

BORDEROUL PIESELOR SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

1. Foaie de Capăt
2. Colectiv de Proiectare
3. Memoriu de Tehnic Explicativ

PIESE DESENATE

Plansa 0	Incadrare in Teritoriu
Plansa 1	Situatie Existenta
Plansa 2	Reglementari Urbanistice-Zonificare
Plansa 3	Reglementari Echipare Edilitara
Plansa 4	Proprietatea Asupra Terenurilor
Plansa 5	Propunere Mobilare Amplasament

**PROIECT
NR.1186/2022**



MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

DENUMIRE PROIECT:

ELABORARE PUZ CU REGULAMENT DE URBANISM
AFERENT IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE
PENTRU CONSTRUIRE CLADIRE DE BIROURI CU
DESTINATIA DE SPATII COMERCIALE SI PRESTARI
SERVICII, LOCURI PARCARE

AMPLASAMENT:

STRADA CALEA UNIRII F.N., MUNICIPIUL
SUCEAVA, JUDET SUCEAVA

BENEFICIAR:

MARCU ANDREI LUCIAN SI SIMONA ADRIANA
COJOCARIU ILIE SI COJOCARIU VERONICA

FAZA:

P.U.Z.

**PROIECT NR.
1186/2022**

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
CONSTRUIRE CLADIRE DE BIROURI CU DESTINATIA DE SPATII COMERCIALE SI PRESTARI SERVICII, LOCURI
PARCARE

Beneficiarul investiției:

MARCU ANDREI LUCIAN SI SIMONA ADRIANA
COJOCARIU ILIE SI COJOCARIU VERONICA

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 CONSTRUIRE CLADIRE DE BIROURI CU DESTINATIA DE SPATII COMERCIALE SI PRESTARI
SERVICII, LOCURI PARCARE

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 funcțiunilor 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 comerț 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. 14)– parcela de teren cadastrală nr. 32362 se află în zona pentru cai de comunicație și construcții aferente-subzona cai rutiere-Cr

Studiul geotehnic de specialitate întocmit specifică faptul că, terenul studiat, este stabil din punct de vedere geomecanic, putându-se dezvolta ca o zonă cu funcțiune mixtă având regim de înălțime P+4E.

Caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localității.

Parcela de teren afectată de amplasarea și construcției propuse se află în proprietatea MARCU ANDREI LUCIAN SI SIMONA ADRIANA / COJOCARIU ILIE SI COJOCARIU VERONICA, folosința actuală a terenului fiind: curți construcții (1000,00 mp). Beneficiarul, dorește dezvoltarea unei zone cu funcțiune mixtă având regim de înălțime P+4E.

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 asemănătoare.

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 localității.

Zona studiată se află în intravilanul Municipiului Suceava în zona adiacentă străzii Calea Unirii. (vezi pl. 0).

Vecinătățile zonei studiate sunt:

Str. CALEA UNIRII

Str. PROMENADEI

Municipiul Suceava

COORDONATELE PARCELEI GENERATOARE DE PUZ

1,595025.783,684981.194

2,595010.385,684953.806

3,595006.089,684954.258

4,594983.080,684964.268

5,594987.067,684971.342

6,594995.904,684987.283

7,595000.852,684996.085

8,595012.851,684988.978

9,595025.783,684981.194

Relationarea zonei cu localitatea.

Teritoriul studiat are acces direct din Str. Promenadei 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.

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 aibă un volum puțin mai mare decât volumul recipientului. Precolectarea secundară, adică strangerea și depozitarea provizorie a sacilor cu deseuri menajere în punctele de precolectare organizată, se face în recipiente de culori diferite inscripționate cu tipul deșeurilor, dimensionate corespunzător, acoperite, prevăzute cu dispozitive de prindere adaptate modului de golire, ușor transportabile, concepute astfel încât să nu producă raniri în timpul manipulării și să nu favorizeze bolile 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 etanșeitatea. Recipientele vor fi menținute în bună stare și vor fi înlocuite imediat, la primele semne de pierdere a etanșeității. Ele vor fi amplasate în spații special amenajate, menținute în condiții salubre.

Administrația publică locală 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 depozitelor de deseuri menajere este amplasat astfel încât să nu producă disconfort vecinilor.

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 buglovianului (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 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 a fost 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 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 anticiclonei atlantice și continentale. 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 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

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;

2.4. OCUPAREA TERENURILOR

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

- Zona teren particular (viitorul amplasament al obiectivului propus) curți construcții 1000,00 mp și se propune construirea unui imobil cu funcțiune mixta.

Pe amplasamentul studiat există construcții edificate.

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

În zonă sunt spații verzi publice cu potențial de dezvoltare a activităților de agrement.

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 sunt monumente sau situri de patrimoniu.

În vecinătăți și / sau pe terenul studiat nu sunt unități care pun probleme de mediu.

Principalele disfuncționalități reprezintă necesitatea sistematizării verticale pentru a facilita accesul la parcela în conformitate cu normele la zi și desființarea imobilelor existente cu caracter provizoriu.

ECHIPAREA EDILITARA-STADIUL ECHIPARII EDILITARE IN ZONA

2.6.1 CURSURI DE APA

Perimetrul studiat 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 ÎNCALZIRE-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 pretabile pentru bransamentul electric.

2.6.6 INSTALAȚII DE TELEFONIE

In vecinătatea zonei studiate exista rețele de telefonie aparținând operatorului regional de furnizare a acestora

2.5. PROBLEME DE MEDIU

Problemele de mediu ce apar in aceasta situatie sunt de doua categorii :

- modul in care factorii de mediu favorizeaza dezvoltarea functiunilor propuse ;
- modul in care activitatile ce urmeaza a se desfasura in zona, au impact negativ asupra mediului inconjurator, produc modificari, alterari ale acestuia;

In zona nu exista probleme de mediu care ar putea afecta realizarea cerintelor impuse de functiunea propusa de comert si prestari servicii.

Imobilele ce urmeaza 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 OBȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Dezvoltarea zonei in vederea construirii unui imobil cu functiune mixta (comert si prestari servicii) se face la cererea populației din zona, lucru demonstrat prin cereri de eliberare de certificate de urbanism in acest sens și a construcțiilor edificate în zonă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

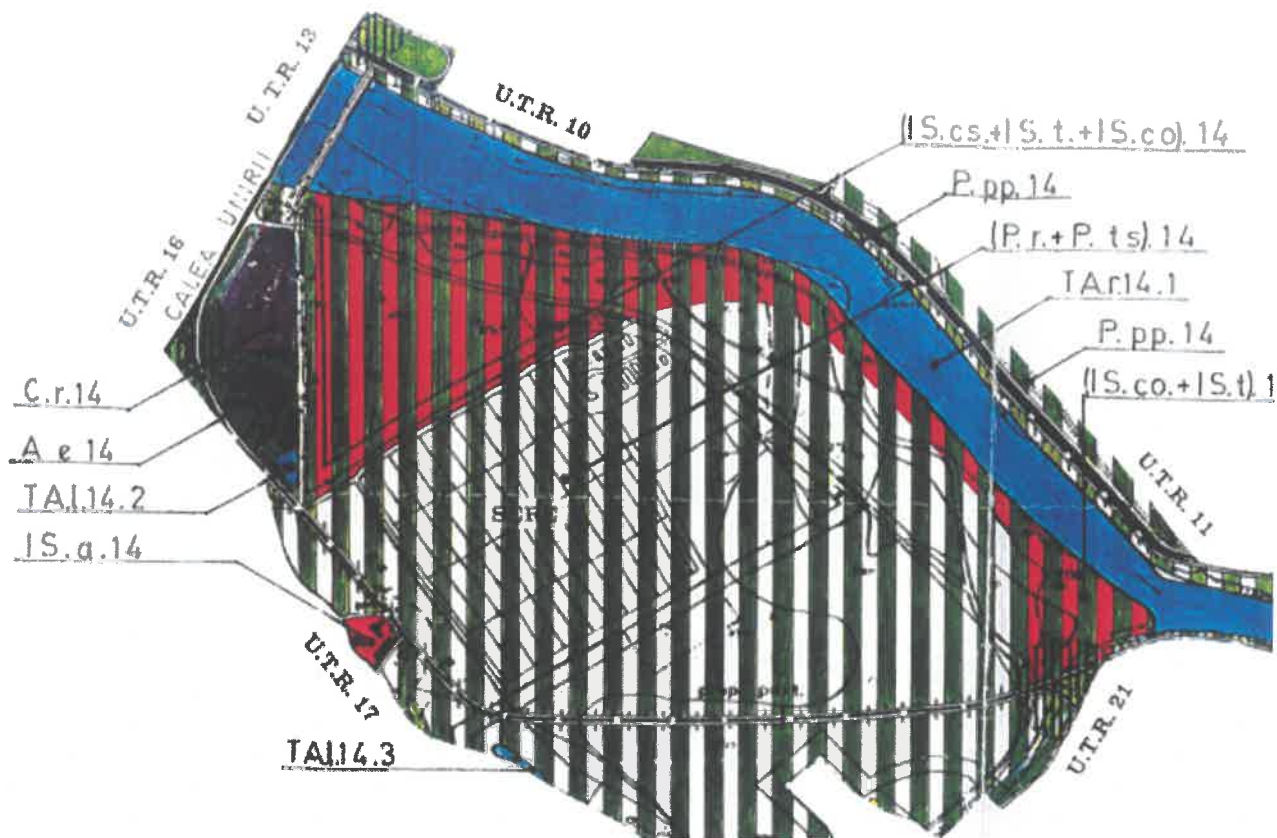
Initiatorul prezentei documentatii are consimtamantul proprietarului terenului pentru a promova pe aceasta proprietate o investitie imobiliara. Investitorul dorește să construiască pe acest teren un imobil compus dintr- cu functiune mixta având regim de înalțime P+4E

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. 14)– parcela de teren cadastrala nr. 32362 se afla in zona zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente-subzona cai rutiere-Cr



3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

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

Amplasamentul propus nu este introdus în registrul spațiilor verzi ale Municipiului Suceava.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Ținând cont de categoria funcțională, de traficul rutier, de siguranța circulației pe Str. Promenadei, de planul de urbanism și amenajarea teritoriului precum și de dezvoltarea tehnico-economică a zonei, accesul în incintă se va realiza la același nivel cu strada Promenadei, deservind participanții la trafic doar de pe un singur sens, restricționând astfel virajul la stânga de pe strada Promenadei pe platforma obiectivului studiat prin montarea în dreptul accesului pe partea opusă a acestuia, respectiv pe partea dreaptă a străzii indicatorul rutier de interdicție și restricție **"Fig. C24 – Interzis a vira la stânga"**.

Ieșirea din incintă se va realiza tot unilateral cu obligativitatea acordării priorității de trecere participanților la trafic de pe strada Promenadei, respectiv cu obligativitatea efectuării virajului la dreapta pe strada Promenadei, fapt impus prin intermediul marcajelor și al indicatoarelor rutiere **"Fig. B2 – Oprește"**, respectiv **"Fig. D3 – La dreapta"**.

Amenajarea accesului rutier la str. Promenadei se va realiza conform Normativului AND 600/2010 și a standardului SR 10144-4/95, prin raza circulară cu $R_{min} = 6.0$ m, conform *Figura 2*. Lungimea deschiderii accesului rutier la str. Libertății, va fi de 6.0 m și va fi destinat pentru dublu flux (intrare – ieșire în același timp). Precizăm faptul că amenajarea punctelor de acces trebuie efectuată cu elemente geometrice (raze de curbura) care să permită și înscrierea vehiculelor de salubritate sau pompieri în caz de urgență.

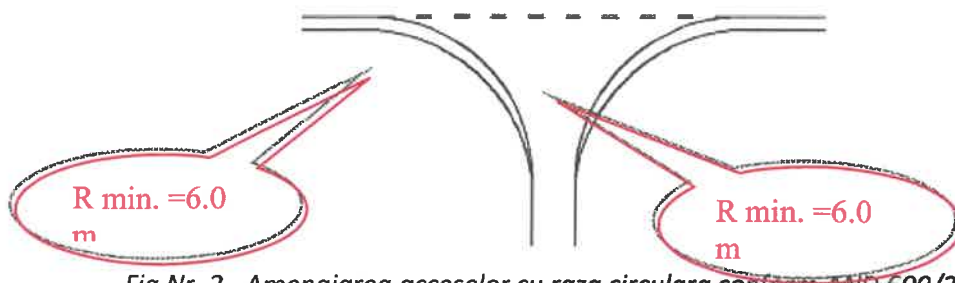


Fig Nr. 2 - Amenajarea acceselor cu raza circulara conform AND 600/2010.

In raport cu intensitatea traficului si cu functia pe care o indeplineste, accesul rutier este de **categoria a V-a**.

Relatia incintei cu circulatia de pe str. Promenadei unde se va realiza punctul de acces va fi reglementata prin indicatorul de prioritate "Fig. B2 – Oprire" si a indicatorului de obligare "Fig. D3 – La dreapta", indicatoare adresate participantilor la trafic care parasesc incinta obiectivului si indicatoarele de restrictie "Fig. C18 - Accesul interzis vehiculelor cu masa mai mare de 3.5 t" si "Fig. C29 – Limitare de viteza la 5 km/h" adresate participantilor la trafic care intra in incinta obiectivului studiat.

Punctul de acces se continua in incinta cu alei de circulatie care asigura legatura la locurile de parcare amenajate la sol. Aleile de circulatie se vor amenaja cu o latime a platformei carosabile de 6.0 m (2 benzi de 3.0 m latime) si va fi destinat pentru dublu flux (circulatie in ambele sensuri).

Platforma carosabila amenajata in interiorul incintei, va avea urmatoarea structura rutiera:

- 4 cm strat de uzura din beton asfaltic BA 16 rul 50/70;
- 6 cm strat de legatura din beton asfaltic deschis BAD 22.4 leg 50/70;
- 15 cm strat de baza din piatra sparta cu impanare si noroire;
- 30 cm strat de fundatie din balast amestec optimal, sort 0-63 mm;
- teren existent.

Parcare

Locurile de parcare trebuiesc asigurate atat pentru spatiile comerciale cat si pentru birouri, , motiv pentru care se vor amenaja la sol un numar de 11 locuri de parcare.

parcaje -1 loc/200 mp spatiu comercial Conf. Anexa 5 HG 525+20% spor=(2 locuri propuse)

Scd Sp Comercial 276 mp

parcaje -1 loc/10-30 angajati spatii birouri Conf. Anexa 5 HG 525+20% spor=(9 locuri propuse)

Propuse- 11 locuri parcar

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA. REGLEMENTARI. BILANȚ TERITORIAL. INDICI URBANISTICI EXISTENTI Destinația terenului PUG - UTR 14- zona zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente-subzona cai rutiere-Cr

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ PROPUȘA

Za - ZONA AFERENTĂ ANSABLU PROPUS 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:	1000,00mp	100,00%	1000,00 mp	100,00%
Zah - zona aferentă ansamblu	0,00 mp	0,00%	261,70mp	26,17%
Zac - zona circulație carosabilă, pietonală și parcaje	0,00 mp	0,00%	573,25 mp	58,83%
Zav - zone verzi amenajate	0,00 mp	0,00%	150,00mp	15,00 %

ZONE DE PROTECȚIE / INTERDICȚIE

retrageri obligatorii = stradal - se va reglementa prin PUZ

Conf Plansa Reglementari

- Accese = carosabile - se va reglementa prin PUZ
- pietonale - se va reglementa prin PUZ;

INDICI URBANISTICI

P.O.T. PROPUS =26,17%

C.U.T. PROPUS =1,45

REGIM MAXIM DE INALTIME- P+4

Spatii plantate- min. 15%

Acești indici s-au raportat la suprafața aferentă obiectivelor propuse: 1000,00 mp

3.6. DEZVOLATAREA ECHIPARII EDILITARE

INSTALATII ELECTRICE

SITUATIA EXISTENTA:

a) Alimentarea cu energie electrica

Pe drumul de acces exista rețele de joasa tensiune de la care sunt alimentate constructiile din zona.

b) Rețele telefonice si cablu TV

Pe strada drumul de acces exista rețele telefonice si de cablu TV de la care sunt racordati abonații telefonici din zonă.

SITUAȚIA PROPUSĂ:

a) Alimentarea cu energie electrica

- **Complex 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 si protecție trifazate amplasate la limita de proprietate a fiecarui tronson, 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 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 urmând a fi dată de societățile de furnizare servicii de telefonie.

ALIMENTARE CU APA

SITUATIA EXISTENTA:

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

SITUATIA PROPUSA:

Alimentarea cu apă a ansamblului cu funcțiuni de comert și prestări servicii propus se va realiza printr-un bransament general PEHD Dn 110mm la rețeaua de alimentare cu apă existentă pe strada drumul de acces 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_p	Debit zilnic normal N_{pi}*q_{sz} [l/zi]	
	Total apa q_{sz}		din care apa calda 60°C q_{scz}			Total	apa calda
Cladiri (pentru o persoana pe zi):							
a) in cazul prepararii centrale a apei calde							
apartament cu closet, lavoare, cada de baie si spalator	280		110			0	
apartament cu closet, lavoare, cada de dus si spalator	200		80			0	
b) in cazul prepararii locale a apei calde							
in cazane functionand cu gaze sau in incalzitoare electrice	170		60		50	8500	300
in cazane funct. Cu comb. Solid sau lichid	140		55			0	
Cladiri pentru birouri (pentru un functionar / schimb)	20		5		0	0	
Cluburi, case de cultura, teatre							
a) in cazul prepararii centrale a apei calde							
actori (pentru 1 persoana pe zi)	35		15			0	
spectatori, vizitatori (pentru 1 loc pe zi)	20		5			0	

b) fara apa calda:				
actori (pentru 1 persoana pe zi)	25		0	0
spectatori, vizitatori (pentru 1 loc pe zi)	15		0	0
Cantine, restaurante, bufete				
bufete (pentru o persoana)	5		3	0
cantine si restaurante (pt.o pers., 1 masa la pranz pe zi)	22		10	0
cantine si restaurante (pt.o pers., 3 mase pe zi)	44		20	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

Qzimed - debitul mediu zilnic de apa = $SN_{pi} \cdot q_{szi}$ = 8500 [l/zi]

Qzimax - debit maxim zilnic de apa = $Kzi \cdot Qzimed$ = 9775 [l/zi]

Qzimin - debit minim zilnic de apa = $2 \cdot Qzimed - Qzimax$ = 7225 [l/zi]

Qomax - debitul orar maxim = $ko \cdot Qzimax / n_{oz}$ = 0.81458 [mc/h]

Kzi= 1.15

ko= 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 pe drumul de acces exista retea de canalizare.

SITUATIA PROPUASA:

Apele menajere rezultate de la complexul commercial cu functiuni de 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 asigurandu-se protecția la ingheț 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 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 să se desfășoare 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.

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- drumurile de acces drumul de acces adiacent străzii Calea Unirii

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

4. CONCLUZII:

Propunerile din prezenta documentație vor fi însoțite de alte studii și proiecte, după cum urmează: Studiu geotehnic, 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.

ÎNTOCMIT:
Arh.LATIS E.



**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 CONSTRUIRE CLADIRE DE BIROURI CU DESTINATIA DE SPATII COMERCIALE SI PRESTARI SERVICII, LOCURI PARCARE

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, în vederea urmaririi aplicării lor.

Prezentul regulament local de urbanism explicitează 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 studiata si se va aplica suprafețelor de teren evidențiate pe planșele care fac parte integranta din acest PUZ..

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

4.1 Terenul este integral amenajat , respectând si proporția intre spatiile verzi si cele construite si organizat ca si cai de circulație. Pentru organizarea construcției in etape se vor lua masuri de amenajare provizorie a terenurilor care nu se construiesc in primele etape, pastrandu-se vegetația si fiind interzisa depozitarea neorganizata de materiale rezultate din lucrări de construire.

Pe durata șantierului se vor lua masurile necesare pentru a reduce la maxim raspandirea suspensiilor de praf si afectarea cailor de circulație cu noroiul răspândit de autovehicule.

Pe durata utilizării unităților de producție este interzisa orice depozitare de materiale solide pe sol sau deversarea de substanțe lichide sau spalarea de echipamente sau alte procese similare in urma carora apa rezultata nu este colectata de sistemul de canalizare special prevăzut.

4.2 Apa menajera va fi colectata in sistemul special prevăzut si condusa spre reateaua centralizata a orasului.

Apele pluviale (potențial curate) vor fi colectate de pe platforme si dirijate catre statia de epurare a apei , cele impurificate sunt evacuate dupa ce sunt trecute prin deznisipatoare si separatoare de hidrocarburi. In zona spatiilor verzi apele se vor infiltra liber in teren.

4.3 Se vor realiza plantații de arbori si arbuști ca bariere împotriva curenților de aer in rafale.

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

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

4.6 Vor fi interzise în zona activitatile de orice natura susceptibile a polua aerul, apa, solul.

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

5.1. Autorizarea executării construcțiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de protecție ale sistemelor de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, conductelor de gaz, cailor de comunicație este interzisa.

5.2. Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distante fata de rețelele edilitare, aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc, chiar daca 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 si legislației in vigoare.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1. Caracteristici ale parcelelor

Parcela este construibila avand acces la rețeaua stradala a municipiului. .Echipamentele publice se vor dimensiona si proiecta conform normelor specifice pentru fiecare tip de echipamnet si a Regulamentului General de Urbanism.

6.2. Amplasarea clădirii fata de aliniament

- Conform plansa nr. 2 -Reglementari Urbanistice

Se interzice amplasarea clădirii pe limita de proprietate.

6.4. Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

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

Amplasarea construcției unele în raport cu altele pe aceeași parcela se va face în asa fel încât sa nu fie umbrite spatiile construcțiilor învecinate care pretind iluminare naturala.

Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri

6.5. Inaltimea maxima admisa a clădirilor

Inaltimea constructiei propuse nu va depăși 19,50 m fata de CTS.

6.6. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcției este permisa numai daca aspectul ei 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.

Autorizarea executării construcției care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra în contradicție cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

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 si accese

Parcela este accesibila dintr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apararea contra incendiilor si protecției civile.

Autorizarea executării construcției se va face cu respectarea prevederilor RGU.

Accesul la clădiri va fi situat si dimensionat in funcție de necesitățile specifice în asa fel încât sa permită autovehiculelor sa intre si sa iasa fara manevre suplimentare.

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri, conformate astfel incat sa permită circulația persoanelor cu dizabilitati fizice.

7.2 Staționarea si parcare autovehiculelor

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesita spatii de parcare, se va face numai daca exista posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

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

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.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisa numai in cazul existentei posibilității de racord la rețelele existente.

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 apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

8.2. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

Parcela studiată are o formă relativ rectangulară.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

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 interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru parcaje

Nu este obligatorie împrejurirea proprietății pe toate laturile acesteia. În caz că se optează pentru realizarea unei împrejuriri parțiale aceasta va avea înălțimea maximă de 1.8 m și se va realiza din materiale transparente sau semiopace în cazul învecinării cu activități cu care se pot stânjeni reciproc.

Împrejuririle 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 REGLEMENTARI URBANISTICE din P.U.Z..

Soluția urbanistică, propune următoarea zonificare:

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

M2 – Imobile cu funcțiune mixtă

ZONA STUDIATĂ ÎN PREZENTUL PLAN URBANISTIC ZONAL, FIIND SITUATĂ ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI SUCEAVA, VA FI INCLUSĂ ÎN ZONA XU FUNCȚIUNI MIXTE CONFORM P.U.G. MUNICIPIUL SUCEAVA CA SUBZONA CU FUNCȚIUNEA DE SPAȚII DE BIROURI, SPAȚII COMERCIALE ȘI PRESTARI SERVICII

1. Generalități

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei este cea comerț, prestări servicii și administrative și amenajări necesare bunei funcționări a acesteia.

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei

Art. 2. Utilizări premise

- construcții cu funcțiune mixtă (comerț, birouri, prestări servicii)
 - căi de acces carosabile și pietonale în incintă,
 - parcaje
 - spații plantate
 - construcții pentru echipare tehnică
 - împrejurimi
 - 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 productive dominante subzonelor funcționale:

Amenajarea de locuințe de serviciu aferente activităților desfășurate în imobil.

Art. 4. Utilizări interzise

Sunt interzise următoarele utilizări:

- schimbarea destinației spațiilor pentru activități generatoare de disconfort, cum ar fi funcțiuni de producție, 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.);
- depozitare en-gros sau mic-gros
- depozitări materiale re folosibile
- 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

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.

Art. 6. Interdicții definitive - nu este cazul.

- anexe pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- ferme agro-zootehnice, abatoare
- stații întreținere auto
- activități de depozitare, comerț en-gros,
- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile 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

- Conform planșa nr. 2 -Reglementări Urbanistice

Art. 10 Amplasarea în interiorul parcelei și retrageri propuse

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

- împrejmuiri;
- circulații carosabile și pietonale;

- parcaje.

1.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 11 Accese carosabile

Accesul se va realiza din Str. Promenadei (Adiacent Strazii calea Unirii) . Amenajările si modernizarea infrastructurii drumului de acces pentru circulația autospecialelor de mare tonaj va fi asigurata de către beneficiar - investitor.

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

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie păstrate libere în permanenta.

Art. 12 Accese pietonale

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădire, conformate astfel incat sa permită circulația persoanelor cu dizabilitati fizice.

3.3.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art. 13 Este obligatorie bransarea construcțiilor ce prin specificul lor o necesita la rețelele edilitare: alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica.

- Alimentarea cu apa

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

- Canalizarea apelor uzate si 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 (drumuri si parcuri) 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.

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

- Alimentare cu gaze

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

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 1000 mp.

Art. 15 Inaltimea construcțiilor

Inaltimea maxima $H_c \text{ max.} = 19,50 \text{ m}$ fata de 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

P.O.T. MAXIM PROPUS=26,17%

C.U.T. MAXIM PROPUS=1,45

Regim maxim de inaltime P+4

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

Art. 18 Parcaje

Circulația va asigura fluenta traficului în interiorul incintei și asigurarea ieșirii autovehiculelor din incintă. Necesarul de parcaje a fost dimensionat conform Normativului P132-93 și în conformitate cu HG 525/1996 cu revizuirile și completările ulterioare.

Locurile de parcare trebuie să asigure atât pentru spațiile comerciale cât și pentru birouri și spații pentru prestări servicii, motiv pentru care se vor amenaja la sol un număr de 11 locuri de parcare.

- ❖ parcaje -1 loc/200 mp spațiu comercial Conf. Anexa 5 HG 525+20% spor = (2 locuri propuse)

Scd Sp Comercial 276 mp

- ❖ parcaje -1 loc/10-30 angajați spații birouri Conf. Anexa 5 HG 525+20% spor = (9 locuri propuse)

Propuse: - 11 locuri parcare, cu dimensiunea de 2,50 m x 5,00 m conform normelor în vigoare.

Art 19 Spații verzi

Minim 15 %

Art. 20 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 interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru parcaje

Nu este obligatorie împrejmuirea proprietății pe toate laturile acesteia. În caz ca se optează pentru realizarea unei împrejmuiți parțiale aceasta va avea înălțimea maximă de 1.8 m și se va realiza din materiale transparente sau semiopace în cazul învecinării cu activități cu care se pot stănjeți reciproc.

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

3.6. Reguli cu privire la protecția mediului

Art. 21 Protecția calității factorilor de mediu

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

Pentru construcțiile sau echipamentele care prin natura funcțiilor pe care le dețin sunt provocatoare de zgomot se vor lua măsuri de a se integra în nivelele de zgomot admise de legislația sanitară și de mediu în vigoare (ex. echipamente de aer condiționat peste o anumită dimensiune).

Art. 22 Gestionarea deșeurilor

Deșeurile rezultate în urma activităților vor fi adunate în containere specializate și transportate periodic în zona special amenajată pentru depozitarea gunoierii aferente localității de către regia de salubritate.

ÎNTOCMIT:
Arh.Latis E.



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

