

MEMORIU OPORTUNITATE P.U.Z.

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT DE URBANISM AFERENT, IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU CONSTRUIREA BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE SI PRESTARI SERVICII, IMPREJMUIRE, LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RACORDURI/ BRANSAMENTE

Amplasament: Mun. Suceava, Str. Samoil Isopescu, Nr. 8, Jud. Suceava

Beneficiar: Primăria Mun. Suceava, jud. Suceava

Investitor: S.C. TRANS EUROPE SPEED S.R.L.

Proiectant general: S.C. NORTH-EAST CONSULTING S.R.L.

Proiectant specialitate: S.C. PROIECT BOTOSANI S.R.L.

Data elaborării: martie 2023

2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul lucrării „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT DE URBANISM AFERENT, IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU CONSTRUIREA BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE SI PRESTARI SERVICII, IMPREJMUIRE, LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RACORDURI/ BRANSAMENTE” constă în analizarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice necesare realizării unei sistematizări și amenajări urbanistice a unei zone cu caracter de **LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII, SPATII VERZI, CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, LOCURI DE PARCARE**

Zona în studiu se află amplasată în zona centrala a municipiului cu acces din Str. Alexandru cel Bun si Str. Samoil Isopescu. Terenul este proprietate privată a SC TRANS EUROPEAN SPEED SRL – CF 31576 si are suprafata de 1187mp.

3. DESCRIEREA TEHNICO-ECONOMICĂ A LUCRĂRILOR PROPUSE

Proiectul, privind obiectivul de investiții „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT DE URBANISM AFERENT, IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU CONSTRUIREA BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE SI PRESTARI SERVICII, IMPREJMUIRE, LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RACORDURI/ BRANSAMENTE.”, are ca scop reglementarea suprafeței de 1187 mp ca zona de locuinte colective si functiuni complementare locuirii, pentru realizarea ulterioară a unui bloc de locuinte colective, cu spatii comerciale, spatii prestari servicii, locuri de parcare, spatiu de joaca pentru copii, spatii verzi amenajate, sistematizare verticala, parcare la demisol, imprejmuire cu regim de D+P+6E+Eth si inaltime maxima de 22.50 m in zona etajului 6, respective 25.50 m in zona etajului tehnic, cote calculate de la cota terenului sistematizat, cu un numar de 39 de apartamente si 2 unitati spatii comerciale si prestari servicii la parter, locuri de parcare supraterane si la demisol, sistematizare verticala.

Zona studiată în P.U.Z. se situează în intravilan Mun. Suceava, pe un teren liber de sarcini. Terenul are acces dinspre Str. Alexandru cel Bun și Str. Samoil Isopescu, strazi cu sens unic. Imprejmuirea și construcțiile existente se vor desființa.

Amplasamentul aflat în studiu se află pe un teren stabil, nu prezintă alunecări, terenul este aproape plat fără denivelări accentuate. Nu au fost probleme de stabilitate în această zonă.

Accesul auto și pietonal se va realiza din Str. Alexandru cel Bun și Str. Samoil Isopescu. Latimea acceselor auto propuse este de 6.00 metri din Str. Alexandru cel Bun, respectiv 5,50 metri la accesul în demisol din Str. Samoil Isopescu.

În incintă se propun alei auto având latime de 6.00 metri pentru a deservi parcare supraetajată. Amplasarea construcțiilor propuse nu va afecta în mod negativ mediul înconjurător. Cheltuielile pentru bransamente/utilități, eventuale devieri de rețele și investiția propriu-zisă vor fi suportate de către investitor.

4. ECHIPAREA EDILITARĂ PROPUȘĂ

Pentru realizarea și exploatarea construcției vor fi asigurate următoarele utilități:

- **Alimentare cu apă** – construcțiile propuse vor fi alimentate cu apă potabilă din rețeaua mun. Suceava, existentă în vecinătate.
- **Energia electrică** - rețeaua din zonă are capacitate de a prelua consumul necesar construcțiilor proiectate.
- **Racord canalizare** - construcțiile propuse vor fi racordate la rețeaua de canalizare mun. Suceava, existentă în vecinătate.
- **Alimentare cu energie termică** - Centrale proprii pe gaze naturale în apartamente.
- **Alimentare cu gaze naturale** - Pentru ca să se propună alimentarea cu energie termică soluția cu centrale termice murale, alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua de gaze naturale existentă în vecinătate.
- **Telecomunicații** - construcția poate beneficia de rețelele existente în vecinătatea amplasamentului
- **Gospodărie comunală** - sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor vor respecta avizele și contractele cu cei ce asigură colectarea acestora. Să se propună amplasarea unor containere de colectare selectivă a deșeurilor menajere îngropate, amplasate la minim 10 metri de ferestrele camerelor.

5. IMPACTUL ASUPRA FACTORILOR DE MEDIU

Funcțiunea propusă fiind cea de locuințe colective și funcțiuni complementare, se poate afirma că nu se generează factori importanți de poluare.

Echipamentele utilizate pe amplasament nu conțin cantități relevante de substanțe cu potențial poluator asupra factorilor de mediu, nefiind generat pericolul apariției unor poluări accidentale în condiții anormale de funcționare.

În etapa de construire, materiile prime vor fi depozitate în containere metalice închise, iar în perioada de șantier vor fi instalate pe amplasament W.C.-uri ecologice și spații pentru depozitarea deșeurilor menajere; eliminarea deșeurilor se va face prin contractarea unor societăți special autorizate.

SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL (PROP. PT DESFIINTARE)	333.00 mp	0.0%
SUPRAFATA CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	0.00 mp	0%
SUPRAFATA ZONELOR VERZI	0.00 mp	0%
PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI	P.O.T. = 28.05%	
COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI	C.U.T. = 0.28	

BILANT TERITORIAL - SITUATIA PROPUA

TOTAL SUPRAFATA TEREN PROPRIETATE	1187.00 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL	455.00 mp-38.33%
SUPRAFATA ZONELOR VERZI	203.00mp-17.10%
DIN CARE:	
SUPRAFATA LOC DE JOACA PENTRU COPII	36.00mp
SUPRAFATA ZONELOR PENTRU PARCARI, PLATFORME	529.00mp 44.57%
SUPRAFATA DESFASURATA	4483.00 mp
DIN CARE: SUPRAFATA DEMISOL DESTINAT PARCARI	661.00 mp
APARTAMENTE PROPUSE:	39 APARTAMENTE
- UNITATI COMERCIALE:	2 UNITATI SUB 200 mp fiecare
- LOCURI DE PARCARE: 20 LOCURI SUPRATERAN SI 22 LOCURI LA DEMISOL, RESPECTIV 1 LOC/APARTAMENT, 1LOC+20%/200 MP UNITATE COMERCIALA sau MINIM 1 LOC +20%/10 SALARIATI PENTRU CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE (PRESTARI SERVICII)	
- TERASA TEHNICA PENTRU UZANTELE BLOCULUI/CAJA LIFT/MARIALE CURATENIE/LOC DE JOACA	
- PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI PROPUS	P.O.T. = 38.83 %
- PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI MAXIM PROPUS	P.O.T. MAX = 50 %
- COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI PROPUS	C.U.T. = 3.77
- COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI MAXIM PROPUS	C.U.T. MAX = 3.90
- SPATII VERZI AMENAJATE LA SOL	MINIM 10%
- SPATII VERZI TOTALE	MINIM 2mp/locuitor
- REGIMUL DE INALTIME	D+P+6E+Ethr

c. REGIM DE ÎNĂLȚIME PROPU:

REGIMUL DE INALTIME: D+P+6E+Eth

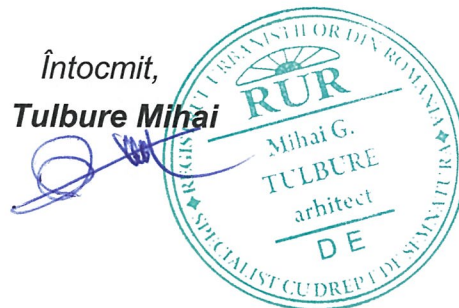
INALTIMEA MAXIMA

INALTIMEA MAXIMA IN ZONA ETAJULUI TEHNIC

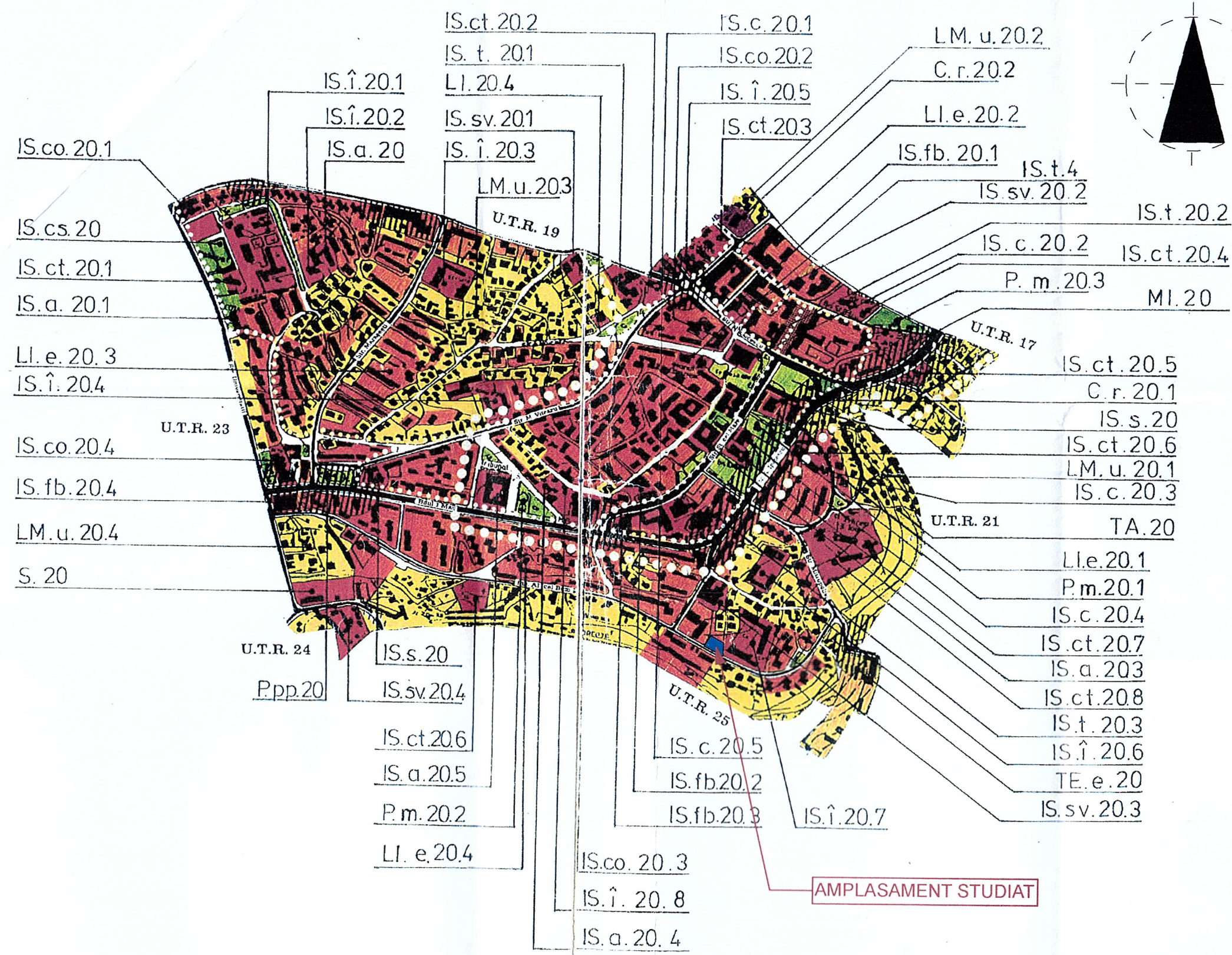
Hmax = +22.50 m de la CTS

Hmax = +25.50 m de la CTS

Întocmit,
Arh. Tulbure Mihai



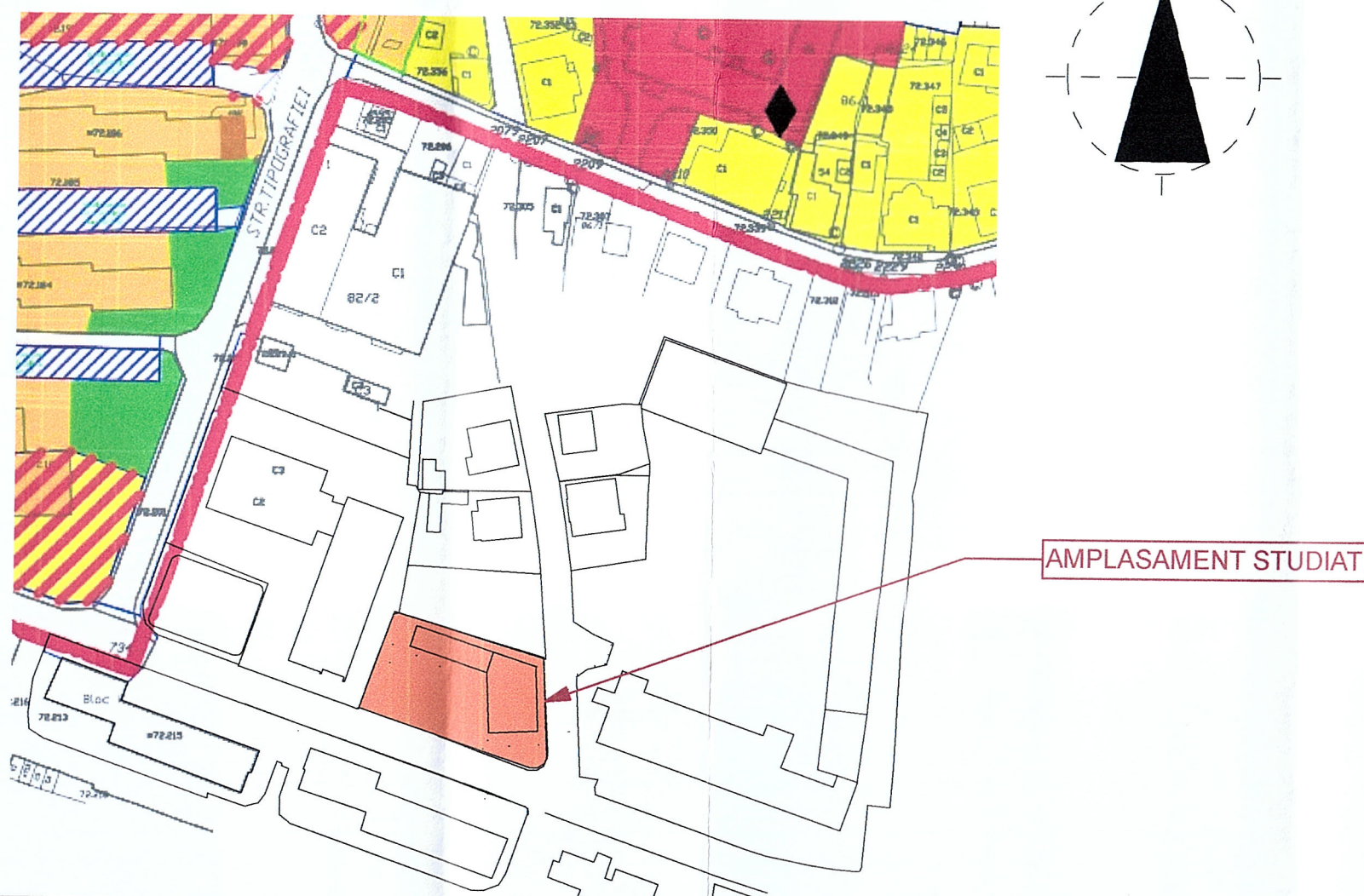
PLAN REGLEMENTARI PUG - UTR 20



PLAN DE INCADRARE IN ZONA



SUPRAPUNERE PUZ ZONA CENTRALA

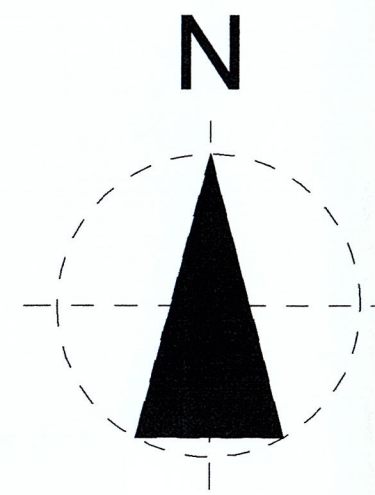


ORDINUL ARHITECTILOR
 DIN ROMANIA
 7730
 Cristian Ovidiu
 ISTRATI

RUR
 Mihai G.
 TULBURE
 arhitect
 DE

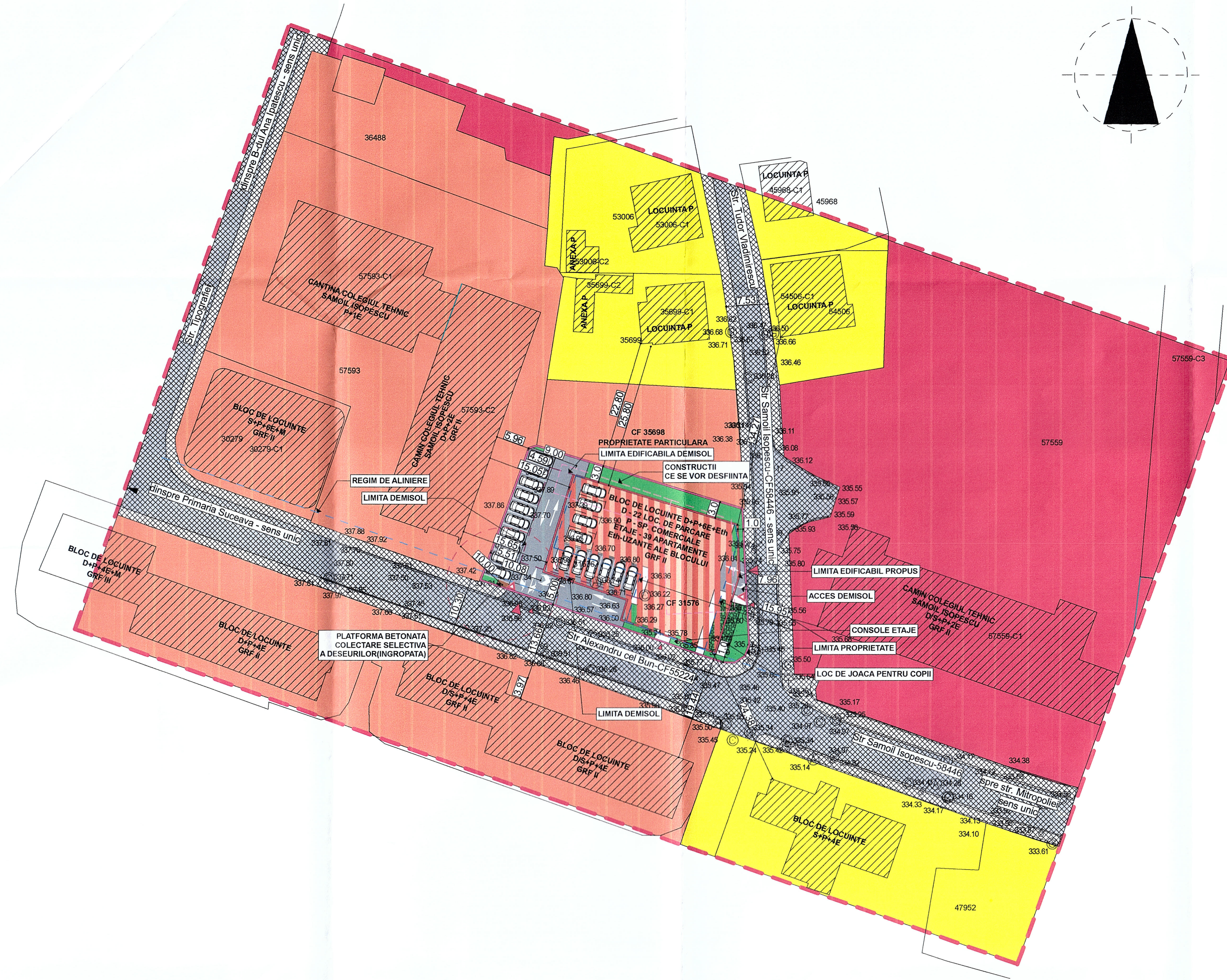
NORTH-EAST
 CONSULTING
 SUCEAVA

verificator de proiecte expert	semnătură	cerința	referat de verificare nr. / expertiza tehnică nr.
revizia			
proiectant general:	SC NORTH-EAST CONSULTING SRL Suceava		investitor/ beneficiar:
proiectant specialitate:	SC PROIECT BOTOSANI SRL Botosani		S.C. TRANS EUROPE SPEED S.R.L. prin administrator TCACIUC CATALIN Amplasament, Mun. Suceava, Str. Samoil Isopescu, Nr. 8, Jud. Suceava
proiect nr:			55/2023
specificație	nume	semnătură	scara:
șef proiect	arh. Alexandra Banica	<i>[Signature]</i>	1:10000 1:2000
proiectat arh.	arh. Cristian Istrati	<i>[Signature]</i>	Denumire proiect: Elaborare Plan Urbanistic Zonal și Regulament de urbanism aferent, în baza unui aviz de oportunitate pentru construirea bloc de locuințe colective, spații comerciale și prestări servicii, împrejurime, locuri de parcare, sistematizare verticală, racorduri/ bransamente.
coordonat urb.	arh. Mihai Tulbure	<i>[Signature]</i>	faza: P.U.Z.
desenat	arh. Alexandra Banica	<i>[Signature]</i>	data:
			2023
			denumire plan: PLAN REGLEMENTARI PUG, INCADRARE IN ZONA SI SUPRAPUNERE PUZ ZONA CENTRALA
			plansa nr: U01



LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA STUDIATA IN P.U.Z.
 - LIMITA TEREN AFERENT P.U.Z. - 1187 mp
- CONSTRUCTII SI AMENJARI EXISTENTE**
- DRUMURI/STRAZI EXISTENTE SI ACESE
 - CONSTRUCTII EXISTENTE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI STUDIAT (LOCUINTE, ANEXE, BIROURI)
 - CONSTRUCTII EXISTENTE PROPUSE PENTRU DESFIINTARE
- ZONIFICARE EXISTENTA**
- ZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA CU CLADIRI P-P+2 - PREDOMINANT DE TIP URBAN (UTR.20)
 - ZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA CU CLADIRI CU MAI MULT DE 3 NIVELURI (UTR. 20)
- ZONIFICARE PROPUSA PRIN P.U.Z.**
- LIMITA EDIFICABILA PROPUSA
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MARE DE INALTIME - D+P+6E+Eth SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 - LIMITA DEMISOL PROPUSA
 - LIMITA CONSOLE ETAJE
 - REGIM DE ALINIERE
 - ALEI CIRCULATII AUTO SI PIETONALE INCINTA
 - SPATII VERZI AMENAJATE
 - LOC DE JOACA PENTRU COPII
 - PARCARI SUPRATERANE - 20 LOCURI (SI 22 LOCURI IN DEMISOL)
 - ACESE AUTO SI PIETONALE



BILANT TERITORIAL - SITUATIA EXISTENTA
 TOTAL SUPRAFATA TEREN PROPRIETATE
 SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL (PROP. PT DESFIINTARE)
 SUPRAFATA CIRCULATII AUTO SI PIETONALE
 SUPRAFATA ZONELOR VERZI
 PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI
 COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI

1187.00 mp
 333.00 mp 0.0%
 0.00 mp 0%
 0.00 mp 0%
 P.O.T. = 28.05%
 C.U.T. = 0.28

BILANT TERITORIAL - SITUATIA PROPUSA
 - TOTAL SUPRAFATA TEREN PROPRIETATE
 - SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL
 - SUPRAFATA ZONELOR VERZI
 SUPRAFATA LOC DE JOACA PENTRU COPII
 - SUPRAFATA ZONELOR PENTRU PARCARI, PLATFORME
 - SUPRAFATA DESFASURATA
 SUPRAFATA DEMISOL DESTINAT PARCARI
 - APARTAMENTE PROPUSE:
 39 APARTAMENTE
 2 UNITATI SUB 200 mp fiecare

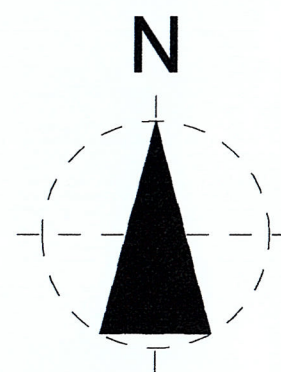
1187.00 mp
 455.00 mp 38.33%
 203.00 mp 17.10%**DIN CARE:**
 36.00 mp
 529.00 mp 44.57%
 4483.00 mp **DIN CARE:**
 661.00 mp
 39 APARTAMENTE
 2 UNITATI SUB 200 mp fiecare

- UNITATI COMERCIALE:
 - LOCURI DE PARCARE: 20 LOCURI SUPRATERAN SI 22 LOCURI LA DEMISOL,
 RESPECTIV 1 LOC/APARTAMENT, 1LOC+20%/200 MP UNITATE COMERCIALA sau MINIM 1 LOC +20%/10 SALARIATI
 PENTRU CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE(PRESTARI SERVICII)
 - TERASA TEHNICA PENTRU UZANTELE BLOCULUI/CAJA LIFT/MARIALE CURATENIE/LOC DE JOACA
 - PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI PROPUSE
 - PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI MAXIM PROPUSE
 - COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI PROPUSE
 - COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI MAXIM PROPUSE
 - SPATII VERZI AMENAJATE LA SOL
 - SPATII VERZI TOTALE
 - REGIMUL DE INALTIME
 INALTIMEA MAXIMA
 INALTIMEA MAXIMA IN ZONA ETAJULUI TEHNIC



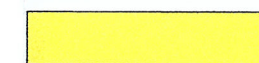


P.O.T. = 38.83 %
 P.O.T. MAX = 50 %
 C.U.T. = 3.77
 C.U.T. MAX = 3.90
 MINIM 10%
 MINIM 2mp/locuitor
 D+P+6E+Eth
 Hmax = +22.50 m de la CTS
 Hmax = +25.50 m de la CTS

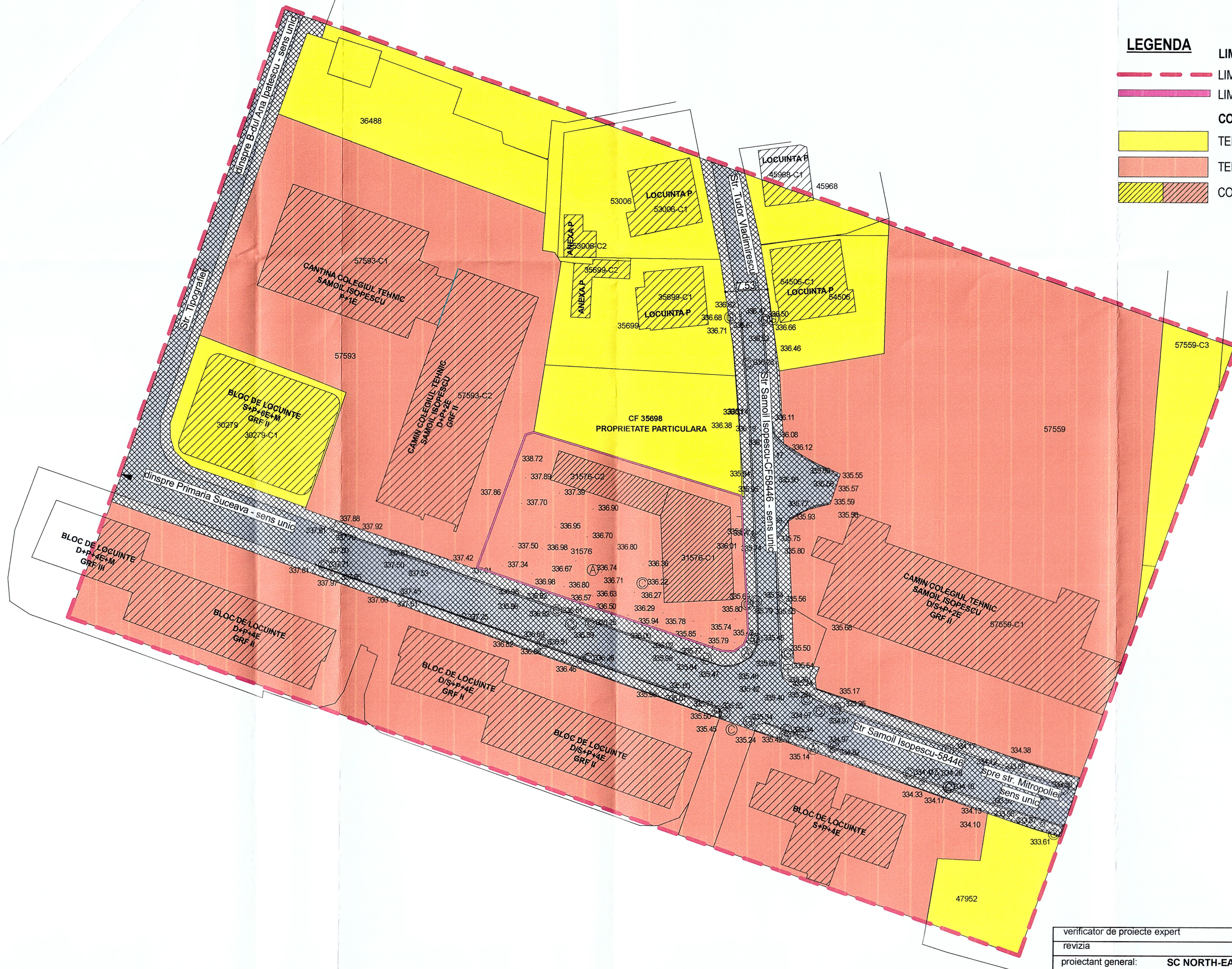


verificator de proiecte expert	semnatura	centra	referat de verificare nr. / expertiza tehnica nr.
revizia			
proiectant general:	SC NORTH-EAST CONSULTING SRL Suceava		investitor / beneficiar: S.C. TRANS EUROPE SPEED S.R.L. prin administrator TCACIUC CATALIN
proiectant specialitate:	SC PROIECT BOTOSANI SRL Botosani		Amplasament: Mun. Suceava, Str. Samoil Isopescu, Nr. 8, Jud. Suceava
specificatie	nume	semnatura	scara:
sef proiect	arh. Alexandra Banica		1:500
proiectat arh.	arh. Cristian Istrati		
coordonat urb.	arh. Mihai Tulbure		
desenat	arh. Alexandra Banica		
		data:	denumire plan : PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE
		2023	
			proiect nr.: 55/2023
			faza: P.U.Z.
			plansa nr.: U02



LEGENDA

- LIMITE**
-  LIMITA STUDIATA IN P.U.Z.
 -  LIMITA TEREN AFERENT P.U.Z. - 1187 mp
- CONSTRUCTII SI AMENJARI EXISTENTE**
-  TEREN APARTINAND DOMENIULUI PRIVAT
 -  TEREN APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC/PRIVAT AL MUN. SUCEAVA
 -  CONSTRUCTII EXISTENTE



ORDINUL ARHITEL
DIN ROMANIA
7430
Cristian-Ovidiu
ISTRATI
Arhitect cu drept de semnatura



verificator de proiecte expert	semnatura	cerinta	referat de verificare nr...../expertiza tehnica nr.....
revizia			
proiectant general:	SC NORTH-EAST CONSULTING SRL Suceava		investitor/beneficiar:
proiectant specialitate:	SC PROIECT BOTOSANI SRL Botosani		S.C. TRANS EUROPE SPEED S.R.L. prin administrator TCACIUC CATALIN Amplasament: Mun. Suceava, Str. Samoil Isopescu, Nr. 8, Jud. Suceava
specificatie	nume	semnatura	scara:
sef proiect	arh. Alexandra Banica	<i>[Signature]</i>	1:10000 1:2000
proiectat arh.	arh. Cristian Istrati	<i>[Signature]</i>	
coordonat urb.	arh. Mihai Tulbure	<i>[Signature]</i>	
desenat	arh. Alexandra Banica		
		data:	denumire plan :
		2023	PLAN PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
			proiect nr: 55/2023
			faza: P.U.Z.
			plansa nr: U04