

S.C. Lineo Proiect S.R.L.
Tel. 0744673570

PROIECT FAZA PUZ:

Elaborare Plan Urbanistic Zonal cu Regulament de urbanism aferent in baza unui aviz de oportunitate pentru construire hala depozitare materiale constructii, imprejmuire, locuri de parcare, sistematizare verticala, spatii verzi amenajate, racorduri/ bransamente la utilitati

BENEFICIAR: SC HROMEI CARS SERVICE SRL

NR. PR. GEN.135/2023

NR. PR. URB. 117/2023

EXEMPLAR.NR.

PROIECT

Elaborare Plan Urbanistic Zonal cu Regulament de urbanism aferent in baza unui aviz de oportunitate pentru construire hala depozitare materiale constructii, imprejmuire, locuri de parcare, sistematizare verticala, spatii verzi amenajate, racorduri/bransamente la utilitati

ADRESA: Jud. SUCEAVA, mun.Suceava, str. Aurel Vlaicu, nr.cad. 47348.

BENEFICIAR: SC HROMEI CARS SERVICE SRL

FAZA P.U.Z.

S.C. Lineo Proiect S.R.L.
Tel. 0744673570

PROIECT FAZA PUZ:

Elaborare Plan Urbanistic Zonal cu Regulament de urbanism aferent in baza unui aviz de oportunitate pentru construire hala depozitare materiale constructii, imprejurimi, locuri de parcare, sistematizare verticala, spatii verzi amenajate, racorduri/ bransamente la utilitati

BENEFICIAR: SC HROMEI CARS SERVICE SRL

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT GENERAL:

S.C. GLOBAL TOPEXPERT SRL

Ing. Daniel ISEPCIUC



SUBPROIECTANȚI:

Proiectant urbanism:

S.C. LINEO PROIECT SRL

Arh. Alina ANTOCHI

Arh. Stefan Viorel Boiciuc



Proiectant rețele edilitare:

S.C. GLOBAL TOPEXPERT SRL

Ing. Anca VRABIE



Proiectant drumuri și sistematizare verticală:

S.C. GLOBAL TOPEXPERT SRL

Ing. Daniel ISEPCIUC



S.C. Lineo Proiect S.R.L.
Tel. 0744673570

PROIECT FAZA PUZ:

Elaborare Plan Urbanistic Zonal cu Regulament de urbanism aferent in baza unui aviz de oportunitate pentru construire hala depozitare materiale constructii, imprejmuire, locuri de parcare, sistematizare verticala, spatii verzi amenajate, racorduri/ bransamente la utilitati

BENEFICIAR: SC HROMEI CARS SERVICE SRL

BORDEROU

PIESE SCRISE

- Certificat de urbanism nr. 736/10.07.2023
- Avize solicitate în certificatul de urbanism
- Dovada titlului asupra terenului
- Carte funciară
- Extras de carte funciară
- Ridicare topografică
- Studiu geotehnic

- **MEMORIU JUSTIFICATIV**

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice

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

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

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

4. Concluzii

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. Dispoziții generale

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

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ: Elaborare Plan Urbanistic Zonal cu Regulament de urbanism aferent in baza unui aviz de oportunitate pentru construire hala depozitare materiale constructii, imprejmuire, locuri de parcare, sistematizare verticala, spatii verzi amenajate, racorduri/ bransamente la utilitati
	BENEFICIAR: SC HROMEI CARS SERVICE SRL

7. Reguli cu privire la dimensionarea circulațiilor auto și pietonale, precum și la asigurarea acceselor obligatorii.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi

III. Prevederi privind realizarea construcțiilor

11. Conformarea construcțiilor

IV. Zonificare funcțională

V. Prevederi finale

PARTE DESENATĂ

- Plan de încadrare în zonă - U0
- Plan situația existentă – U1
- Plan reglementări urbanistice – U2
- Plan reglementări urbanistice, propunere mobilare – U2.1
- Plan reglementări edilitare– U3
- Plan proprietatea asupra terenurilor– U4
- Profile drum- U5

S.C. Lineo Proiect S.R.L.
Tel. 0744673570

PROIECT FAZA PUZ:

Elaborare Plan Urbanistic Zonal cu Regulament de urbanism aferent in baza unui aviz de oportunitate pentru construire hala depozitare materiale constructii, imprejmuire, locuri de parcare, sistematizare verticala, spatii verzi amenajate, racorduri/ bransamente la utilitati

BENEFICIAR: SC HROMEI CARS SERVICE SRL

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Elaborare Plan Urbanistic Zonal cu Regulament de urbanism aferent in baza unui aviz de oportunitate pentru construire hala depozitare materiale constructii, imprejmuire, locuri de parcare, sistematizare vertical, spatii verzi amenajate, racorduri/bransamente la utilitati

Amplasament: **Jud. SUCEAVA, mun.Suceava, str. Aurel Vlaicu, nr.cad. 47348.**

Proiectant general :

S.C. GLOBAL TOPEXPERT S.R.L.

Proiectant de specialitate:

S.C. LINEO PROIECT S.R.L.

Arh. Alina ANTOCHI

Arh. Viorel BOICIUC

Beneficiar: **SC HROMEI CARS SERVICE SRL**

Data elaborării: August 2023

1.2. Obiectul lucrării:

Solicitările temei program:

Prezenta documentație are ca obiect Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism pentru posibilitatea schimbării destinației terenului stabilita prin PUG, a unei suprafețe totale de teren de 1764 mp din acte, 1799 mp masurata, cu scopul de a construi o hala depozitare materiale constructii, în Jud. Suceava, municipiul Suceava, str. Aurel Vlaicu.

Obiectul lucrării constă în aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale și tehnice în zonă, cu scopul de a reglementa zonele edificabile, condițiile de ocupare, dimensionare și aspect arhitectural a viitoarelor construcții, rezolvarea acceselor pietonale și carosabile precum și amenajarea spațiilor libere și plantate.

Planul Urbanistic Zonal stabilește amplasamentele construcțiilor prevăzute a fi realizate.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată:

Prin prezenta lucrare se intenționează:

- Asigurarea accesului carosabil și pietonal la nivelul cerințelor din zonă;
- Analizarea compatibilității funcțiunii propuse cu zona funcțională existentă;

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ: Elaborare Plan Urbanistic Zonal cu Regulament de urbanism aferent in baza unui aviz de oportunitate pentru construire hala depozitare materiale constructii, imprejmuire, locuri de parcare, sistematizare verticala, spatii verzi amenajate, racorduri/ bransamente la utilitati BENEFICIAR: SC HROMEI CARS SERVICE SRL
--	--

- Organizarea urbanistică a zonei prin stabilirea amplasamentului noilor construcții prevăzute a se realiza în zonă și încadrarea acestora într-o soluție de ansamblu;

Ca urmare, în această zonă a municipiului Suceava, este necesară elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care să stabilească obiectivele, acțiunile și prioritățile, compatibilitatea cu vecinătățile, reglementările urbanistice necesare pentru utilizarea terenului și realizarea construcțiilor.

La baza întocmirii documentației, stă tema de proiectare în care au fost stabilite spațiile, suprafețele și legăturile funcționale, pornindu-se de la amplasarea în teren a obiectivelor.

În urma analizei Planului Urbanistic General al municipiului Suceava- documentație de urbanism faza PUG, aprobată de către Consiliul Local Suceava prin H.C.L. nr.518 din 26.05.2023, proiect prin care s-a stabilit intravilanul localității, zonificarea, funcțiunile și organizarea urbanistică, s-a constatat că zona luată în studiu este situată în intravilanul localității – zona rezidențială, unde folosința terenului este teren arabil.

În vederea începerii demersurilor legale pentru realizarea investiției a fost emis de către Primăria municipiului Suceava, certificatul de urbanism nr.736/10.07.2023 prin care se recomandă întocmirea unui PUZ și se identifică reglementări obligatorii necesar a fi studiate în cadrul documentației de față.

1.2 Surse documentare:

- Cadrul legislativ:
 - P.U.G – municipiul Suceavași Regulamentul Local de Urbanism aferent.
 - Tema program stabilită cu inițiatorul PUZ.
 - LEGEA 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, completatăși actualizată
 - Ghid privind Metodologia de elaborare a Conținutului - Cadru P.U.Z., G.M. - 010 – 2000 aprobat prin ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
 - CODUL CIVIL;
 - Legea 50/ 91 - privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările ulterioare;
 - Legea 10/1995 referitoare la calitatea în construcții;
 - Legea 18/1991 privind fondul funciar;
 - Legea 137/1995 privind protecția mediului;
 - Ordinul 119/2014 privind probarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
 - Surse de informații utilizate:
 - Legislația privind urbanismul și protecția mediului
 - Documentare de teren
 - Documantații tehnice puse la dispoziția proiectantului de investitor (documentație cadastrală și topografică, acte de proprietate, studiu geotehnic).

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei

Zona studiată este amplasată în intravilanul municipiului Suceava, Jud. Suceava și are suprafața totală de 1764 mp(din acte),1799 mp(masurata), formată din:

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ:
	Elaborare Plan Urbanistic Zonal cu Regulament de urbanism aferent în baza unui aviz de oportunitate pentru construire hala depozitare materiale constructii, imprejmuire, locuri de parcare, sistematizare verticala, spatii verzi amenajate, racorduri/ bransamente la utilitati
BENEFICIAR: SC HROMEI CARS SERVICE SRL	

Nr. crt.	Număr cadastral/C.F.	Suprafața /mp	Proprietar	Categoria de folosință a terenului
1	47348	Din acte: 1764,00 mp Masurata: 1799,00 mp	SC HROMEI CARS SERVICE SRL	Arabil INTRAVILAN
Total suprafață		1799,00 mp (masurata)		

Zona este accesibilă dintr-un drum asfaltat, str. Aurel Vlaicu care aparține domeniului public al municipiului, aflat în partea de N și S a amplasamentului.

Zona este potrivită pentru funcțiunile propuse datorită viitoarelor planuri de dezvoltare a zonei, alte documentatii aflate în aprobare pentru funcțiuni de depozitare și producție în zona studiată.

Nu are în împrejurimi monumente istorice sau de arhitectură.

Nu se află în preajma zonelor protejate.

Amplasamentul studiat nu este racordat la nici o rețea de utilități urbane.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul pe care se dorește amplasarea construcțiilor este încadrat în categoria de folosință arabil și se află în intravilanul municipiului Suceava, jud. Suceava.

Zona este echipată cu toate rețelele edilitare necesare.

Nu vor afecta obiective de interes public, cultural sau istoric.

Accesul către zona studiată se va realiza:

- dintr-un drum asfaltat, str. Aurel Vlaicu

Vecinătățile zonei studiate sunt:

- **la nord** – drum asfaltat - str. Aurel Vlaicu;
- **la est** - nr. Cad. 34029- proprietate privata (exista constructii);
- **la sud** - drum pietruit – str. Aurel Vlaicu;
- **la vest** – nr. Cad. 45151- proprietate privata (exista constructii);

2.3 Elemente ale cadrului natural

Din studiile anterioare existente se poate concluziona că zona nu prezintă condiții speciale geotehnice și nu este supusă riscurilor naturale. Nu există pericol de inundare a zonei și nici urme de fenomene morfogenetice active.

Relieful

Regiunea care face obiectul prezentului studiu geotehnic este situată morfologic în partea de nord-vest a Podișului Moldovei, subunitatea geomorfologică a Podișului Sucevei.

Morfografic, zona are caracterul unui platou structural înclinat spre sud-est și având ușoare denivelări ale CTN, racordându-se cu versantul și terasele râului Suceava.

Morfologia actuală este rezultatul acțiunii unui complex de factori fizico-geografici care au fragmentat zona sub formă de platouri, coline și dealuri, ale căror interfluvii principale prezintă o orientare generală de la nord-vest spre sud-est, conformă structurii geologice monoclinale. Apariția în zonă a unor tipuri specifice de relief a fost posibilă datorită acțiunii factorilor interni, proprii regiunii geos structurale de platformă (predominarea mișcărilor epirogenetice pozitive) și a factorilor externi, condiționați de variația climatelor de nuanță continentală care s-au succedat din Pliocen și până astăzi. Din această cauză a predominat

S.C. Lineo Proiect S.R.L.
Tel. 0744673570

PROIECT FAZA PUZ:

Elaborare Plan Urbanistic Zonal cu Regulament de urbanism aferent in baza unui aviz de oportunitate pentru construire hala depozitare materiale constructii, imprejurimi, locuri de parcare, sistematizare verticala, spatii verzi amenajate, racorduri/ bransamente la utilitati

BENEFICIAR: SC HROMEI CARS SERVICE SRL

eroziunea și denudația (în Pleistocen clima era subarctică), relieful evoluând după legile existente în stepele reci.

De asemenea, structura geologică predominant monoclinală (de platformă) se reflectă în relief prin formarea de custe, văi subsecvente și reconvecte, platouri (caracter structural) și coline, însă faciesurile litologice i-au imprimat un aspect specific (forme larg vălurate: predomină argile, marne și nisipuri, în alternanță cu platouri: predomină gresii și calcare oolitice).

Tipul de relief dominant este cel sculptural-fluviatil deluvial, apărut în Cuaternar și format sub acțiunea eroziunii fluviatile și deluviale. Acest tip este reprezentat prin platouri și coline sculpturale larg vălurate, cu versanți deluviali, a căror pantă înclină spre nord-est și sud-est. Dezvoltarea proceselor geomorfologice menționate este condiționată și de condițiile fizico-geografice: climat temperat continental (precipitații, regim eolian, înghețuri etc.), scurgeri superficiale accentuate (caracter torențial) și stratul acvifer freatic.

Ansamblul aspectelor fizico-geografice caracteristice zonei, conturează și probleme de ordin practic, iar particularitățile acestora impun evaluarea, inventarierea și cunoașterea aspectelor pozitive și negative care vor acționa asupra viitoarelor lucrări.

Menționăm că, zona amplasamentului este stabilă, deoarece acesta nu este afectată de procese geomorfologice actuale sau denudaționale, caracterizate prin: alunecări de teren, prăbușiri, sufoziuni, pseudosolifluxiuni, eroziuni etc.

În concluzie, formațiunile geologice existente în zona de fundare, condițiile fizico-geografice și antropice sunt favorabile realizării în bune condițiuni a obiectivului menționat.

Clima

Zona în care va fi amplasată viitoarea construcție este caracterizată printr-un climat temperat-continental (provincia climatică est-europeană), având nuanțe baltice (regim pluviometric moderat, veri moderat de călduroase și ierni reci).

Date geotehnice

SEISMIC, zona este afectată de „cutremurele moldave” al căror focar este situat în regiunea Vrancea, însă propagarea și intensitatea mișcărilor seismice, depinde și de poziția amplasamentului față de focar, magnitudine, energia seismului, constituția litologică etc.

• Conform prevederilor normativului P100-1/2013, amplasamentul se încadrează la următoarele categorii:

- accelerația terenului $a_g = 0,20$;
- perioada de colț $T_c = 0,7$ sec;
- regiunea este încadrată în gradul 6 de zonare seismică după scara Msk.

Hidrologic, zona amplasamentului este situată în „Provincia hidrologică moldavă-regiunea hidrologică a Podișului Sucevei”, încadrată în bazinul hidrografic al râului Suceava.

Riscuri naturale

Încadrarea în zonele de risc natural, la nivele de macrozonare, a ariei pe care se găsește zona studiată se face în conformitate cu Monitorul Oficial al României, Legea nr. 575/2001; Legea privind Planul de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a – V – a, zone de risc natural.

Riscul este o estimare matematică a probabilității producerii de pierderi umane și materiale pe o perioadă de referință viitoare și într-o zonă dată pentru un anumit tip de dezastru.

Pentru zona studiată factorii de risc auți în vedere sunt: cutremurele de pământ.

Configurația și alcătuirea geo-morfologică a zonei studiate nu evidențiază zone cu risc natural, terenul are stabilitate și nu există riscul producerii alunecărilor de teren.

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ:
	Elaborare Plan Urbanistic Zonal cu Regulament de urbanism aferent în baza unui aviz de oportunitate pentru construire hala depozitare materiale constructii, împrejmuire, locuri de parcare, sistematizare verticala, spatii verzi amenajate, racorduri/ bransamente la utilitati
	BENEFICIAR: SC HROMEI CARS SERVICE SRL

Zona amplasamentului este stabilă, deoarece acesta nu este afectată de procese geomorfologice actuale sau denudaționale, caracterizate prin: alunecări de teren, prăbușiri, sufoziuni, pseudosolifluxiuni, eroziuni etc.

Amplasamentul nu este supus viiturilor de apă sau inundațiilor.

Zona studiată nu este încadrată în zonele cu riscuri naturale sau disfuncționalități privind protecția mediului. Amplasamentul nu este supus pericolului inundațiilor din reversări sau precipitații.

2.4. Circulația

În prezent accesul către zona studiată se realizează dintr-un drum care aparține domeniului public al municipiului și anume str. Aurel Vlaicu, aflat în partea de N și S a amplasamentului, acest drum are o lățime variabilă cuprinsă între 4,80 m pe secțiunea de drum pietruită și o lățime de 6,00 m pe zona de drum asfaltat.

Strada Aurel Vlaicu, este parțial asfaltată, aflat într-o stare medie de funcționare și aparține domeniului public. Este necesară modernizarea drumului și realizarea accesului în incintă.

2.5. Ocuparea terenurilor

- În prezent terenul, în suprafața de 1.799,00mp (măsurată) are construită o platformă din beton care se demolează.

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

În prezent principalele funcțiuni ce ocupă zona respectivă – zona rezidențială, L1 – subzone locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, aflate în afara zonei centrale.

Funcțiuni secundare care se găsesc în zona studiată – zona unități industriale și mixte.

- Aspecte calitative ale fondului construit:

Există fond construit în zona studiată.

În principal, construcțiile existente în zonă sunt locuințe, anexe, sedii de firme, depozite, hale, anexe, toate aflate la o distanță de min 23 m față de perimetrul terenului studiat.

Gradul de ocupare a zonei învecinate, cu fond construit, este mic.

- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine:

Configurația și alcătuirea geo-morfologică a zonei studiate nu evidențiază zone cu risc natural.

- Principalele disfuncționalități:

Principala problemă actuală o reprezintă starea necorespunzătoare a drumurilor existente în zonă.

2.6 Echiparea edilitară

În zona studiată există rețea de energie electrică, rețea de canalizare, rețea de apă și gaze naturale.

2.7 Probleme de mediu

Zona studiată nu este afectată de poluare, în zonă neexistând surse – agenți economici poluatori.

Funcțiunea propusă nu prezintă aspecte deosebite din punct de vedere al protecției mediului.

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ: Elaborare Plan Urbanistic Zonal cu Regulament de urbanism aferent în baza unui aviz de oportunitate pentru construire hala depozitare materiale constructii, imprejmuire, locuri de parcare, sistematizare verticala, spatii verzi amenajate, racorduri/ bransamente la utilitati
	BENEFICIAR: SC HROMEI CARS SERVICE SRL

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor: nivelul de zgomot se situează sub limita maximă admisă.

Gospodărirea deșeurilor: deșeurile menajere se vor colecta în europubele amplasate pe platforme special amenajate și vor fi ridicate periodic de către o firmă specializată sau se vor transporta de către beneficiar la rampa de gunoi a localității.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase: nu este cazul.

Riscuri naturale

Configurația și alcătuirea geo-morfologică a zonei studiate nu evidențiază zone cu risc natural, terenul are stabilitate și nu există riscul producerii alunecărilor de teren.

Zona amplasamentului este stabilă, deoarece acesta nu este afectată de procese geomorfologice actuale sau denudaționale, caracterizate prin: alunecări de teren, prăbușiri, sufoziuni, pseudosolifluxiuni, eroziuni etc.

Amplasamentul nu este supus viiturilor de apă sau inundațiilor.

Zona studiată nu este încadrată în zonele cu riscuri naturale sau disfuncționalități privind protecția mediului.

2.8. Opțiuni ale populației

Punctul de vedere al administrației publice locale a fost expus în avizul de oportunitate. Condițiile transmise de administrația publică locală au fost respectate în elaborarea prezentei documentații.

Elaboratorul prezentei documentații consideră că, atât solicitările beneficiarului, cât și cele ale administrației publice locale au fost respectate în cadrul prezentei documentații.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiului de fundamentare

Anterior elaborării PUZ au fost întocmite următoarele studii:

- studii privind ridicarea topografică a zonei;
- studiu geotehnic.

Concluziile acestor studii evidențiază posibilitatea realizării proiectului.

3.2. Prevederi ale PUG

În cadrul Planului Urbanistic General se stabilesc direcțiile de dezvoltare ale zonei în condițiile dreptului de proprietate și ale interesului public.

Zona luată în studiu este situată în intravilanul municipiului Suceava, jud. Suceava.

Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobată de către Consiliul Local Suceava prin H.G. nr.518 din 26.05.2023: funcțiunea terenului – teren arabil situat în intravilan, destinația terenului stabilită: L-zona rezidențială, L1 – subzone locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, aflate în afara zonei central.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Zona studiată este stabilă și nu există pericol de alunecări. Cadrul natural în zonă nu prezintă oportunități spectaculoase, caz în care se recomandă dezvoltarea de spații verzi.

În zona studiată nu există riscul inundațiilor.

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistică a zonei au fost în principal următoarele:

S.C. Lineo Proiect S.R.L.
Tel. 0744673570

PROIECT FAZA PUZ:

Elaborare Plan Urbanistic Zonal cu Regulament de urbanism aferent în baza unui aviz de oportunitate pentru construire hala depozitare materiale constructii, imprejurime, locuri de parcare, sistematizare verticala, spatii verzi amenajate, racorduri/ bransamente la utilitati

BENEFICIAR: SC HROMEI CARS SERVICE SRL

-asigurarea amplasamentului și amenajărilor necesare pentru noile obiective stabilite prin temă;

-reorganizarea circulației carosabile la nivelul creșterii traficului în cadrul zonei și legăturilor acestuia cu celelalte zone funcționale ale localităților;

-armonizarea noilor construcții și amenajări astfel încât să constituie un ansamblu unitar;

-completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

Valorificarea cadrului natural, al reliefului și armonizarea acestuia cu amplasamentele propuse, asigurarea unor legături carosabile directe și ușoare a zonei cu cele limitrofe, o funcționare optimă a întregului ansamblu și o încadrare organică a acestuia în structura localităților, au fost factorii de bază ce au determinat compoziția de ansamblu.

3.4 Modernizarea circulațiilor

Se propune amenajarea și modernizarea drumului existent, pentru viitoarele planuri de modernizare a zonei, până la o lățime de 7,00m - carosabil cu posibilitatea realizării de trotuare pietonale de minim 1,20m lățime pe ambele laturi. Pentru lotul studiat se propune realizarea unui acces carosabil din drumul existent, Str. Aurel Vlaicu, în partea de N. Accesul carosabil nou creat se va realiza pe parcela cu nr. cad. 47348 și va avea o lățime de 7,00m partea carosabilă, ceea ce permite accesul către amplasament inclusiv mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

În cadrul lotului se prevăd minim 14 locuri de parcare, dintre care 10 locuri de parcare pentru autoturisme și 4 locuri de parcare pentru mașini de tonaj mare.

Circulațiile pietonale vor avea o lățime minimă de 1,20m.

Zona de parcare va avea o lungime minimă de 5,00m și 2,50m latime, asigurându-se minim 10 locuri de parcare pentru autoturisme și 4 locuri de parcare pentru mașini de tonaj mare având o lungime de 10,00m și o latime de 4,00m .

În cadrul incintei există posibilitatea de întoarcere a autoturismelor.

Staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții – reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, unitatea având prevăzut în interiorul parcelei spații de circulație și întoarcere.

3.5 Zonificare funcțională – Bilanț teritorial, indici urbanistici

Repartiția diverselor zone în cadrul bilanțului teritorial s-a modificat prin propunerile făcute în planșele de reglementări urbanistice, obținându-se în acest mod indici urbanistici. Sunt permise console locale de maxim 2,00m.

Suprafața totală de 1.799 mp(masurata) studiată prin prezentul P.U.Z. va avea următorii indici urbanistici:

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ:
	Elaborare Plan Urbanistic Zonal cu Regulament de urbanism aferent in baza unui aviz de oportunitate pentru construire hala depozitare materiale constructii, imprejmuire, locuri de parcare, sistematizare verticala, spatii verzi amenajate, racorduri/ bransamente la utilitati
	BENEFICIAR: SC HROMEI CARS SERVICE SRL

INDICATORI GENERALI

SEMNIFICAȚIE	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
Nr. Cad. 47348 – 1.799,00mp(masurata)				
– Zonă funcțional mixta – zona industrial, producție, prestări servicii				
Suprafata construita	384,07	21,35	719,60	40,00
Suprafata desfasurata	0	0	2.158,80	0
Suprafata alei, circulatii pietonale, parcare	0	0	719,50	40,00%
Suprafata spatii verzi	0	0	360,00	20,00%
TOTAL SUPRAFAȚĂ TEREN	1.799,00	100	1.799,00	100%

P.O.T.PROPUS (Procent de Ocupare a Terenului) = 40%

C.U.T. PROPUS (Coeficient de Utilizare a Terenului) = 1,20

Regim maxim de înălțime – P+2E

H maxim la corniță = 12,00 m

Funcțiuni permise:

- Zona industrială, spații producție, prestări servicii, spații pentru depozitare pentru materiale care nu au impact asupra oamenilor;
- Spații administrative și birouri;
- Se va respecta Ordinul nr. 119/2014 privind zonele de protecție și distanțele față de așezările umane.
- Se va respecta o distanță de minim 15 m între perimetrul studiat și cea mai apropiată locuință;
- Se vor crea perdele de vegetație pentru protejarea perimetului;
- Se va respecta un program de funcționare conf. Normelor în vigoare.

Alte reglementări:

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate;
- Împrejmuirea va avea o înălțime de maxim 2,50m;
- Se va schimba destinația terenului din categoria teren arabil în curți construcții – unități industriale, producție (servicii) + sediu administrativ și depozitare, astfel putându-se reglementa zona pentru construcții compatibile și dotări specifice;

Funcțiuni interzise:

- Sunt interzise construirea depozitelor pentru deșeuri (de orice natură), a substanțelor toxice sau alte materiale care pot crea poluarea mediului, aerului, solului și apei.
- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă

Se va face de la rețeaua publică existentă în zona, prin intermediul unui bransament.

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ: Elaborare Plan Urbanistic Zonal cu Regulament de urbanism aferent in baza unui aviz de oportunitate pentru construire hala depozitare materiale constructii, imprejmuire, locuri de parcare, sistematizare verticala, spatii verzi amenajate, racorduri/ bransamente la utilitati
	BENEFICIAR: SC HROMEI CARS SERVICE SRL

Canalizare

Se va realiza de la rețeaua publică existentă în zonă
 Apele pluviale vor fi colectate și apoi evacuate în rigolele marginale

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face de la rețelele publice existente în zonă, prin intermediul unui bransament electric, ale cărui caracteristici tehnice se vor stabili de către furnizorul de electricitate pe baza AVIZULUI TEHNIC DE RACORDARE (la solicitarea beneficiarului).

Iluminatul perimetral (pe limita de proprietate) se va realiza cu lămpi de iluminat cu un consum redus de energie (halogen eco-lamp) care asigură un flux luminos optim, conform cerințelor vizuale impuse de standardele în vigoare.

Alimentarea cu caldură

Alimentarea cu caldură a spațiilor se va realiza prin intermediul unei centrale electrice sau energie regenerabilă.

Alimentarea cu gaze naturale

Nu este cazul.

Gospodăria deșeurilor

Depozitarea, sortarea și colectarea deșeurilor se va face în sistem individual. Se va prevedea o platformă gospodărească, cu europubele închise etanș ce vor fi preluate periodic de o firmă specializată de salubritate, conform contractului individual.

3.7. Protecția mediului

Construcțiile propuse nu afectează calitatea mediului înconjurător.

- Protecția apei:

Investiția nu reprezintă o sursă de poluare pentru ape.

Pentru a diminua impactul asupra mediului înconjurător, se va interzice deversarea apelor uzate rezultate pe perioada construcției în spațiile naturale existente în zonă. Se vor folosi WC-uri ecologice iar deșeurile vor fi adunate în containere speciale și transportate în locuri special amenajate.

Apa potabilă care este utilizată de personalul care lucrează pe șantier va fi îmbuteliată și transportată la amplasament de către beneficiar.

În perioada de construcții-montaj apă este utilizată atât pentru igienizarea personalului care lucrează la construcție cât și la procesele tehnologice ce pot interveni în construcție.

-Protecția aerului:

Nu există surse de poluare a aerului în timpul lucrărilor de construcție sau în timpul funcționării obiectivului.

La executarea lucrărilor se vor respecta prevederile cuprinse în OUG195/2005, aprobată de Legea 265/2006 – legea protecției mediului.

Materialele se vor transporta în condiții care să asigure poluarea minimă a atmosferei cu praf (stropirea materialului, acoperirea, etc). Manipularea materialelor (ciment, nisip) în organizarea de șantier se va face astfel încât pierderile în atmosferă să fie minime.

Utilajele și mijloacele de transport vor fi verificate să fie în stare tehnică bună și să nu emane noxe peste limitele admise.

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ:
	Elaborare Plan Urbanistic Zonal cu Regulament de urbanism aferent in baza unui aviz de oportunitate pentru construire hala depozitare materiale constructii, imprejurimi, locuri de parcare, sistematizare verticala, spatii verzi amenajate, racorduri/ bransamente la utilitati BENEFICIAR: SC HROMEI CARS SERVICE SRL

- Protecția împotriva zgomotului:

Se va ține seama de prevederile legale în vigoare- Hotărârea nr. 321/14.04.2005 privind evaluarea și gestionarea ambientului și Directiva 2002/49/EC a Parlamentului European și a Consiliului European din 25.06.2002 referitor la evaluarea și managementul zgomotului ambiental, luând în considerare cerința de limită de 45 dB a nivelului dezgomot.

-Protecția împotriva radiațiilor:

Nu este cazul.

-Protecția solului și a subsolului:

În perioada executării lucrărilor de investiții impactul asupra factorului de mediu-sol va fi nesemnificativ, având în vedere că se vor respecta tehnologia impusă prin proiect și legislația în domeniu.

Se va urmări evitarea prin orice mijloace a posibilităților de umezire prelungită a terenului din apropierea construcției, deoarece acest fapt poate avea consecințe asupra fundației.

-Protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

Locația nu este inclusă în nici o arie protejată, rezervație naturală sau parc național.

În timpul funcționării, obiectivul nu are impact asupra biodiversității, neexistând emisii de poluanți datorită tehnologiei folosite.

-Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

- Se va respecta Ordinul nr. 119/2014 privind zonele de protecție și distanțele față de așezările umane.

- Se va respecta o distanță de minim 15 m între perimetrul studiat și cea mai apropiată locuință.

Realizarea de plantații și spații verzi cu valoare estetică și ecologică pe laturile perimetrice ale obiectivului.

- Lucrările nu produc radiații, emanații de gaze. Pentru desfășurarea lucrărilor nu se utilizează utilaje care produc zgomot peste limitele acceptate pentru lucrări de construcții-montaj în instalații electrice. Operațiunile nu presupun folosirea de substanțe toxice.

-Gospodărirea deșeurilor:

Deșeurile rezultate, indiferent de natura acestora, au prevăzut un program de management performant.

Sistemul de colectare a deșeurilor în cadrul organizării de șantier de pe durata executării lucrărilor se va face în spații special amenajate, iar evacuarea lor va fi asigurată periodic de serviciul de salubritate.

Depozitarea, sortarea și colectarea deșeurilor se va face în sistem individual. Se prevede o platformă gospodărească, cu europubele închise etanș ce vor fi preluate periodic de o firmă specializată de salubritate, conform contractului individual.

-Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase:

În timpul lucrărilor de construcție și în timpul funcționării nu se folosesc substanțe toxice sau periculoase.

3.8. Obiective de utilitate publică

Terenul este proprietate privată. Amplasarea de obiective de utilitate publică nu face obiectul prezentei documentații.

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ: Elaborare Plan Urbanistic Zonal cu Regulament de urbanism aferent in baza unui aviz de oportunitate pentru construire hala depozitare materiale constructii, imprejurime, locuri de parcare, sistematizare verticala, spatii verzi amenajate, racorduri/ bransamente la utilitati BENEFICIAR: SC HROMEI CARS SERVICE SRL
--	--

4. CONCLUZII – măsuri în continuare

În vederea stabilirii categoriilor de intervenții, a reglementărilor și restricțiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la: analiza fondului existent, a reliefului și orientării terenului; circulația și echiparea edilitară; tipul de proprietate a terenurilor.

Având în vedere dimensiunile amplasamentului teritoriului studiat și structura funcțională simplă a obiectivelor propuse apreciem că nu este necesară aprofundarea studiului în detaliu pentru aceste terenuri, decât în cazul modificării structurii funcționale sau a altor date existente pe teren.

Proiectant de specialitate
S.C. Lineo Proiect S.R.L.

Arh. Viorel Boiciuc

Arh. Alina ANTOCHI

Proiectant general
S.C. Global Topexpert S.R.L.

