SR EN ISO 9001:2008
CERT. NR. 1002/2/2/1

S.C. **ADIM 2012** S.R.L.
tel/fax 0230/520965 adim2012@gmail.com
Str. Emil Cioran, Nr. 1, Mun. Suceava, Jud. Suceava

SR EN ISO 14001:2005
CERT. NR. 1002/1/1/2

PROIECT NR. 737/2023

PLAN URBANISTIC ZONAL

AFERENT

CONSTRUIRE ANSAMBLUL REZIDENTIAL CU LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII (SPATII COMERCIALE, SPATII PRESTARI SERVICII, SPATII DE ALIMENTATIE PUBLICA, SPATII DE INVATAMANT), LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALA SI RACORDURI/BRANSAMENTE

ZONA METRO, MUN. SUCEAVA, JUD. SUCEAVA

BENEFICIAR: NUTU VIOREL SI NUTU MARIA
PROIECTANT GENERAL: S.C. "ADIM 2012" S.R.L. SUCEAVA

SOCIETATE COMERCIALA ADIM 2012 S.R.L. RO 29275298 SUCEAVA

LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

PROIECTANT GENERAL : S.C. ADIM 2012 S.R.L.

DIRECTOR: EC. VERONICA CIORNEI

SEF DE PROIECT: ARH. IONUT ȘTRAJER

PROIECTANT URBANISM : ARH.URB. IONUT STRAJER

PROIECTANT INSTALATII: ING. ROXANA COJOCARU

BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE P.U.Z.

A. PIESE SCRISE

- FOAIE DE TITLU
- LISTA SEMNATURILOR
- BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE
- MEMORIU GENERAL P.U.Z.

B. PIESE DESENATE

- U.00 - PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU
- U.01 - SITUATIE EXISTENTA
- U.02 - REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
- U.02-1. - POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA
- U.03 – REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA
- U.04 – PROPRIETATEA TERENURILOR

Intocmit,
Arh. Ionut Strajer

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Constantin-Ionuţ C. STRĂJER
arhitect
$D_{Z1}D_{Z2}E$
CERTIFICAT CU DREPT DE SEMNĂTURA

MEMORIU GENERAL

CUPRINS

1. **INTRODUCERE** 6
1.1. Date generale de recunoastre ainvestitiei 6
1.1.1 Denumirea lucrarii 6
1.1.2 Beneficiar 6
1.1.3 Proiectant: 6
1.1.4 Nr.proiect 6
1.1.5 Data elaborarii: 6
1.2 Obiectul P.U.Z 6
1.2.1. Solicitari ale temei program 6
1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare pentru zona studiata 7
1.3 Surse documentare 7
1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z 7
1.3.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent P.U.Z 8
1.3.3 Date statistice 8
2. **STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII** 8
2.1. Evolutia zonei 8
2.1.1. Date privind evolutia zonei 8
2.1.2. Potential de dezvoltare 8
2.2. Incadrare in localitate 8
2.3. Elementele cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reteaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale 9
2.3.1. Clima si fenomenele naturale specifice zonei 9
2.3.2. Conditii geotehnice 9
2.3.3. Zone expuse la riscuri naturale 10
2.3.4. Tipuri de proprietate asupra terenurilor 10
2.4. Circulatia 10
2.5. Ocuparea terenurilor 10
2.5.1. Principalele caracteristici ale functionarilor ce ocupa zona studiata 10
2.5.2. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit 11
2.5.3. Aspecte calitative ale fondului construit 11
2.5.4. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in vecinatate 11
2.5.5. Disfunctionalitati 12
2.6. Echiparea edilitara 12
2.7. Probleme de mediu 12
2.7.1. Revelatia cadru natural – cadru construit 12
2.7.2. Evidentierea riscurilor naturale si antropice 12
2.7.3. Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona 12
2.7.4. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie 12
2.7.5. Evidentierea potentialului balnear si turistic 12
2.8. Optiuni ale populatiei 13

3. **PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA** 13
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare 13
3.2. Prevederi ale P.U.G. 13
3.3. Valorificarea cadrului natural 14
3.4. Modernizarea circulatiei 14
3.5. Zonificare functionala – reglementari 15
3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare 15
3.6.1. Alimentare cu apa 16
3.6.2. Canalizare menajera 16
3.6.3. Canalizarea apelor pluviale 16
3.6.4. Alimentarea cu energie electrica 16
3.6.5. Energie din surse regenerabile 16
3.6.6. Alimentarea cu gaze naturale (necesare alimentarii CT de apartamente si a prepararii hranei) 16
3.6.7. Gospodarie comunala 16
3.7. Protectia mediului 17
3.7.1. Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare 17
3.7.2. Prevenirea riscurilor naturale 17
3.7.3. Epurarea si preepurarea apelor uzate 17
3.7.4. Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi, etc 17
3.7.5. Organizarea sistemelor verzi 18
3.7.6. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate 18
3.7.7. Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatii si al retelelor edilitare majore 19
3.8. Obiective de unitate publica, proprietatea si circulatia terenurilor 20
3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publica 20
3.8.2. Tipul de proprietate al terenurilor si circulatia terenurilor 20
3.8.3. Posibilitati de mobilare urbanistica 20
4. **CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE** 21

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea Proiectului:

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT DE URBANISM AFERENT, in baza unui aviz de oportunitate pentru **- CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL CU LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII (SPATII COMERCIALE, SPATII PRESTARI SERVICII, SPATII DE ALIMENTATIE PUBLICA, SPATII DE INVATAMANT), LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALA SI RACORDURI/BRANSAMENTE**
ZONA METRO, MUN. SUCEAVA, JUD. SUCEAVA

Initiator(beneficiar):
NUTU VIOREL si NUTU MARIA
Str. I.G.Sbiera nr.37 Mun. Suceava, Jud. Suceava

Elaborator:
S.C. ADIM 2012 S.R.L. SUCEAVA

Data elaborarii: **2024**

1.2. Obiectul lucrarii

1.2.1. Solicitari ale temei-program

Prezentul plan urbanistic are ca obiect modificarea reglementarilor urbanistice stabilite prin "P.U.Z. – Intrare E85 in mun. Suceava", aprobat prin H.C.L. Nr. 313 din 29.09.2005, in care zona studiata este incadrata partial in zona institutiilor publice, comert si servicii – subzone unitati de comert si servicii – Iscs(p) si partial, subzone perdele de protective, aliniamente propuse – Ppa(p).

Amplasamentul ce face obiectul studiului urbanistic este situat in intravilanul mun. Suceava, zona Metro si este format din parcela cadastrala nr.57403 in suprafata de 3535 mp si parcela cadastrala 57402, in suprafata de 6.725 mp.

Investitorul, NUTU VIOREL., doreste sa realizeze pe terenul studiat un ansamblu rezidential, in care functiunea dominanta va fi locuirea (locuinte colective) insa in cadrul ansamblului se mai doreste si realizarea unor spatii comerciale/de prestari servicii/ birouri, la parter, precum si locuri de parcare si spatii depozitare in demisol. La exterior, pe zona de teren ramasa neocupata se vor amenaja circulatii carosabile si pietonale, parcari, spatii verzi, un loc de joaca pentru copii si o platforma pentru colectarea selectiva a deseurilor.

Tema de proiectare stabilită de către proiectant si investitor propune respectarea urmatoarelor conditii:

- organizarea teritoriului studiat pentru functiunea propusa (ansamblu rezidential, spatii comerciale/de prestari servicii/ birouri la parter, locuri de parcare, spatii de depozitare, amenajari exterioare);

- preluarea conditiilor din avizele si studiile solicitate conform metodologiei de elaborare a PUZ.

Prezenta documentaţie are ca obiect determinarea conditiilor de amplasare a unui cartier residential şi a reglementarilor urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentaţiei pentru eliberarea autorizaţiei de construire:

- condiţiile de amplasare ale construcţiilor, regimul de înălţime şi conformarea volumetrico-spaţială;
- asigurarea tuturor utilităţilor necesare obţinerii condiţiilor igienico-sanitare şi de confort în cladirile ce vor mobila zona studiata;
- asigurarea accesului pietonal şi carosabil la imobile, la locurile de parcare aferente acestora şi la punctele gospodăreşti din incintă;
- modalităţile de utilizare eficientă a terenului.

Documentatia va constitui in final drept instrument de lucru necesar atat administratiei locale cat si beneficiarului, in vederea promovarii si realizarii investitiei pe care si-a propus-o, prin respectarea prevederilor Planului Urbanistic General al municipiului Suceava dar si cu respectarea structurii din prezenta reglementare tehnica - Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.).

1.3. Surse documentare

Principalele documente normative care au stat la baza elaborării P.U.Z. sunt următoarele:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare;
- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Ghid privind elaborarea şi aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM–007–2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice şi amenajării teritoriului nr. 21/N din 10 aprilie 2000;
- Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM–010–2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice şi amenajării teritoriului nr. 176/N din 16 august 2000;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată;
- Metodologia de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, aprobată prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale şi turismului nr. 2.701/2010;
- Normele de igienă şi recomandările privind mediul de viaţă al populaţiei, aprobate prin Ordinul ministrului sănătăţii nr. 119/2014, cu modificările şi completările ulterioare;
- Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr 195/2005 privind protecţia mediului, cu modificările şi completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 481 din 13 iulie 2009;

- Normativ pentru adaptarea clădirilor civile şi spaţiului urban aferent la exigenţele persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2001, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor şi locuinţei nr. 649 din 25 aprilie 2001;
- Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecţie şi de siguranţă aferente capacităţilor energetice – revizia I, aprobată prin Ordinul preşedintelui Autorităţii Naţionale de Reglementare în Domeniul Energiei nr. 4/2007, cu modificările şi completările ulterioare;
- Ordonanţa Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- STAS 10144/1–91 Străzi. Profiluri transversale – Prescripţii de proiectare;
- STAS 10144/2–91 Străzi. Trotuare, alei de pietoni şi piste de ciclişti – Prescripţii de proiectare;
- STAS 10144/3–91 Străzi. Elemente geometrice – Prescripţii de proiectare;
- Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011, cu modificările şi completările ulterioare.

Planul urbanistic zonal şi regulamentul local aferent acestuia a fost elaborat conform conţinutului-cadru prevăzut în Ghidul GM 010–2000 (Capitolul 3).

1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

- Plan Urbanistic General al Mun. Suceava;
- Plan Urbanistic Zonal intrare E85 in Mun. Suceava;

1.3.2. Lista studiilor si proiectelor elaborate concomitent cu PUZ

- Studiu geotehnic;
- Studiu topografic;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Zona studiata prin prezenta documentatie de urbanism este situata in intravilanul Mun. Suceava si face parte din teritoriul reglementat prin "PUZ intrare E85 in Mun. Suceava" ca fiind o subzona dedicata unitatilor de comert si servicii. Aceasta zona se afla in partea de sud-vest a Mun. Suceava, cu deschidere catre drumul european E85.

De-a lungul timpului, terenul studiat a fost folosit pentru agricultura, fiind parte a terenului arabil detinut de Statiunea de Cercetare si Dezvoltare Agricola. O data cu trecerea timpului, Statiunea de Cercetare si Dezvoltare Agrica si-a restrans activitatea din zona si astfel terenul detinut de catre aceasta a fost divizat in loturi care au revenit diferitelor persoane fizice sau juridice iar prin intermediul unui Plan Urbanistic Zonal, care a prevazut ca aceasta zona sa fie destinata in principal activitatilor comerciale si de prestari servicii au fost construite atat locuinte colective cat si spatii cu alta destinatie.

In marea lor majoritate, toate aceste terenuri au ramas terenuri virane, arabile, singurele loturi pe care s-au dezvoltat diverse proiecte, fiind cele cu deschidere directa catre Drumul European E85 (Bulevardul 1 Decembrie 1918).

Cel mai important proiect dezvoltat in aceasta zona este reprezentat de magazinul METRO, investitie care a avut un impact social si economic la nivelul intregului oras.

In zona s-au dezvoltat si alte proiecte de natura comerciala sau de prestari servicii, insa in continuare caracterul general al zonei este unul specific zonelor periurbane, functiunea predominanta fiind reprezentata de unitati de comert si prestari servicii.

De partea cealalta a drumului E85, respectiv B-dul 1 Decembrie 1918, peisajul este complet diferit, avand un puternic caracter urban datorita prezentei Cartierului Obcini, cartier de blocuri, dezvoltat in mare parte inainte de 1989.

Indici urbanistici existenti, aprobati conform "P.U.Z. – Intrare E85 in Mun. Suceava"

- **P.O.T. maxim - 55%**
- **C.U.T. – 1,8**
- **Regim maxim de inaltime – P+2E+3p**

2.2. Incadrarea in localitate

Amplasamentul studiat se afla in zona de sud-vest a Mun. Suceava, la iesirea din oras spre Mun. Falticeni.

Din punct de vedere al vecinatatilor, parcela cu numarul cadastral 57402, este delimitata astfel:

- Nord – teren proprietate priata (Pietraru Ion)
- Est – ansamblul A.N.L.
- Sud – drum public
- Vest – proprietate privata (Solomon Radu)

Pentru parcela cu numarul cadastral 57403, vecinatatile sunt urmatoarele:

- Nord – drum public (prevazut in PUZ – intrare E85)
- Est – teren proprietate priata (Pietraru Ion)
- Sud – drum public (prevazut in PUZ – intrare E85)
- Vest – proprietate privata (Solomon Radu)

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat se afla intr-o zona ce prezinta un relief aproape plat, pe un sol bun de fundare ce nu prezinta probleme deosebite. Pe amplasament nu se afla nici un fel de spatii plantate, doar vegetatie joasa (iarba).

2.3.1. Clima si fenimenele naturale specifice zonei

Municipiul Suceava se afla in zona climatului temperat – continental (sectorul de provincie climatica V: provincia climatica est-europeana) cu nuante baltice si inclus in subetajul dealurilor si podisurilor joase (altitudini cuprinse intre 200 si 500 m).

Elementul climatic de baza, temperatura aerului, se caracterizeaza printr-o valoare medie multianuala de 7,6^{0}C, minimul termic inregistrandu-se in luna ianuarie (-4^{0}C) iar maximul termic in luna iulie (+18,1^{0}C).

Viteza vantului prezinta valori mari pe directiile predominante, prezentand in maxim iarna si un minim vara.

Preciptatiile atmosferice se caracterizeaza printr-o medie anuala de 570 mm. In cadrul regimului multianual exista abateri pozitive sau negative de la acesta medie, iar pe sezoane, cele mai importante cantitati cad vara (cca.40-50%) cand se inregistreaza in medie peste 70 mm/luna iar iarna cca.20 mm/luna.

Prima ninsoare cade in prima jumatate a lunii noiembrie si ultima in prima decada a lunii aprilie, insumand un numar de zile cu strat de zapada de cca.75/an.

2.3.2. Conditii geotehnice

Conform studiului geotehnic intocmit pe amplasament, pentru terenul studiat nu exista riscul declansarii unor fenomene de tip alunecari de teren.

Adancimea de inghet

Conform NPO 112-2014, in zona amplasamentului, adancimea maxima de inghet este de 1,00 – 1,10 m.

Viitoarele constructii vor avea cota de fundare pe stratul de argila, la o adancimea minima de 4,00 m fata de CTN, asigurandu-se astfel adancimea maxima de inghet, amplasamentul incadrandu-se dupa tipul de umiditate in tipul climatic II (conform STAS 6054/77).

In cazul in care se intercepteaza panza freatica, in momentul executarii fundatiilor, se recomanda executarea de drenuri tip sifon, pentru a permite scaderea panzei freatice; in acest caz se recomanda lucrari de hidroizolatie la peretii fundariei si pardoseala parter.

In cazul in care proiectantul stabileste , pentru unele parti ale constructiei, fundarea la adancimi diferite, se vor prevedea rosturi de tasare, urmairndu-se diferentele de adancime intre fundatiile alaturate sa fie cat mai mici (pana la 0,50 m).

Presiunea conventiopnala pentru terenul de fundare, calculata conform NP112/2014 este : Pconv. = 240 Kpa.

Zona seismica

Din punct de vedere siesimic, conform normativ P100/1-2013, amplasamentul se incadreaza in urmatoarele caracteristici:

- Acceleratia terenului – ag = 0,20, pentru IMR 225 ani;
- Perioada de colt Tc = 0,7 sec.

Conform CR 1-1-3/2012- evaluarea actiunii zapezilor asupra constructiilor - amplasamentul este caracterizat printr-o incarcare la sol S0,k = 2,5 KN/mp[, cu un IMR de 50 ani, din punct de vedere al calculului greitatii stratului de zapada.

Conform CR 1-1-4/2012 – evaluarea actiunii vantului asupra constructiilor - , amplasamentul este caracterizat printr-o presiune de referinta a vanzutlui, mediata pe 10 min.la 10 m inaltime de la sol, pentru o perioada de 50 de ani, gf = 0,6 Kpa.

2.3.3. Zone expuse la riscuri naturale

Din studiile efectuate in zona, pentru amplasamentul studiat au rezultata urmatoarele:

- nu exista zone afectate de inundatii datorate revarsarii unui curs de apa;
- nu exista zone expuse alunecarilor de teren.

2.3.4. Tipul de proprietate asupra terenurilor:

- parcela de teren cu numarul cadastral 57403, in suprafata de 3525 mp, este proprietatea sotilor Nutu Viorel si Nutu Maria, conform extras de carte funciara anexat;
- parcela de teren cu numarul cadastral 57402, cu suprafata de 6725 mp, este proprietatea sotilor Nutu Viorel si Nutu Maria, conform extras de carte funciara anexat;

Suprafata totala a terenurilor care sunt studiate in Puz este de 10.250 mp.

2.4. Circulatia

Accesul pe amplasamentul studiat se face din Bulevardul 1 Decembrie 1918, prin intermediul strazii Pictor Serban Rusu Arbore care face legatura cu drumul public prevazut in PUZ-ul existent. Parcelele de teren afectate de reteaua strada propusa prin acest PUZ , respectiv suprafata de 758 mp, identificats cu parcela 57405 cat si suprafata de 230 mp, identificata cu nr.cadastral 58667, au fost cedate in domeniul public conform HCL 278/25.08.2022 si HCL 23 din 26.01.2023, pentru a realiza reteaua stradala propusa. La

momentul realizarii prezentei documentatii, pe terenul studiat nu exista cai de circulatie auto sau pietonale.

Din punct de vedere al capacitatilor de transport, Bulevardul 1 Decembrie 1918, care se suprapune peste traseul drumului european E85, reprezinta principala artera de circulatie a orasului. Acest bulevard are un profil stradal generos (2 benzi de circulatie pe sens si trotuare late de o parte si alta a drumului) astfel incat nu apar greutati in fluenta circulatiei. La orele de varf (in special dimineata si dupa-amiaza de luni pana vineri) acest bulevard se aglomereaza, formandu-se cozi sau coloane de masini, insa nu se creeaza blocaje rutiere iar ca timp, aglomeratia nu dureaza mai mult de o ora.

Pe terenul studiat sunt prevazute circulatii auto si pietoanle care se vor racorda la drumul prevazut in PUZ-ul aprobat. .

In interiorul parcelei vor fi admise autoturisme si autovehicule de transport marfa si persoane de mic tonaj (3,5 tone) iar in situatii exceptionale se admit masini mari (in special masini de interventie in caz de incendiu, ambulante, masini de colectare a deseurilor, etc.).
Se admite depasirea greutatii maxime (3,5t) dar nu cu mai mult de 10%.
Pe toata perioada derularii lucrarilor de constructie se admit masini de tonaj mare, peste 20 tone necesare aprovizionarii santierului ori colectarii deseurilor, precum si a utilajelor de constructii (macarale, betoniere, foreze, senilate, etc.).

2.5. Ocuparea Terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

La momentul studierii terenului in planul urbanistic zonal, acesta este liber de sarcini, aflandu-se intr-o zona cu functiunea dominanta de institutii publice si servicii dar si rezidentiala, compusa din locuinte colective, in blocuri cu regim de inaltime mic si mediu;

2.5.2. Gradul de ocupare al terenului cu fond construit

Pe terenul studiat nu exista cladiri ori alte tipuri de amenajari, terenul fiind viran, categoria de folosinta conform extrasului de carte funciara fiind teren arabil.

2.5.3. Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit in zona este reprezentat de cladiri din perioade diferite, cu destinatii diferite. Exista blocuri de locuinte cu regim de inaltime diferit, de la P+3E+M pana la P+10E dar si cladiri comerciale sau institutii publice. Ambele tipuri de cladiri au un aspect arhitectural actual, cu volumetrii simple, cu fatade tratate cu tencuieli decorative, cu acoperis tip sarpanta sau terasa, realizate cu materiale moderne, aflate in stadii de conservare relativ bune.

2.5.4. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in vecinatate

Conform studiilor intocmite pe amplasament, tinand cont ca formatiunile geologice, nivelul hidrostatic si directia de curgere a apei subterane, nu exista riscuri naturale in zona, terenul fiind stabil din punct de vedere geomecanic.

2.5.5. Disfunctionalitati

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATII		
	Lipsa reglementare acces auto si pietonal catre parcelele cadastrale: 57402 si 57403	Reglementarea accesului catre parcelele studiate se va face din calea de acces existenta aflata in vecinatatea terenurilor studiate - prelungire a Str. Pictor Serban Rusu Arbore

	Lipsa circulatii auto si pietonale, precum si lipsa locurilor de parcare	Realizarea circulatiilor auto si pietonale precum si amenajarea locurilor de parcare atat pentru riverani cat si pentru spatiile comerciale/prestari servicii
FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR		
	Lipsa fond construit pe parcelele cadastrale: 57402 si 57403	Intocmire P.U.Z. pentru reglementarea urbanistica a lotulurilor vizate tinand cont de functiunea propusa
SPATII PLANTATE SI DE PROTECTIE		
	Lipsa spatiilor verzi amenajate	Amenajare spatii verzi si spatii plantate
PROBLEME DE MEDIU		
	Posibila interceptare a panzei freatice	Realizare drenuri perimetrale si se vor hidroizola subsolurile sau demisolurile
	Lipsa retelelor edilitare pe amplasament	Extinderea retelelor edilitare aflate in zona si dimensionarea corespunzatoare a acestora pentru a face fata nevoilor viitoarei investitii

2.6. Echiparea edilitara

In imediata vecinatate a amplasamentului exista urmatoarele retele si echipari edilitare:

- Retea publica de alimentare cu apa
- Retea publica de canalizare
- Retea publica de alimentare cu energie electrica
- Retea publica de alimentare cu gaze naturale
- Retele de telefonie si internet
- Statie de transport public in comun

2.7. Probleme de mediu

Terenul nu prezinta probleme de mediu. Zona studiata este lipsita de factori majori de poluare – nu exista activitati economice cu impact semnficativ asupra mediului sau alte elemente incompatibile cu functiunea propusa prin PUZ.

2.7.1. Relatia cadru natural – mediu construit

Tinand cont de faptul ca obiectivele propuse prin documentatia de fata sunt destinate locuirii dar si de perceptia la nivelul ochiului al ansamblului rezidential, se va acorda o atentie deosebita amenajarilor cu spatii plantate si de protectie, astfel incat sa se asigure un raport optim intre suprafata ocupata de constructii si suprafata rezervata spatiilor verzi.

2.7.2. Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu exista in zona riscuri naturale sau antropice.

2.7.3. Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona

Nu este cazul.

2.7.4. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu s-au identificat in zona valori de patrimoniu si, de asemenea, amplasamentul nu se afla in zona de protectie a vreunui monument.

2.8. Optiuni ale populatiei

Nu exista sondaje realizate la nivelul autoritatii locale, din care sa rezulte optiunile populatiei pentru zona ce face obiectul prezentului studiu. Totusi tinand cont de densitatea relativ mare de constructii aflate in centrul localitatii si lipsa terenurilor libere pe care sa se poata amenaja noi constructii destinate locuirii, se poate afirma ca zona studiata s-ar preta foarte bine functiunii propuse.

Consultarea populatiei se realizeaza prin anunturi publice, administratia locala facilitand accesul acesteia la consultarea documentatiilor de amenajare a teritoriului si urbanismului, astfel ca, propunerile acesteia sa poata fi analizate si eventual, integrate in aceste documentatii,

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA A ZONEI

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Obiectul proiectului il constituie studierea zonei pentru propunerea realizarii unui cartier rezidential, cu locuinte colective ca functiune principala, precum si a altor functiuni compatibile cu locuirea (spatii comerciale, spatii pentru prestari servicii, birouri, invatamant etc). In acelasi timp scopul acestui proiect este de a reglementa si stabili traseul viitoarelor circulatii auto si pietoanle, precum si rezolvarea locurilor de parcare necesare o data cu dezvoltarea zonei.

Totodata, prin acest proiect se urmareste si o salubrizare a terenului precum si o imbunatatire considerabila a aspectului urbanistic al zonei.

Din punct de vedere urbanistic, s-a urmarit:

- folosirea eficienta si echilibrata a terenului si a cadrului natural;
- valorificarea potentialului existent, in directa corelare cu cadrul natural si construit;
- asigurarea premiselor unei dezvoltari armonioase pe termen mediu si lung a acestei zone cu vecinatatile.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

La momentul elaborarii Certificatului de urbanism (nr. 226/17.03.2023), PLANUL URBANISTIC GENERAL al mun. Suceava nu era actualizat, in cel vechi (din 1999) si la momentul elaborarii acestuia, zona studiata nu era incadrata in intravilanul localitatii, pentru terenul in cauza nu exista prevederi urbanistice stipulate prin PUG.

La momentul elaborarii documentatiei, noul Plan Urbanistic General al Mun. Suceava este aprobat, iar in cadrul acestei documentatii terenul studiat este figurat ca fiind in **Subzona mixta aferenta locuintelor individuale sau colective cu inaltime medie (M2)**.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Categoria de folosinta a terenului studiat, conform extrasului de carte funciara, este teren arabil. În acest moment si în viitorul apropiat, creste necesitatea de a se asigura terenuri pregatite pentru o dezvoltare coerenta de zone rezidentiale si functiuni complementare. Tinând cont de pozitia terenului, se va asigura în consecinta, un balans optim între suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.

De asemenea, amplasamentul fiind intr-o zona de interes major la nivelul localitatii, cu un cadru natural existent se va tine cont de urmatoarele:

- mentinerea resurselor naturale in stare ecologica;
- conservarea si diversificarea resurselor naturale;
- abordarea proactiva si durabila a gestionarii resurselor naturale;
- realizarea de proiecte sustenabile pentru prevenirea poluarii in zona;
- realizarea de parteneriate cu factorii interesati pentru mentinerea cadrului natural in stare nepoluata;

3.4. Modernizarea Circulatiei

Prin documentatia urbanistica propusa se doreste a se rezolva si problema circulatiilor in zona. In clipa de fata, pe terenul studiat accesul se poate face din Bulevardul 1 Decembrie 1918, prin intermediul strazii Pictor Serban Rusu Arbore, in drumul prevazut prin PUZ-ul aprobat (intrare E85), atat la nivel auto cat si la nivel pietonal.

Datorita faptului ca Bulevardul 1 Decembrie 1918 face parte din principala artera de circulatie a Mun. Suceava, aceasta strada prezinta un profil stradal generos (cate 2 benzi pe sens, iar la intersectii 3 benzi pe sens). Starea drumului este foarte buna, drumul fiind asfaltat, sensurile de circulatie sunt separate cu borduri si in unele zone sunt prevazute scuaruri pietonale ori spatii verzi.

Accesul auto din B-dul 1 Decembrie spre strada Pictor Serban Rusu Arbore (strada care duce spre ansamblul A.N.L.), se realizeaza prin intermediul unei intersectii semaforizate care faciliteaza intrarea si iesirea in zona studiata.

In cadrul P.U.Z.-ului elaborat anterior acestei documentatii, s-au prevazut cai de circulatie auto si pietonale, astfel incat si parcelele de teren care nu au deschidere catre bulevardul principal, sa poate fi accesibile atat la nivel auto cat si pietonal. Noua trama stradala prevazuta in PUZ-ul anterior se va realiza prin cedarea unor suprafete de teren din cadrul fiecarui lot de teren astfel incat sa se poate configura noile trasee auto si pietonale. Astfel, in cazul terenului studiat, proprietarul a cedat cate o fasie de 7,00 m, pe latura posterioara a parcelei cadastrale cu nr. 57402 si pe latura principala a parcelei cu nr.cadastral 57403, astfel incat sa se faca posibila crearea noii strazi.

Datorita faptului ca in vecinatatea amplasamentului s-au realizat si alte investitii ce au necesitat documentatii de urbanism (P.U.Z. sau P.U.D.) proprietarii acelor loturi de teren au cedat si ei la randul lor cate o fasie de teren cu aceeasi latime, in vederea realizatii circulatiilor auto si pietonale.

In interiorul celor doua parcele studiate se propune realizarea pe fiecare dintre acestea, a unei cai de circulatie de-a lungul terenului care, practic, va uni cele doua parcele cu viitoarea strada (cea propusa in cadrul PUZ-ului elaborat anterior).

Astfel, pe cele doua parcele situatia circulatiilor si a locurilor de parcare este urmatoarea:

- In cazul parcelei **57402** in suprafata totala de 6.725 mp, circulatiile carosabile, inclusiv parcarile, vor reprezenta 2.845 mp. Vor fi realizate alei carosabile cu latimea de min.7,00 m si trotuare de 1,5 m. In interiorul parcelei , se vor realiza zone

destinate parcajelor auto, necesare viitorilor locuitori ai cartierului (150 apartamente) dar si vizitatorilor. In total, la exterior se vor amenaja aproximativ 112 locuri de parcare. Pe langa aceste locuri aflate in exterior se vor amenaja si 88 locuri de parcare in interiorul imobilului (la nivelul demisolului).
In total vor rezulta un numar de 200 locuri de parcare, cate 1 loc de parcare/apartament iar diferenta va fi alocata vizitatorilor si spatiilor comerciale.

- Pentru parcela **57403** in suprafata totala de 3.525 mp, circulatiile carosabile, inclusiv parcarile, vor reprezenta 1.565 mp. Vor fi realizate, de asemenea, alei carosabile cu latimea de min.7,00 m si alei pietonale de 1,5 m. In interiorul parcelei , se vor realiza zone destinate parcajelor auto, necesare viitorilor locuitori ai cartierului (70 apartamente) dar si vizitatorilor. In total, la exterior se vor amenaja aproximativ 58 locuri de parcare. Pe langa aceste locuri aflate in exterior se vor amenaja si 14 locuri de parcare in interiorul imobilului (la nivelul demisolului).
- **In total vor rezulta un numar de 72 locuri de parcare, cate 1 loc de parcare/apartament iar diferenta va fi destinata vizitatorilor si spatiilor comerciale.**

Deoarece la nivelul parterului fiecarui bloc se vor amenaja spatii comerciale, birouri sau spatii pentru prestari servicii se vor amenaja locuri de parcare dedicate acestor activitati. Conform H.G. 525/1996 Anexa 5 - Parcaje - art. 5.3.1. pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:

- 1 loc de parcare la 200m^2 suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400m^2;
- 1 loc de parcare la 100m^2 suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400-600m^2;

Circulatiile auto propuse vor fi asfaltate sau betonate iar cele pietonale vor fi pavate sau betonate. Costurile generate de aceste investitii vor fi suportate de catre investitor. Pentru o mai buna intelegere a configuratiei circulatiilor se poate consulta plansa U.02 - Reglementari Urbanistice-Zonificare, anexata la prezenta documentatie.

3.5. Zonificare functionala; reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Prezentul P.U.Z. propune realizarea unui ansamblu rezidential, care va ingloba pe langa functiunea de baza si alte functiuni complementare locuirii (spatii comerciale, de prestari servicii, birouri etc.).
Retrageri fata de limita de proprietate (limita edificabil)* :
Parcela 57402:
- Retragerea minima fata de latura nordica : alipire la calcan (conf.act notarial anexat)- partial; 5,50 m – partial;
- Retragerea minima fata de limita laterala de est : 10,00 m
- Retragerea minima fata de limita laterala de vest : 3,00 m
- Retragerea minima fata de limita sudica : 10,00 m

Parcela 57403:
- Retragerea minima fata de latura nordica : 3,00 m
- Retragerea minima fata de limita laterala de est : 10,00 m
- Retragerea minima fata de limita laterala de vest : 3,00 m
- Retragerea minima fata de limita sudica : 5,00 m

Nota: Se va consulta plansa anexata U.02 – Reglementari Urbanistice – Zonificare

BILANT TERITORIAL

CF 57402 - SUPRAFATA TEREN = 6725 m2				
	EXISTENT		PROPUS	
FUNCTIUNI	Suprafata totala(m2)	Procent din total	Suprafata totala(m2)	Procent din total
Zona institutii si servicii	-	-	-	-
Subzona unitati social culturale - Issc(p)	6,725.00	100.00		
Zona locuinte colective si functiuni complementare		-		
Circulatii carosabile (inclusiv parcari, rampe, etc.)	-	-	**2,845.00**	**42.30**
Circulatii pietonale (alei, trotuare, terase)	-	-	**625.00**	**9.29**
Constructii propuse	-	-	**1,820.00**	**27.06**
Platforme (loc de joaca, platforma deseuri)	-	-	**90.00**	**1.34**
Spatii verzi amenajate	-	-	**1,345.00**	**20.00**
TOTAL	**6,725.00**	**100.00**	**6,725.00**	**100.00**

CF 57403 - SUPRAFATA TEREN = 3525 m2				
	EXISTENT		PROPUS	
FUNCTIUNI	Suprafata totala(m2)	Procent din total	Suprafata totala(m2)	Procent din total
Zona institutii si servicii	-	-	-	-
Subzona unitati social culturale - Issc(p)	3,525.00	100.00		
Zona locuinte colective si functiuni complementare		-		
Circulatii carosabile (inclusiv parcari, rampe, etc.)	-	-	**1,565.00**	**44.40**
Circulatii pietonale (alei, trotuare, terase)	-	-	**195.00**	**5.53**
Constructii propuse	-	-	**745.00**	**21.13**
Platforme (loc de joaca, platforma deseuri)	-	-	**70.00**	**1.99**
Spatii verzi amenajate	-	-	**950.00**	**26.95**

INDICI URBANISTICI	
EXISTENT	
P.O.T.MAX=55%	C.U.T.MAX=1,8
REGIM MAXIM DE INALTIME: P+2+E3 RETRAS	
PROPUS	
P.O.T.MAX=55%	C.U.T.MAX = 2,16
RH MAXIM: D+P+8E / Hmax = 28,50m fata de C.T.S.	

INDICATORI TEHNICI	
CF 5740 2 - SUPRAFATA TEREN = 6725 m2	
Nr. Apartamente propuse	150
Nr. Spatii Comerciale, prestari servicii, etc	8
TOTAL UNITATI	**158**
Locuri de parcare exterioare	112
Locuri de parcare interioare	88
TOTAL PARCARI	**200**
CF 57403 - SUPRAFATA TEREN = 3525 m2	
Nr. Apartamente propuse	70
Nr. Spatii Comerciale, prestari servicii, etc	2
TOTAL UNITATI	**72**
Locuri de parcare exterioare	58
Locuri de parcare interioare	14
TOTAL PARCARI	**72**

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Amplasamentul studiat dispune in apropiere de toate utilitatile: alimentare cu apa, retea de canalizare, alimentare cu energie electrica si gaze naturale precum si retele de telefonie si internet.Investitorul se va racorda la aceste retele pe baza unor documentatii separate, elaborate impreuna cu detinatorul fiecarei retele. Investitorul va suporta costurile extinderilor de retele si a bransarii la acestea.

3.6.1. Alimentgare cu apa apa

Zona studiata dispune de retea publica de alimentare cu apa. Noile obiective propuse prin P.U.Z., se vor racorda la reteaua de alimentare cu apa existenta. Astfel, aceasta se va extinde si in acelasi timp se va dimensiona corespunzator pentru a asigura debitul maxim orar precum si presiunea necesara. Reteaua de alimentare cu apa va fi prevazuta si cu o retea de hidranti stradali necesari stingerii incendiilor.

3.6.2. Retelele de canalizare menajera

In zona studiata exista retea de canalizare menajera. Astfel noile zone propuse vor fi racordate la reteaua existenta, prin extinderea acesteia.

Coloanele de canalizare menajera se conecteaza la colectoare care deverseaza in la caminele propuse prin conducte de polipropilena Dn 110 mm, la o adancime de minim 0,9m, cu o pantă de 2%. Adancimea de montare a conductei de racordare va fi de minim 1,2 m, cu respectarea stricta a pantelor indicate documentatie.Se utilizeaza camine din polietilena de inalta densitate, prefabricate sau camine din tuburi de beton prefabricate, cu diametrul de 400 - 800 mm, cu capac de beton prefabricat si rama si capac fonta carosabil.

3.6.3. Canalizare pluviala

Apa meteorica este preluata printr-un sistem de jgheaburi si burlane si adusa la sol, de unde este dirijata prin rigole si pantele terenului catre spatiul verde.

3.6.4. Alimentare cu energie electrica

Zona dispune de alimentare cu energie electrica. Constructiile noi se vor racorda la reteaua existenta. Solutia de bransare va fi stabilita impreuna cu detinatorul retelei, intr-o etapa ulterioara. Se recomanda utilizarea liniilor electrice subterane, in masura in care este posibil.In zona este propus si un sistem de iluminat stradal care va fi deasemenea alimentat de la reteaua publica.

3.6.5. Energie din surse regenerabile

Vor putea fi folosite panourile fotovoltaice 9montate pe terasele blocurilor) pentru energia necesara spatiilor comune.

3.6.6. Retele de gaz natural

In zona exista retea de alimentare cu gaze naturale, care va putea fi folosita atat pentru incalzire cat si apa calda menajera cat si pentru prepararea hranei. Noile imobile propuse prin P.U.Z. se vor racorda la reteaua de alimentare cu gaze naturale iar solutia de bransarea va fi stabilita de catre detinatorul retelei. A

3.6.7. Gospodarie comunala

In incinta celor doua parcele vor fi montate platforme pentru colectarea deseurilor, amplasate la minim 10 m fata de ferestrele locuintelor. Deseurile se vor colecta selectiv, in containere care se inchid etans si vor fi ridicate periodic de o firma specializata.

Platformele vor fi imprejmuire sau de tip ingropat, conformOrdinului M.S, nr. 119/2014.

3.7. Protectia Mediului

Schimbarea modului actual de folosinta a terenului, din teren neutilizat/arabil în zone cu functiuni mixte, conduce inevitabil la rezolvarea unor probleme de mediu, in special de poluare, existente in zona.

3.7.1. Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

In cadrul activitatii care se va desfasura dupa terminarea obiectivelor, nu rezulta poluanti evacuati in mediului sau deseuri periculoase. Deseurile menajere rezultate din activitate vor fi depuse in locuri special amenajate si vor fi preluate de unitatea de salubritate a localitatii cu care beneficiarul va incheia un contract. Pentru preluarea deșeurilor se va amenaja o platforma betonata, in zona accesului auto, la o distanta de minim 10 m fata de ferestrele camerelor de locuit.

Sursele de poluare sunt obiective generatoare de poluanți lichizi, solizi sau gazoși, de origine naturala sau artificiala, cu influente negative asupra factorilor de mediu (apa-aer-sol).Tehnologiile sau instalațiile care produc in mod sistematic sau accidental substanțe poluante in mediul înconjurător sunt considerate poluante. Documentația de fata studiază amplasarea unei zone de locuințe colective si a funcțiunilor complementare acesteia – activitățile de locuire si comerciale/servicii constituind sursele de poluare aferente investiției.

In vederea minimizării efectelor negative, se vor respecta prevederile legii 265/2006 – privind protecția mediului cu completările si modificările ulterioare.

3.7.2. Prevenirea riscurilor naturale

Prin pozitia ei, zona studiata nu are surse de risc naturale. Fde asemenea, terenul nu este cuprins in zona inundabila a vrfeunui curs de apa si nu prezinta riscuri de explozie accidentala.

Pentru prevenirea riscurilor naturale se vor respecta condițiile de fundare din studiul geotehnic și se va acorda o atenție deosebita sistematizării verticale. In special, se vor lua masuri de eliminare a apelor meteorice sau accidentale (din avarii) de pe amplasament. Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri și de pe terenul amenajat sa se facă către rigole – fără sa afecteze proprietățile învecinate. De asemenea platformele si circulațiile auto si pietonale vor avea îmbrăcăminți și profiluri transversale corespunzătoare pentru o buna utilizare și pentru o buna scurgere a apelor meteorice.

3.7.3. Epurarea si preepurarea apelor uzate

Apele uzate vor fi de tip menajer si vor fi preluate printr-un sistem de retele de incinta si vor fi deversate in sistemul de canalizare centralizat, existent in zona. Rețelele de incinta vor fi hidroizolate corespunzător pentru prevenirea infiltrațiilor accidentale.

3.7.4. Organizarea sistemelor de spatii verzi

Clădirile se vor amplasa astfel încât sa se obțină distante intre clădiri judicioase, precum si o orientare benefica spre est,vest si sud a spatiilor de locuit. Propunerile de mobilare urbanistica ilustrează posibilități optime de mobilare urbana, modernizări ale cailor de acces si de amplasare a parcărilor. Se propune un procent de min.20% din suprafața totala a parcelei ca spatii verzi, suprafața suficienta pentru asigurarea spațiului verde/locuitor recomandata de Regulamentul General de Urbanism.

Se recomanda realizarea unor zone de amenajare peisagistica, acestea constand din amenajarea unor spatii plantate cu arbori si arbusti precum si a zonelor cu iarba. De asemeni, se vor amenaja jardinière cu vegetatie de joasa inaltime (flori, tufe etc.).

3.7.5. Protejarea bunurilor de patrimoniu

Nu este cazul. In zona nu exista bunuri de patrimoniu.

3.7.6. Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatii si al retelelor majore

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publica

3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publica din zona:

Obiectivele de utilitate publica din zona sunt caile de circulatie si retelele edilitare, precum si cateva institutii publice si servicii, situate in apropierea amplasamentului:

DOMENII	CATEGORIA DE INTERES		
	National	Judetean	Local
Institutii publice si servicii			
-Metro cash&cary		Da	
-Directia pentru agricultura judeteana		Da	

-Oficiul judetean de cadastru si publicitate imobiliara		Da	
Gospodarie comunala			
-Nu sunt in zona studiata			
Cai de comunicatie			
-Strada Pictor Serban Rusu Arbore			Da
Infrastructura majora			
-Retele de energie electrica, canalizare, alimentare cu apa, alimentare cu gaze naturale			Da
Salvarea, protejarea si punerea in valoare a parcurilor si rezervatiilor naturale, a monumentelor naturii			
-Nu exista in zona studiata			
Sisteme de protectia mediului			
-masuri de sistematizare verticala; amenajare de spatii verzi (plantare arbori si arbusti)			Da
Apararea tarii, ordinea publica si siguranta nationala			
- Nu exista in zona studiata			

3.8.2. Tipul de proprietate al terenurilor si circulatia terenurilor

Terenurile care fac obiectul planului urbanistic zonal sunt proprietate privata, astfel:

- parcela de teren cu numarul cadastral 57403, in suprafata de 3525 mp, este proprietatea sotilor Nutu Viorel si Nutu Maria, conform extras de carte funciara anexat;
- parcela de teren cu numarul cadastral 57402, cu suprafata de 6725 mp, este proprietatea sotilor Nutu Viorel si Nutu Maria, conform extras de carte funciara anexat;

3.8.3. Posibilitati de mobilare urbanistica

Cartierul rezidential studiat va cuprinde, pe cele doua parcele cadastrale care formeaza zona studiata, urmatoarele:

Pentru parcela 57402:

- Bloc nr. 1, cu regim de inaltime D+P+8E , cu spatii cu alta destinatie la parter si locuinte la nivelurile superioare, va avea alipit un spatiu comercial sau de birouri cu regimul de inaltime D+P. La demisol vor fi amenajate locuri de parcare si de depozitare (boxe). Acesta va fi amplasat pe latura nordica a parcelei si va fi alipit la calcan cu blocul situat pe parcela invecinata (conform documentelor notariale anexate).
- Blocurile 2 si 3 , cu regimul de D+P+8E , vor avea la demisol locuri de parcare si depozitare, spatii cu alta destinatie la parter (spatii comerciale sau prestari servicii) si locuinte la nivelurile superioare. Acestea se vor amplasa pe latura dinspre drumul propus in PUZ-ul anterior si vor fi separate prin rost de tasare.

Pentru parcela 57403:

- Blocurile 4 si 5 vor avea regimul de inaltime D+P+8E si vor fi constructii independente. Ca si celelalte blocuri, si acestea vor avea la demisol locuri de parcare si depozitare, spatii cu alta destinatie la parter (spatii comerciale sau prestari servicii) si locuinte la nivelurile

superioare. Acestea se vor amplasa pe latura dinspre drumul propus – blocul nr 4 si pe latura posterioara blocul nr.5

In incinta celor doua parcele se vor realiza alei carosabile cu spatii de parcare, partial pe ambele sensuri si partial pe un singur sens. De asemenea, vor fi amenajate si alei si zone de circulatie pietonala.

Terenul ramas liber se va amenaja cu spatii verzi – plantatii de arbori si arbusti, gazon sau alte zone verzi amenajate.

4. CONCLUZII – masuri in continuare

Realizarea investiţiilor propuse, nu necesită intervenţii de natura perturbării vieţii sociale, constructiile urmând a se face cu respectarea normelor în vigoare pentru amplasamentele propuse.

Din punct de vedere economic, investitia propusa va fi una oportuna atat pentru investitor cat si pentru autoritatea locala (taxe, impozite, dezvoltare urbana) si nu in ultimul rand pentru societate (atat prin cresterea numarului de locuinte precum si a calitatii locuirii in apartamentele de bloc precum si prin crearea unor locuri de munca si a conditiilor propice dezvoltarii unor afaceri.

După aprobarea PUZ, acesta se constituie în act de autoritate al administraţiei locale şi capătă valoare juridică.

Studiile de fezabilitate, proiectele tehnice, caietele de sarcini, proiectele pentru autorizaţia de construire cât şi detaliile de execuţie se vor întocmi conform prevederilor Ordinului comun al MF şi MLPAT Nr. 1743 / 69 /1996.

Pe parcursul elaborării documentaţiilor, beneficiarul împreună cu proiectantul vor obţine toate avizele şi acordurile emise de organele în drept potrivit legislaţiei în vigoare.

Amplasarea constructiilor si a amenajarilor in cadrul zonei studiate se vor fundamenta pe prescriptiile legale in vigoare pentru unitatea teritoriala de referinta din acesta.

La fazele urmatoare de proiectare, amplasarea si realizarea constructiilor se va detalia de la caz la caz, prin luarea de masuri specifice si de interventie necesare.

Sef proiect,
Arh. Ionut Strajer