS 6054/77 – minim 100...110 cm;

- respectarea adâncimii minime de fundare – conform NP112/04, tab. 3.1 –  $H_f + 20$  cm;

- adâncimea de fundare recomandată este de minim - 1.20 m de la CTN în funcție de grosimea stratului cu caracteristici geotehnice slabe;

Sisteme de fundare recomandate pentru amplasamentul analizat în faza preliminară:

- în urma efectuării analizelor asupra stratului de fundare se recomandă fundarea pe o pernă de balast sau piatră spartă cu pat de nisip (dimensionarea și executarea pernei de balast se va face conform C 29 – 85) armată cu geogridurile pentru a se evita ruperea ei și infiltrarea apelor subterane.

Conform prevederilor din Indicatorul Ts/1981, pământurile în care se vor executa săpături, se încadrează în următoarele categorii de teren:

- argilă nisipoasă, teren mijlociu, categoria II-a;

- se va solicita prezența inginerului geotehnician pe parcursul executării lucrărilor de fundații de câte ori este nevoie și obligatoriu pentru avizarea naturii terenului portant și cotei de fundare.

Pentru menținerea stabilității malurilor vor trebui luate următoarele măsuri:

- pământul rezultat din săpătură nu va fi depozitat la o distanță mai mică de 1,00 m de marginea gropii de fundație în cazul săpăturilor de până la 1,00 m adâncime; distanța se poate lua în principiu egală cu adâncimea săpăturii;

- terenul din jurul săpăturii nu va fi încărcat și nici supus la vibrații;
- se vor lua măsuri de înlăturare rapidă a apelor din precipitații sau provenite accidental;
- dacă din diverse cauze turnarea fundației nu se efectuează imediat după săpare și se remarcă fenomene ce indică pericol de surpare, se vor lua imediat măsuri de sprijinire a pereților săpăturii sau de transformare a lor în pereți cu taluz;

## CIRCULAȚIA

### **Acces:**

Amplasamentul are deschidere cu 2 laturi ale parcelei de teren 36646 (drum) ce are legatura la rețeaua de strazi din zona (Calea Unirii), lucru ce ofera posibilitatea amplasarii si amenajarii a punctului de acces.

Punctul de acces se continua in incinta cu alei de circulatie care asigura legatura cu rampele ce conduc la locurile de parcare amenajate in demisol sau la locurile de parcare amenajate la sol.

Relatia incintei cu circulatia de pe strazile unde sunt punctele de acces este reglementata prin indicatorul de circulatie "Cedeaza trecerea".

Precizam faptul ca amenajarea punctelor de acces trebuie efectuata cu elemente geometrice (raze de curbura) care sa permita inscrierea si vehiculelor de salubritate sau pompieri in caz de urgenta.

### **Parcare**

Locurile de parcare trebuiesc asigurate atat pentru locatari, cat si pentru vizitatori in incinta, motiv pentru care se vor amenaja la sol si demisol un numar de 50 locuri de parcare.

La locurile de parcare amenajate in demisol accesul este asigurat prin rampe, cu latimea minima de 5,50 m pentru circulatie in dublu sens si panta de maximum 10%.

Modul de desfasurare a circulatiei in demisol v-a fi materializat prin indicatoare de circulatie si marcaje la sol.

La locurile de parcare amenajate la sol se va ajunge pe alei circulabile, cu structura rutiera dimensionata pentru trafic mediu si dimensionate in profil transversal incat sa permita circulatia in dublu sens.

Locurile de parcare vor fi dimensionate conform normelor in vigoare 2,50 m x 5,00 m.

## **2.4. OCUPAREA TERENURILOR**

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

- Zona teren particular (viitorul amplasament al obiectivului propus) curti constructii 2234,00 mp și se propune construirea unui ansamblu de locuinte colective si functiuni complementare .

Pe amplasamentul studiat exista constructii edificate propuse spre desființare.

În zonă sunt asigurate serviciile de ridicare a gunoiului și de acces la circulația stradală.

Terenul studiat precum și cele din vecinătate nu sunt afectate de existența unor riscuri naturale.

În limita distanței de 200 m de jur împrejurul zonei studiate nu sunt monumente sau situri de patrimoniu.

Principalele disfuncționalități reprezintă necesitatea sistematizării verticale pentru a facilita accesul la parcelă în conformitate cu normele la zi și eliberarea amplasamentului de construcțiile existente.

## **ECHIPAREA EDILITARĂ-STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE ÎN ZONA**

### **2.6.1 CURSURI DE APA**

Perimetrul studiat nu se învecinează cu albiile minore sau majore ale vreunui curs de apă. Zona nu este inundabilă și este stabilă.

### **2.6.2 ALIMENTARE CU APA**

În vecinătatea zonei studiate există conducte de alimentare cu apă aparținând operatorului regional de apă-canal.

### **2.6.3 CANALIZARE**

În vecinătatea zonei studiate există conducte de alimentare cu apă aparținând operatorului regional de apă-canal.

### **2.6.4 INSTALAȚII DE ÎNCĂLZIRE-GAZE NATURALE**

În vecinătatea zonei studiate există conducte de alimentare cu gaze naturale aparținând operatorului regional de furnizare a acestora.

### **2.6.5 INSTALAȚII ELECTRICE**

În vecinătatea zonei studiate există firida de joasă tensiune pretabilă pentru bransamentul electric.

### **2.6.6 INSTALAȚII DE TELEFONIE**

În vecinătatea zonei studiate există rețele de telefonie aparținând operatorului regional de furnizare a acestora

## **2.5. PROBLEME DE MEDIU**

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 cu funcțiuni complementare (comert și prestări servicii).

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.

## **2.8 OBȚINURI ALE POPULAȚIEI**

Dezvoltarea zonei în vederea construirii unei locuințe colective și funcțiuni complementare 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.



### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

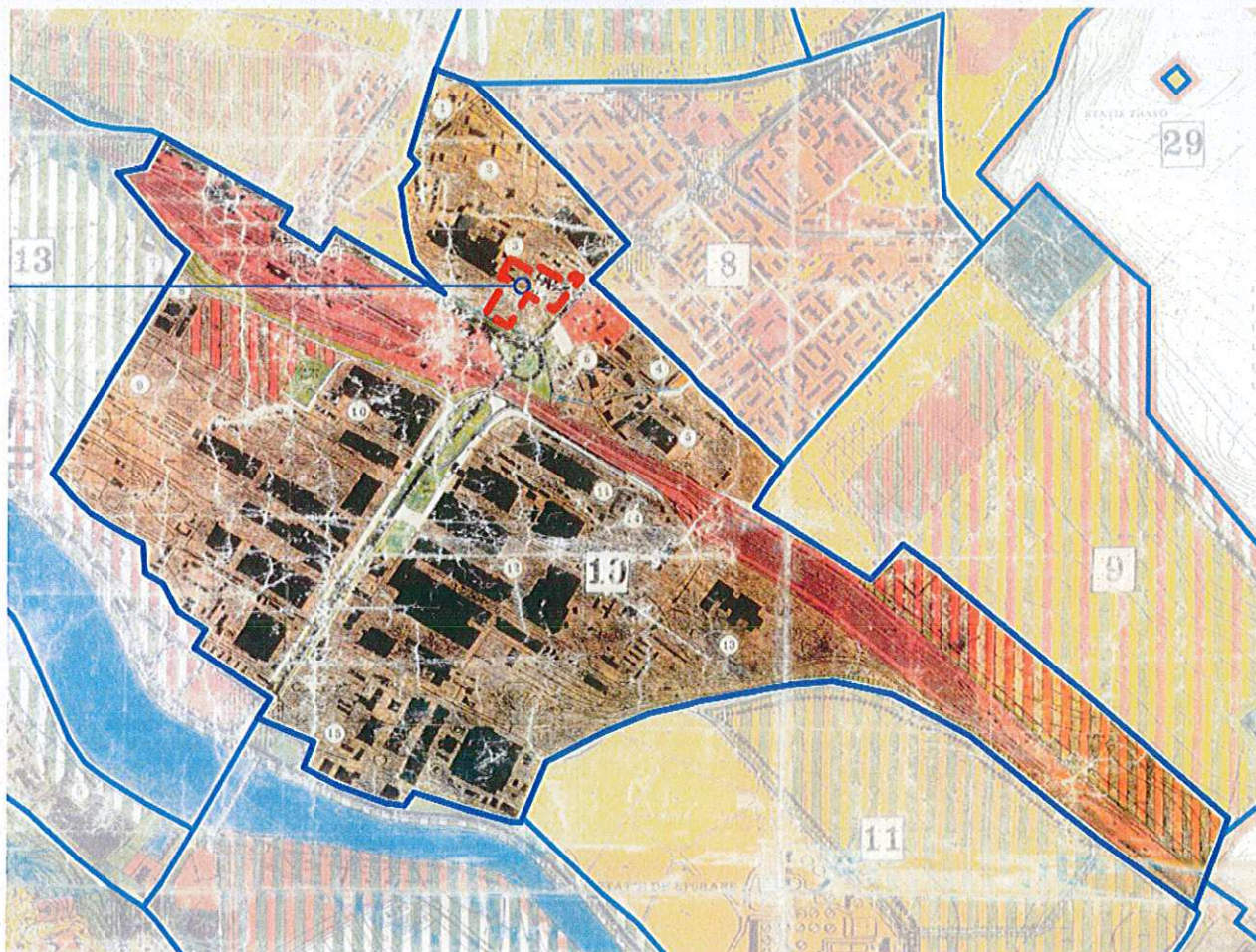
Initiatorul prezentei documentatii are consimtamantul proprietarului terenului pentru a promova pe aceasta proprietate o investitie imobiliara. Investitorul dorește să construiască pe acest teren un ansamblu compus dintr- zonă rezidentiala cu functiune mixta având regim de înalțime D+P+5E

#### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Terenul în studiu îndeplinește condițiile impuse de tema de proiectare.

#### 3.2. PREVEDERILE P.U.G.

Destinația stabilita prin PUG aprobat aprobat (U.T.R. 10)– parcela de teren cadastrala nr. 49580 se afla in zona unitati industriale si depozite.



#### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat este un teren propice funcțiunii rezidențiale. Terenul este stabil, neinundabil și are posibilitate de căi de acces proprii.

**Amplasamentul propus nu este introdus in registrul spatiilor verzi ale Municipiului Suceava.**

#### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul in zona este realizat din P.C. 36646 (drum) adiacenta strazii Calea Unirii .

**Pe amplasament vor fi admise doar autovehiculele pana in 3,5 t**

#### 3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA. REGLEMENTARI. BILANȚ TERITORIAL. INDICI URBANISTICI

Destinația terenului PUG - UTR 10- zona unitati industriale si depozitare

**ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

Za - ZONA AFERENTĂ BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE din care subzone:

Zah - ZONA AMPLASARE IMOBILE

Zac - ZONA CIRCULAȚIE CAROSABILĂ, PIETONALĂ ȘI PARCAJE

Zav - ZONE VERZI AMENAJATE

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Za - Zona studiată din care:	2234,00mp	100,00%	2234,00 mp	100,00%
Zah - zona aferentă ansamblu	1689,00 mp	75,60%	843,19mp	37,74%
Zac - zona circulație carosabilă, pietonală și parcaje	0,00 mp	0,00%	1055,71 mp	47,26%
Zav - zone verzi amenajate	0,00 mp	0,00%	335,10mp	15,00 %

### ZONE DE PROTECȚIE / INTERDICȚIE

retrageri obligatorii = stradal - se va reglementa prin PUZ

- min. 1,00 m fata de limitele laterale si posterioare

- min. 11,50 m fata de aliniament (Drum acces)

4,13 m fata de limita de Est

7,40 m fata de limita de Vest

11,75 m fata de aliniament (drum acces)

1,37 m la partea posterioara (Sud)

- Accese = carosabile - se va reglementa prin PUZ

pietonale - se va reglementa prin PUZ;

**parcaje -min. 1 /apartament**

**parcaje -1 loc/100 mp spatiu comercial Conf. Anexa 5 HG 525**

**Scd Sp Comercial 600 mp**

**parcaje -1 loc/10-30 angajati spatii birouri Conf. Anexa 5 HG 525+Spor 20%**

**Minim 50 locuri parcare ( 30 la sol si 20 la demisol)**

**Numar maxim apartamente 43**

### INDICI URBANISTICI

**P.O.T. MAXIM PROPUS =37,74%**

**C.U.T. MAXIM PROPUS =2,73**

**Spatii plantate- min. 15%**

Acești indici s-au raportat la suprafața aferentă obiectivelor propuse: 2234,00 mp

### 3.6. DEZVOLATAREA ECHIPARII EDILITARE

#### INSTALATII ELECTRICE

SITUATIA EXISTENTA:

#### a) Alimentarea cu energie electrica

In zona exista retele de joasa tensiune de la care sunt alimentate constructiile din zona.

#### b) Rețele telefonice si cablu TV

In zona exista retele telefonice si de cablu TV de la care sunt racordati abonații telefonici din zonă.

SITUAȚIA PROPUSĂ:

#### a) Alimentarea cu energie electrica

- **Complex servicii si locuinte colective cu functiuni complementare (comert si prestari servicii)**

- o putere instalată de c.c.a 115.0 kW

- o putere absorbită de c.c.a.46.0 kW

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

Legăturile 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 I 7 – 2011 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 și cablu TV**

Se propune extinderea rețelelor de telefonie și cablu tv existente în zonă pentru preluarea noilor abonați, soluția definitivă urmand a fi dată de societatile de furnizare servicii de telefonie.

#### **ALIMENTARE CU APA**

##### **SITUATIA EXISTENTA:**

În zona de amplasament exista rețea de alimentare cu apă care deservește, în prezent consumatorii actuali. Sistemul de alimentare are disponibil de debit și presiune pentru ansamblul de locuințe propus cu funcțiuni complementare (comert și prestari servicii).

##### **SITUATIA PROPUASA:**

Alimentarea cu apă a ansamblului de locuințe cu funcțiuni complementare (comert și prestari servicii) propus se va realiza printr-un bransament general PEHD Dn 110mm la rețeaua de alimentare cu apă existentă din zona și contorizarea consumurilor într-un camin de apometru general și contorizare individuala pe tronson și apoi pe apartamente.

### **DIMENSIONAREA INSTALATIEI DE ALIMENTARE CU APA**

**TABEL 1 Necesarul specific de apa pe zi [l/zi.pers]**

Destinatia cladirii	Necesarul specific de apa pe zi [l/zi.pers]		nr. pers	N <sub>p</sub>	Debit zilnic normal N <sub>pi</sub> *q <sub>sz</sub> [l/zi]	
	Total apa q <sub>sz</sub>	din care apa calda 60°C q <sub>scz</sub>			Total	apa calda
<b>Cladiri de locuit (pentru o persoana pe zi):</b>						
<b>a) în cazul preparării centrale a apei calde</b>						
apartament cu closet, lavoare, cada de baie și spalator	280	110			0	0
apartament cu closet, lavoare, cada de dus și spalator	200	80			0	0
<b>b) în cazul preparării locale a apei calde</b>						
în cazane funcționând cu gaze sau în încălzitoare electrice	170	60		50	8500	3000
în cazane funcț. Cu comb. Solid sau lichid	140	55			0	0

Cladiri pentru birouri (pentru un functionar / schimb)	20	5	0	0	0
<b>Cluburi, case de cultura, teatre</b>					
a) in cazul prepararii centrale a apei calde					
actori (pentru 1 persoana pe zi)	35	15	0	0	0
spectatori, vizitatori (pentru 1 loc pe zi)	20	5	0	0	0
b) fara apa calda:					
actori (pentru 1 persoana pe zi)	25	0	0	0	0
spectatori, vizitatori (pentru 1 loc pe zi)	15	0	0	0	0
<b>Cantine, restaurante, bufete</b>					
bufete (pentru o persoana)	5	3	0	0	0
cantine si restaurante (pt.o pers., 1 masa la pranz pe zi)	22	10	0	0	0
cantine si restaurante (pt.o pers., 3 mase pe zi)	44	20	0	0	0

## NECESAR DE APA

$N_{pi}$  - numarul de persoane corespunzator unui necesar specific de apa - conf. TABEL 1

$q_{szi}$  - necesarul specific de apa pe zi [l/zi.pers.] - conf. TABEL 1

$Q_{zimed}$  - debitul mediu zilnic de apa =  $SN_{pi} \cdot q_{szi}$  =

8500 [l/zi]

$Q_{zimax}$  - debit maxim zilnic de apa =  $K_{zi} \cdot Q_{zimed}$  =

9775 [l/zi]

$Q_{zimin}$  - debit minim zilnic de apa =  $2 \cdot Q_{zimed} - Q_{zimax}$  =

7225 [l/zi]

$Q_{omax}$  - debitul orar maxim =  $k_o \cdot Q_{zimax} / n_{oz}$  =

0.81458 [mc/h]

$K_{zi}$  = 1.15

$k_o$  = 2.00

$n_{oz}$  - numarul specific de ore pe zi de utilizare a apei;

$n_{oz}$  =

24

### Instalatii de stingere incendiu

#### Hidranti interiori

Conform anexei nr. 3 din Normativul P 118/2-2013, este necesare 1 jet in functiune simultană .

Hidranti interiori, vor avea 1 jet  $Q_{ie} = 2.1$  l/s.

Timpul de functionare al hidrantilor interiori este de 30 minute .

Instalatia de hidranti interiori din imobil se alimenteaza din reseaua de alimentare cu apa a imobilului

#### Hidranti exteriori

Conform anexei 7 din normativ debitul de stingere din exterior a unui eventual incendiu, pentru parcare gradul II de rezistenta la foc, este de 10 l/s.

Durata de functionare a instalatiei de hidranti exteriori este de 3 ore.

Stingerea incendiilor din exterior va fi asigurata de cei 2 hidranti propusi

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

- Normativ P118 /1999 – Normativ tehnic de proiectare și realizare a construcțiilor privind protecția la acțiunea focului.
- STAS 1478 - 90, Alimentarea cu apă la construcții civile și industriale;
- Indicativ I9-2013- Normativ privind proiectarea, executia si exploatarea instalatiilor sanitare aferente cladirilor

## RETEA DE CANALIZARE

### SITUATIA EXISTENTA:

În zona de amplasament exista retea de canalizare.

### SITUATIA PROPUSA:

Apele menajere rezultate de la ansamblul de locuinte si functiuni complementare (comert si prestari servicii) vor fi canalizate spre conducta de canalizare existenta in zona, printr-o retea de conducte, camine.

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 constructiile existente în zonă se asigura alimentarea cu energie termică prin centrale termice proprii.

#### **SITUATIA PROPUSA:**

Pentru ansamblu studiat se propune incalzirea cu centrale termice proprii amplasate in incaperi special amenajate sau in bucatarii.

### **ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE**

#### **SITUATIA EXISTENTA:**

În zona de amplasament a ansamblului de locuințe propus, există rețea de gaze naturale, de presiune redusă, care alimentează consumatorii actuali.

#### **SITUATIA PROPUSA:**

Pentru ca s-a propus pentru alimentarea cu energie termica solutia cu centrale termice proprii. Alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua existentă, în urma obținerii avizului E-ON și realizarea unui post de reglare măsurare (PRM) de joasă presiune și a instalațiilor interioare de utilizare a gazelor naturale.

### **3.7. 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.

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

CAI DE COMUNICATIE- drumul de acces adiacent strazii Calea Unirii

INFRASTRUCTURA MAJORA- rețele electrice, de gaze natural, de apă și canalizare

## **4. CONCLUZII:**

Propunerile din prezenta documentație vor fi însoțite de alte studii și proiecte, după cum urmează: Studii geotehnice, Ridicare topografică.

Prin prezenta documentație se propune reglementarea zonei cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, P.O.T., C.U.T., distanțele față de limitele laterale și posterioare parcelei, organizarea circulației și a acceselor, asigurarea cu utilități edilitare zonei, pentru a crea premisele unei dezvoltări urbane corecte și în conformitate cu legislația în vigoare ce reglementează acest domeniu.

Toate costurile lucrărilor de proiectare și execuție a lucrărilor de racordare, bransare și extindere a utilităților tehnico-edilitare la sistemele centralizate ale municipiului Suceava, a infrastructurii de acces și a celor de construcții-montaj a viitoarelor amenajări vor fi suportate de investitorul privat.



PROIECTANT GENERAL:  
S.C. AVENSIS COMPANY SRL



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### ELABORARE PUZ CU REGULAMENT DE URBANISM AFERENT IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU BLOC DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII (COMERT, PRESTARI SERVICII) LOCURI PARCARE , SISTEMATIZARE VERTICALA SPATII VERZI AMENAJATE SI IMPREJMUIRE

#### 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 imprejmuiri
10. Posibilitati maxime de ocupare a terenului

#### III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

#### IV. PREVEDERI LANIVELUL 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 si utilizare a construcțiilor pe întreg terenul studiat, in vederea urmaririi aplicării lor.

Prezentul regulament local de urbanism explicitază si detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale documentațiilor superioare de urbanism aprobate.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale si este aprobat pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare, de către Consiliul Local al Municipiului Suceava.

##### 2. Baza legala a elaborarii

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu Legea 50/1991, republicata cu modificările si completările ulterioare, privind autorizarea construcțiilor si unele masuri pentru realizarea locuințelor, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism, H.G.525/27 iunie 1996, republicata, (cu modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism si Ghidul privind metodologia de elaborare si 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..

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. Pentru organizarea construcției se vor lua măsuri de amenajare provizorie a terenurilor care nu se construiesc, 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 răspândirea suspensiilor de praf și afectarea cailor de circulație cu noroiul răspândit de autovehicule.

Pe durata construcției și utilizării imobilului este interzisă orice depozitare de materiale solide pe sol sau deversarea de substanțe lichide sau spălarea 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 orașului.

**4.3** Perimetral se vor zgomota planta perdelor vegetale de protecție.

**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, solul sau emitente de

### **5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea 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 la o stradă privată (cu deschidere pe 2 laturi). 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**

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

**- min. 11,75 m față de aliniament (drum acces)**

Se interzice amplasarea clădirii pe limita de proprietate.



#### **6.4. Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcela**

Construcția va fi amplasată în zona edificabilă, definită conform planșei REGULAMENTARI 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.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri

#### **6.5. Înălțimea maxima admisa a clădirilor**

Înălțimea construcției propuse nu va depăși 24,00 m față de CTS.

#### **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**

Parcela este accesibilă dintr-un drum privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apararea contra incendiilor și protecției civile.

Autorizarea executării construcției se va face cu respectarea prevederilor RGU.

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.

#### **7.2 Staționarea și parcare autovehiculelor**

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se va face numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Suprafețele parcajelor necesare se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform prevederilor din H.G. 525/1996, a normativelor în vigoare și a RGU.

În cazul parcajelor cu pardoseală sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății în interiorul proprietății.

### **8. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

Este obligatorie asigurarea pentru obiectiv a unei echipări tehnico-edilitare care să garanteze funcțiunea acestuia la parametri de protecție a mediului proiectat.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente sau în cazul în care nu există posibilitate se vor avea în vedere următoarele posibilități:

- se vor realiza soluții de echipare în sistem individual
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată.

#### **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, în întregime

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

#### **8.2. Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare**

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.

### **9. Reguli cu privire forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

Parcela studiată are o formă relativ rectangulară.

### **10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri**

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

Este recomandată amenajarea și plantarea cu arbori a spațiului verde de aliniament aferent circulațiilor carosabile.

Nu este obligatorie împrejmuirea proprietății pe toate laturile acesteia. În caz ca se optează pentru realizarea unei împrejmuiri parțiale aceasta va avea înălțimea maximă de 2.2 m și minim 1.5 m și se va realiza din materiale transparente sau semiopace în cazul învecinării cu activități cu care se pot stânjeni reciproc.

Împrejmuirile trebuie să participe la aspectul zonei, atât prin materialele de construcție folosite, cât și prin calitatea execuției.

## **III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

Zonele funcționale s-au stabilit conform cerințelor documentației și sunt puse în evidență în planșa de REGULAMENTARI URBANISTICE din P.U.Z..

Soluția urbanistică, propune următoarea zonificare:

## **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

### **M1 – Locuințe colective cu regim de înălțime mediu și funcțiuni complementare**

**ZONA STUDIATĂ ÎN PREZENTUL PLAN URBANISTIC ZONAL, FIIND SITUATĂ ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI SUCEAVA, VA FI INCLUSĂ ÎN UTR 10 CONFORM P.U.G. MUNICIPIUL SUCEAVA CA SUBZONA CU FUNCȚIUNEA DE LOCUIRE COLECTIVĂ CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (COMERT+PRESTĂRI SERVICII)**

#### **1. Generalități**

**Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei este cea locuire și amenajări necesare bunei funcționări a acesteia.**

#### **1. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei**

#### **Art. 2. Utilizări premise**

- construcții cu funcțiune mixtă (comert, prestări servicii, locuit)
- amenajări aferente locuințelor
- căi de acces carosabile și pietonale în incintă,
- parcuri la sol
- parcaje subterane (demisol)
- spații plantate
- locuri de joacă pentru copii
- construcții pentru echipare tehnică
- împrejmuiri
- servicii
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru mici întreprinderi, proiectare, cercetare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale
- sedii sociale, colective și personale
- servicii ale unor organizații politice, profesionale etc.
- agenții de turism
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- alte funcțiuni compatibile

### **Art. 3. Utilizări permise cu condiții**

Se admit următoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar cu activitățile dominante subzonelor funcționale:

Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni, cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20).

### **Art. 4. Utilizări interzise**

Sunt interzise următoarele utilizări:

- schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;
  - schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor, etc.);
  - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
  - stații de întreținere auto;
  - stații de betoane
  - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
  - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- schimbări de destinație a apartamentelor fără acordul vecinilor direct afectați.

### **Art. 5. Interdicții temporare - nu este cazul.**

▪ Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.) sunt supuse interdicției temporare de construire până la găsirea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului.

## **3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

### **3.1. Regulele de amplasare și retrageri minime obligatorii**

#### **Art. 7 Orientarea față de punctele cardinale**

Se recomandă ca toate spațiile în care se desfășoară o activitate zilnică să aibă asigurată iluminarea naturală.

#### **Art. 8 Amplasarea față de drumurile publice**

Se va respecta art. 18 din R.G.U. cu privire la tipurile de construcții care se pot amplasa în zona drumurilor publice.

#### **Art. 9 Amplasarea față de aliniament**

### **Conf Planșa Nr. 2-Reglementări Urbanistice**

#### **Art. 10 Amplasarea în interiorul parcelei și retrageri propuse**

### **Conf Planșa Nr. 2-Reglementări Urbanistice**

Clădirea se vor amplasa pe parcela în limita zonei edificabile. Se pot amplasa în afara zonei edificabile următoarele tipuri de construcții:

- împrejmuiri
- circulații carosabile și pietonale;
- parcaje.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu sau alte norme specifice funcțiunii.

Prevederile privind încadrarea în limita construibilă se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile dezmembrări sau unificări.

### **3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### **Art. 11 Accese carosabile**

Accesul se va realiza din drumurile de acces. Amenajările și modernizarea infrastructurii drumului de acces pentru circulația autospeciilor de mare tonaj va fi asigurată de către beneficiar - investitor.

Vor fi respectate caile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/1998**.

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

#### **Art. 12 Accese pietonale**

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

### **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 evacuarea apelor 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 în decantor după trecerea în prealabil printr-un decantor separator de produse petroliere.

- Alimentarea cu energie electrică

Toate lucrările se vor realiza de către SC DELGAZ GRID SA, conform proiectelor realizate de aceasta.

- Alimentare cu gaze

Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran. Firidele de bransare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și 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 și dimensiunile terenului și construcțiilor**

#### **Art. 14 Parcelarea**

Terenul studiat în documentație are o suprafață totală de 2.234 mp.

#### **Art. 15 Înălțimea construcțiilor**

Înălțimea maximă  $H_c \text{ max.} = 24,00 \text{ m}$  față de CTS

#### **Art. 16 Aspectul construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor 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.

#### **Art. 17 Procentul de ocupare a terenului**

**P.O.T. MAXIM PROPUS = 37,74%**

**C.U.T. MAXIM PROPUS = 2,73**

### **3.5. Reguli cu privire la parcaje, spații verzi și împrejurimi**

#### **Art. 18 Parcaje**

Se vor amenaja spații de parcare pentru locatari dimensionate corespunzător (1 loc parcare/apartament) , 1 loc parcare / 100 mp spațiu comercial, 1 loc 10-30 angajați pentru spații birouri+ spor 20%.

Amplasarea parcajelor se va face la nivelul demisolului și la sol. Necesarul de locuri de parcare se va stabili în funcție de destinația și capacitatea clădirii, cu respectarea R.G.U. aprobat prin HG. 525/1996 republicat și R.L.U. aferent P.U.G. Municipiul Suceava.

**Art 19 Spatii verzi**

Minim 15 %

**Art. 20 Împrejmuiri**

Nu este obligatorie împrejmuirea proprietății pe toate laturile acesteia. . In caz ca se opteaza pentru realizarea unei împrejmuiri partiale aceasta va avea inaltimea maxima de 2.2 m si minim 1.5 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 funcțiilor 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 adunate în containere specializate si transportate periodic în zona special amenajata pentru depozitarea gunoiului aferenta localității de către regia de salubritate.



**PROIECTANT GENERAL:  
S.C. AVENSIS COMPANY SRL**

