

**EST INVEST  
- SRL**

725400 - RADAUTI jud. Suceava, str.Volovatului 32; Reg.Comert. J 33/1132/93, Cod unic inreg.4602349

Proiect nr. 2/2019

**PROIECT URBANISTIC ZONAL (PUZ)**

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, CU REGULAMENTUL DE URBANISM AFERENT, PENTRU CONSTRUIREA UNUI BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII, AMENAJARE LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALA SI BRANSAMENTE / RACORDURI LA RETELELE DE UTILITATI TEHNICO EDILITARE

Initiator: **S.C. BIO ARTEMISIA S.R.L.**

Contract de proiectare nr 2/2019

\* \* \*

**Administrator,**  
arh. Sorin Pentilescu

**Elaboratori:**  
Proiectant si coordonator **PUZ**  
arh. Sorin Pentilescu



**Colaboratori:**

Drumuri: PF FLORISTEANU FLORIN  
F33/1214/2006, oras Dolhasca



Utilitati: DAVCOM SRL Suceava  
Ing. Ciprian David



DOM-ART PRO SRL- proiectant general



Ex. nr. \_\_\_\_\_

Data: VI - 2019

Elaborator: **EST INVEST - SRL**  
RADAUTI - jud. SV

**Proiect nr.2/2019**

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, CU  
REGULAMENTUL DE URBANISM AFERENT,  
PENTRU CONSTRUIREA UNUI BLOC DE  
LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI  
COMPLEMENTARE LOCUIRII, AMENAJARE  
LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE  
VERTICALA SI BRANSAMENTE / RACORDURI  
LA RETELELE DE UTILITATI TEHNICO  
EDILITARE

**Strada Traian Taranu f.n. Suceava**

## **BORDEROU DE PIESE**

### Piese scrise

- Foaie de capat si lista de semnaturi
- Borderou de piese
- Memoriu de prezentare, disfunctionalitati
- Regulament urbanistic aferent PUZ
- Anexe la Memoriul general:
  - Certificat de Urbanism
  - Avize
  - Documentatie cadastrala vizata de OCPI
  - Studiu geotehnic
  - Extras de CF

### Piese desenate

- pl. U1 - Plan de incadare in zona, sc. 1:5000
- pl. U2- Situatie existenta, regimul juridic al terenurilor, disfunctionalitati, sc 1:500
- pl. U3 - Reglementari urbanistice: Zonificare functionala, sc. 1:500
- pl. U3a - Reglementari urbanistice: Zonificare functionala, sc. 1:300
- pl. U4 - Reglementari – retele exterioare sc 1:500
- pl. U5 - Exemplu de mobilier arhitectural

## MEMORIU DE PREZENTARE

### a) Date de recunoastere a documentatie de urbanism

Denumire: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, CU REGULAMENTUL DE URBANISM AFERENT, PENTRU CONSTRUIREA UNUI BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII, AMENAJARE LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALA SI BRANSAMENTE / RACORDURI LA RETELELE DE UTILITATI TEHNICO EDILITARE**

Felul documentatiei: **PUZ – reglementari urbanistice**

Adresa amplasamentului: **strada Traian Taranu f.n. Suceava, Jud. Suceava**

Initiator: **S.C. BIO ARTEMISIA S.R.L.**

-adresa postala;  
Aleea Lalelelor nr. 23,bl. 99, sc.D ; et IV ;  
ap.10 ; Suceava,  
-numarul de telefon, de fax si adresa de e-mail, adresa paginii de internet;  
0743 939 956 sau (0747 071 066- proiectant)  
-numele persoanelor de contact: BARBAT RAZVAN

Elaborator PUZ: **EST INVEST - SRL, Radauti**  
str. Volovatului nr. 32, jud. Suceava

Data eliberarii: **iulie 2019**

## **b) Memoriu**

Informatii generale:

Elaborarea PUZ este consecinta prevederii exprese din Certificatul de Urbanism emis de Primaria MUNICIPIULUI SUCEAVA si are in vedere reglementarile privind construirea unui bloc de locuinte colective cu doua scari A si B cu Dpartial +P+2E+M niveluri.

Initiatorii PUZ intentioneaza construirea, cu fonduri proprii, a unui bloc de locuinte colective, pe o parcela de teren de 1099,00 mp, proprietatea **S.C. BIO ARTEMISIA S.R.L.**, situata in intravilanul municipiului Suceava, cu deschidere la strada Traian Taranu.

### **Descriere investitie propusa pentru realizare PUZ:**

- 1- **un bloc de locuinte colective)** cu 2 scari: Scara "A" cu Demisol+parter+2 etaje si mansarda, iar scara "B" cu parter + 2 etaje + mansarda.

Tinind cont de faptul ca terenul eate in panta, a rezultat scara "A" cu demisol.

- scara A si B sunt identice ca functiuni ,
- scara „A”, 2 apartamente pe nivel x 4 niveluri (D+P+2E+M)  
= 8 apartamente
- demisol scara „A” ; boxe pentru 16 apartamente
- scara „B” , 2 apartamente pe nivel x 4 niveluri(P+2E+M)  
= 8 apartamente

Atit la scara A , cit si la scara B , la mansarda se vor prevedea spatii comune de tip uscator pentru toate apartamentele

- numar de apartamente/ scara= 8.

- 2- **parcare pentru 16 apartamente:** 16 locuri de parcare plus un loc pentru persoanele cu dezabilitati. Fatada blocului care se invecineaza cu parcare nu are ferestre la spatiile de locuit.

- 3- **spatiu de joaca pentru copii** pentru copii cu virsta intre 3 si 7 ani - doar copii de la blocul proiectat - va fi dotat cu un topogan mic, zona cu nisip, zona cu gazon si bancute.

- 4- **spatiu verde, propus** (cel putin 2mp/locatar)

- 5- **plarforma gunoi**

Capacitatea preconizata pentru bloc este de 16 camere de cazare, 16 locuri parcare (cite un loc pentru fiecare apartament) si un loc pentru persoanele cu dezabilitati. Se mai propun: platforma gunoi; spatiu verde si spatiu de joaca pentru copii.

La realizarea investitiei contributia financiara a beneficiarului este de 100% si anume:

- Blocul de locuinte colective – scara A si B
- Parcarea cu aleea de acces in parcare
- Spatiu de joaca pentru copii
- Aleile de acces din interiorul parcelei de 1099 mp
- Amenajarea spatiului verde cu plantari de arbusti si innierbarea terenului
- Amenajare platforma pentru pupele gunoi cu racord apa-canal pentru spalare platforma
- Pentru gunoiul menajer investitorul va incheia un contract de prestari servicii cu o firma autorizata in domeniu
- **Racorduri si bransamente la utilitati: e-on; gaz; apa- canal**

Racordurile si bransarile pentru investitia propusa „bloc de locuinte colective” inclusiv racord la apa-canal la platforma de gunoi. la utilitatile existente in zona: apa-canal; gaz; energie electrica se vor face pe cheltuiala investitorului (proiectare si realizare racorduri retele). Modernizare strada si trotuarele propuse pe domeniul public, ca investitie intra in grija Primariei.

#### **Analiza situatiei existente**

Terenul de amplasament situat la strada Traian Taranu care are intrare din b-dul Sofia Vicoveanca , este proprietatea **S.C. BIO ARTEMISIA S.R.L.**, conform extras CF pentru informare nr. 38267 din 04.06.2018, reprezentand parcela cu nr. topografic 38267, inscris in CF38267, UAT 26 Suceava.

Terenul in forma dreptunghiulara prezinta un front la strada de cca 50,0 m si o adancime maxima de cca 20,0 m

Amplasamentul se invecineaza cu :

- strada Traian Taranu la Vest- Nord.
  - strada Traian Taranu la Vest-
  - Pensiunea VILA MAGIC BUCOVINA la Sud
  - la Nord – Est cu parcela 41578 pe care se afla o anexa gospodareasca
- Zona nu prezinta factori generatori de poluare. Beneficiaza de retele publice de utilitati :
- retea de apa si canalizare dispuse dea lungul strazii Traian Taranu
  - retea de energie electrica
  - retea de gaz metan
  - hidranti stradali

Conditiiile naturale sunt cele proprii unui climat temperat continental moderat, cu schimbari lente de temperatura si inversiuni termice,

corespunzand tipului climatic al Podisului Suceava, care este parte (districtul climatic nordic) al Podisului Moldovenesc.

Regimul temperaturilor este definit de amplitudinile termice medii si absolute ale aerului, neuniforme de la un an la altul, prezentand o medie lunara pozitiva de +18.9 gr. C (iulie) si negativa de - 5 gr. C (februarie).

Datele geotehnice prezinta existenta stratului bun de fundare (pietris cu nisip argilos) situat intre 1,10 m si 2.50 m sub nivelul terenului natural.

### Disfunctionalitati

Domenii	Disfunctionalitati	Solutii propuse
Fond constructie propusa	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Inclinatia terenului aferent constructiei propuse</li> <li>2. Invecinare cu doua cai de acces principale.</li> <li>3. Zona preponderent rezidentiale cu locuinte unifamiliale cu regim mare de inaltime P+2E si P+2E+M( 10 m cornisa), dar si vecinatati cu blocuri de locuinte colective , zone de prestari servicii si de comert.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-realizarea constructiei propuse in tronsoane pentru a copia inclinatia terenului.</li> <li>-existent proiectelor si lucrarilor avansate de modernizarea a zonei prin racordarea fondurilor la toate utilitatile si realizarea imprejmuirilor.</li> <li>-respectarea regimului maxim de inaltime si functiunilor conform PUG.</li> </ul>
Circulatie si acces.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Lipsa de alei pietonale si delimitarea acestora fata de partea carosabila.</li> <li>2. Accesul se realizeaza din Str. Traian Taranu, strada nemodernizata, din pietris, avand o latime variabila de cca 9 m din care 6,0m latime carosabil cu doua sensuri si totuare de cite 1,20 m - 1,50m latime</li> <li>3. Lipsa mijloacelor de transport in comun in imediata apropiere.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-accesul se va realiza din str. Traian Taranu ce este propusa pentru modernizare, sistematizare si asfaltare.</li> <li>-nu se va afecta traficul intrucat constructia propusa se afla amplasata in imediata apropiere a intersectiei dintre strada Trian Taranu si Bdul Sofia Vicoveanca( E85).</li> <li>-amenajare locurilor de parcare in interiorul parcelei.</li> <li>- zona cu o dezvoltare accentuata si implicit dezvoltarea serviciilor publice .</li> </ul>
Spatii verzi, zone protectie, arhitectura	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Domeniu public limitat lipsa parcurilor, spatii verzi, locuri de joaca, parcare publice si zone de protectie.</li> <li>2. prezenta anexelor si constructiilor de tip rural.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-realizarea de zone verzi si locuri de joaca in interiorul parcelei , respectiv mobilare urbana</li> <li>- schimbarea solutiilor arhitecturale sau imbunatatirea acestora esentiale in dezvoltarea zonei.</li> </ul>
Mediu	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. invecinarea cu zona de tranzit , respectiv E 85.</li> <li>2. depozitarea insalubra a gunoii menajer si gospodaresc in loturile vecine.</li> <li>3. prezenta prafului datorita traficului pe strada de pamant-pietris</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-realizarea de bariere verzi si fonice prin inierbare , plantare de arbori –arbusti .</li> <li>-echiparea cu recipienti specializati pentru colectarea deseurilor.</li> <li>-finalizarea lucrarilor soselei de centura ce va realiza preluarea traficului in special a celui greu .</li> <li>- finalizarea lucrarilor de asfaltare a strazii Traian Taranu.</li> </ul>

## **Reglementari urbanistice**

Zonificarea functionala.

Investitorul are in vedere, amplasarea constructiei principale „ bloc de locuinte colective” , zona de parcare si zona pentru spatiu joaca pt copii, pe portiunea de teren adiacenta drumului principal.

- alinarea nivelmetrica a terenului;
- asigurarea unei bune vizibilitati a obiectivului;
- o larga cuprindere a peisajului inconjurator dinspre obiectiv;
- crearea unei ambianțe naturale in jurul investitiei propuse,

### **Circulatia autoturismelor si pietonilor.**

Accesul spre investitia „bloc de locuinte colective cu Dpartial+P+2E+M „ va avea loc printr-o alee pietonala cu acces din trotuarul de la strada Traian Taranu.

Strada Traian Taranu cu o latime de 6,00m, are doua sensuri de circulatie pentru autovehicole (autoturisme si masini de deservire si interventii) precum si un trotuar de 1.5 m (minim 1,20m latime, conform STAS 10144 – Străzi) pe una din parti. Zona circulatiei mai cuprinde o alee carosabila cu parcare, pentru 16 autoturisme (pentru 16 apartamente) si un loc pentru persoane cu dezabilitati.

Pentru sporirea sigurantei circulatiei rutiere și asigurarea continuității semnalizării verticale și orizontale în zona accesului rutier se prevăd marcaje rutiere conform SR 1848/7-2015 și indicatoare rutiere conform SR 1848/1,2,3-2011 concretizate astfel:

- La ieșirea din incintă se va monta un indicator rutier “Oprire” (figura B2);
- Marcajul rutier se va corela cu semnalizarea verticală conform planului de situație proiectat.

Se menționează că lucrările prevăzute a se executa nu influențează buna desfășurare a traficului din zonă.

S-a urmărit ca prin amplasarea, amenajarea și sistematizarea accesului rutier să nu influențeze circulația normală pe drum, astfel încât accesul realizat să funcționeze în depline condiții.

Se asigură accesul în spațiul public – obligatoriu pentru persoanele cu handicap locomotor și dificultăți de deplasare.

**Zona spatiilor verzi** reprezinta, restul terenului neocupat de curti-constructii (bloc), parcare si spatiu joaca copii. Predominanta spatiilor verzi asigura o ambianta naturala caracteristica intregului areal.

**Zona retelelor de utilitati** cuprinde:

### **Alimentarea cu apă:**

Conform avizului edilitar emis S.C. ACET S.A pe amplasamentul propus al clădirii, nu exista conducte de apa care sa necesite deviere, acestea fiind in vecinătate. In zona exista rețea de alimentare cu apa cu conducta din polietilena de înalta densitate, montata subteran, conform planului de situație, rețele care pot furniza si apa potabila necesara noii investiții. Clădirea propusa poate fi racordata la

rețeaua de distribuție apă rece din zona, amplasata conform avizului edilitar emis de S.C. ACET S.A.. Alimentarea cu apa a investiției se va realiza in baza unui proiect de branșament cu cămin de apometru avizat de furnizorul de utilitati – S.C. ACET S.A.. Amplasarea clădirii va respecta distantele prevăzute de SR EN 8591 – in vigoare. Pe strada Traian Țăranu exista doi hidranti stradali, amplasat in dreptul parcelelor cu nr. cadastrale 44336 si 42215, la aproximativ 100m distanta unul de celalalt.

### **Canalizare:**

Conform avizului edilitar emis S.C. ACET S.A pe amplasamentul propus al clădirii, nu exista rețea de canalizare care sa necesite deviere, acestea fiind in vecinătate. Pe strada Traian Țăranu exista rețea de canalizare, conform avizului edilitar emis de S.C. ACET S.A.. Aceasta poate asigura si preluarea apelor menajere si pluviale rezultate de la noua investiție, printr-un racord de canalizare executat in baza unui proiect de racord la canalizarea menajera existenta in sistem unitar, avizat de furnizorul de utilități (S.C. ACET S.A.). Amplasarea clădirii va respecta distantele prevăzute de SR EN 8591 – in vigoare

### **Alimentarea cu gaze naturale**

Conform avizului edilitar emis S.C. DELGAZ GRID S.A., pe amplasamentul propus al clădirii, nu exista conducte de gaze naturale care sa necesite deviere, acestea fiind in vecinătate. În zona exista rețea de distribuție gaze naturale presiune redusa executata din țeava de polietilena de înalta densitate montata subteran, rețea care poate asigura si debitul de consum pentru obiectivul proiectat. Beneficiarul va înainta furnizorului – DELGAZ GRID S.A. o cerere de acces in sistemul de alimentare cu gaze naturale si o solicitare de cota de consum, in baza cărora se va putea realiza proiectarea si avizarea lucrarilor. Alimentarea cu gaze naturale a imobilului propus se va realiza cu branșament si post de reglare de măsurare pentru racordare la instalația de utilizare. Branșamentul se va realiza in baza unui proiect de branșament gaze naturale avizat de furnizorul de utilitati S.C. DELGAZ GRID S.A.

Amplasarea clădirii va respecta distantele prevăzute de SR EN 8591 – in vigoare

### **Alimentarea cu energie electrica**

Conform avizului edilitar emis de S.C. DELGAZ GRID S.A. pe amplasamentul clădirii propuse nu exista cabluri de joasa/medie/înalta tensiune care sa necesite devieri. Amplasarea clădirii va respecta distantele prevăzute de SR EN 8591, NTE 003/04/00, respectiv Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - fata de cablurile subterane de energie si / sau liniile electrice aeriene. Alimentarea cu energie electrica a obiectivului propus se va realiza după avizarea unui studiu de soluție de către furnizorul de utilitati, care va stabili soluția de alimentare cu energie electrica a obiectivului, care va trebui sa prezinte alimentare in bucla, din doua surse distincte.

### **Alimentarea cu energie termica**

Pe amplasamentul propus al investitiei, nu exista nici o retea de termoficare aparținând S.C. Termica S.A. Suceava.



## Aprobarea documentatiei de urbanism

Aceasta revine, potrivit competentelor stabilite de reglementarile in vigoare, care tin cont de amplasament in intravilan pe baza prevederilor Certificatului de urbanism si ale avizelor finale de specialitate ce se vor acorda documentatiei de tip PUZ.

Mentiune: Racordurile si bransarile pentru investitia propusa „bloc de locuinte colective” inclusiv racord la apa-canal la platforma de gunoi. la utilitatile existente in zona: apa-canal; gaz; energie electrica se vor face pe cheltuiala investitorului (proiectare si realizare racorduri retele).

**Bilantul teritorial** de suprafete rezultand din zonificare prezentata mai sus este urmatorul:

	CATEGORII FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
St	Aria totala parcela	1099	100%	<b>1099</b>	100%
Ac	Aria construabila	-	-	439,60	
Acs	Aria construita maxima la sol	-	-	<b>423,00</b>	38,5%
Acd	Aria construita desfasurata	-	-	1905,00	
D	Drumuri, parcare auto, alei pietonale si trotuare	-	-	310,6+104,5= <b>415,10</b>	37,7%
Pg	Plarforma gunoi	-	-	<b>7,00</b>	0,8%
Sv	Spatiu verde	-	-	<b>223,60</b>	20%
Sj	Spatiu joaca pt copii	-	-	<b>30,30</b>	3%

**POT maxim = 40%**

**CUT maxim = 1,80** cu Hmaxim=10m la cornisa de la nivel teren sistematizat (amenajat)

**POT propus =**  $423,0\text{mp}/1099 \times 100 = 38,5\%$

**CUT propus =**  $1905,00 (D_{\text{partial}}+P+2E+M)/1099 = 1,74$  cu H maxim=10m la cornisa de la nivel teren sistematizat (amenajat)

- Scara A si B cu H coama propus de la cota  $+0,00 = +12,65$
- Scara A cu H coama propus de la cota CTA= 14,25m
- Scara A cu H cornisa propus de la cota CTA=10,00m
- Scara B cu H coama propus de la cota CTA= 13,10m
- Scara B cu H cornisa propus de la cota CTA=8,75m

## **Amplasarea si arhitectura constructiilor**

Regimul de inaltime a constructiei propuse nu va depasi  $D_{\text{partial}} + P + 2E + M$  cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa fie de 10,00m de la nivelul terenului sistematizat. Prin mansarda se intelege incapere sau ansamblu de incaperi locuibile asezate imediat sub acoperis cu mentiunea ca inaltimea peretilor pe doua laturi sa fie mai mica decit inaltimea camerei, iar planseele sa fie inclinate pe aceleasi laturi ale constructiei.

Elementele caracteristice ale mansardei fiind peretii inclinati in doua unghiuri diferite, respectiv acoperis in doi versanti( cu pante frante).

In cazul de fata se propune conform plansei U5a, un acoperis cu pante frante. Inaltimea maxima a mansardei si inclinatia pantelor frante poate fi configurata astfel incat sa se asigure cerintele normativelor , protectiei impotriva incendiului si grad de rezistenta specific, reglementarile tehnice-sanitare si de mediu dar incadrandu-ne bineinteles in inaltimile la coama si cornisa propuse prin prezenta documentatie PUZ.

### **Alinierea la strada**

Tinind cont de regulamentul de urbanism conform PUG (UTR.26 Suceava), in care sunt indicate distante minime de 3,00m fata de limita de proprietate, prin PUZ respectam distantele si mentionam aliniamente fata de strada Traian Taranu de unde se face accesul la cele doua scari de bloc prin alei pietonale de 1,2m - 1,50 m latime:

- la strada Traian Taranu pe latura lunga a amplasamentului, aliniamentul va fi la o distanta de 3,29m, fata de limita de proprietate si totodata paralel cu strada.
- la strada Traian Taranu pe latura scurta a amplasamentului, aliniamentul va fi la o distanta de 3,00m respectiv 4,20m fata de limita de proprietate, deoarece parcela are o forma aproximativ trapezoidala.
- fata de parcela cadastrala 51427 , distantele fata de limita de proprietate vor fi de la minim 3,00m respectiv 5,15m
- fata de proprietatea cu parcela cadastrala nr. 41578 unde se afla o anexa gospodareasca conform extras de CF anexat, distantele fata de limita de proprietate vor fi de 17,46m; 17,18m; 16,25m si 15,75m, terenul fiind trapezoidal.

Alinierea la strada sa propus la o distanta de 3,29m fata de limita de proprietate. Expresia plastic-arhitecturala a constructiei va putea fi una moderna, mentinand insa caracteristicile arhitecturii din zona: finisaje decorative de culoare deschise (alb – alb bej deschis); elemente decorative de culoare bej inchis pe fatade, placari cu piatra la soclu; invelitoare tip sarpanta cu tabla profilata sau faltuita mecanic, de culoare negru antracit; timplarie din PVC culoare lemn de nuc.

### **Protectia mediului**

Functiunea investitiei de bloc de locuinte colective nu este generatoare de poluare.

- Colectarea deseurilor menajere se va face in recipienti inchisi, amplasati corespunzator normelor igienico-sanitare. Se va amenaja o platforma pentru pupele gunoi cu racord apa-canal pentru spalare platforma. Platforma se va amplasa la minim 10,00m fata de ferestrele locuintelor, cf Ordin 119/2014. In cazul de fata la o distanta de 11,02m , chiar daca blocul propus nu are ferestre ale camerelor de locuit pe latura scurta.
- Pentru gunoiul menajer investitorul va incheia un contract de prestari servicii cu o firma autorizata in domeniu.

## Concluzii:

Tinind cont de faptul ca pe strada Traian Taranu vis-a-vis de amplasamentul studiat mai sunt doua blocuri cu cite doua scari si regim de inaltime de P+2E, contruirea investitiei propuse se incadreaza in zona cu regim mic de inaltime cu P+2E si inaltimea maxima la cornisa de 10,00m de la cota terenului natural.

Deoarece amplasamentul studiat are o diferenta de nivel de cca 2,40m la terenul natural (la limitele extreme ale terenului) si 1,60m la terenul sistematizat in zona constructiei, a rezultat la prima scara (scara A) un demisol.

Pentru investitia propusa, bloc de locuinte colective, sa intocmit un studiu de insorire pentru a se evidentia ca investitia propusa nu umbreste si nu este umbrita de constructiile amplasate la o distanta mai mica decit inaltimea constructiei cele mai inalte.

## Recomandari pentru administratia locala

- modernizarea drumului str. Traian Taranu cu o latime de 6,00m (doua sensuri) si trotuare de 1,5m latime (minim 1,20m latime), de ambele laturi a strazii, realizabile pe domeniul public.

## Lucrari ce cad in sarcina investitorului

- Blocul de locuinte colective – scara A si B
- Parcarea cu aleea de acces in parcare
- Spatiu de joaca pentru copii
- Aleile de acces din interiorul parcelei de 1099 mp
- Amenajarea spatiului verde cu plantari de arbusti si innierbarea terenului
- Amenajare platforma pentru pupele gunoi cu racord apa-canal pentru spalare platforma
- Pentru gunoiul menajer investitorul va incheia un contract de prestari servicii cu o firma autorizata in domeniu
- Racorduri si bransamente la utilitati: e-on; gaz; apa- canal

Întocmit,  
arh. Sorin Pentilescu



Elaborator: **EST INVEST - SRL**  
RADAUTI - jud. SV

**Proiect nr.2 /2019**

**PUZ - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, CU REGULAMENTUL DE URBANISM AFERENT, PENTRU CONSTRUIREA UNUI BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII, AMENAJARE LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALA SI BRANSAMENTE/RACORDURI LA RETELELE DE UTILITATI TEHNICO-EDILITARE",**

Strada Traian Taranu, f.n. Suceava

## **REGULAMENT DE URBANISM afereent PUZ**

**" ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, CU REGULAMENTUL DE URBANISM AFERENT, PENTRU CONSTRUIREA UNUI BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII, AMENAJARE LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALA SI BRANSAMENTE / RACORDURI LA RETELELE DE UTILITATI TEHNICO-EDILITARE",**

**Amplasament: Strada Traian Taranu , f.n. Suceava, jud. Suceava**

### **1. Generalitati**

1.1. Prezentul Regulament, impreuna cu PUZ-ul la care se refera, este destinat stabilirii conditiilor tehnice la eliberarea Certificatelor de Urbanism si a Autorizatiilor de construire.

1.2. Terenul studiat in suprafata de 1099 mp identic cu parcela cadastrala nr. 38267, se afla in UTR 26, intr-o zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip semiurban cu regim maxim de inaltime P+2E si inaltime maxima de 10,00m la cornisa, conform PUG aprobat prin Hotarirea Consiliului Judetea/Local nr. 155 din 29.11.2009 si nr. 300 din 12.11.2009.

Funcțiuni complementare admise conform CU: institutii si servicii compatibile cu functiunea de locuire. Functiunea propusa este de locuinte colective cu posibilitatea ca in timp dupa realizarea investitiei sa se poata amenaja spatii comerciale sau prestari servicii, compatibile cu functiunea de locuire prin schimbare de destinatie in baza unei autorizatii de functionare sau construire.

Se va evita obligatoriu realizarea de constructii necaracteristice zonei care sa prezinte expresii arhitecturale neadevrate in ce priveste compozitia in plan, volumetria, materiale de finisaj, etc.) In acest sens se vor respecta urmatoarele reguli:

## **2. Reguli de amplasare**

2.1. Alinierea la strada Traian Taranu (pe latura lunga) este de 3,29ml , iar pe celelalte laturi distanta intre limita de proprietate si constructia propusa va fi de minim 3,00.

### **2.2. Gradul maxim recomandat de ocupare a terenului:**

**POT=40%, CUT=1,80 cu h maxim la cornisa de 10,00m de la nivelul terenului sistematizat**

Gradul propus de ocupare a terenului:

**POT=39%, CUT=1,74 cu h maxim la cornisa de 10,00m de la nivelul terenului sistematizat**

## **3. Regimul de inaltime**

Acesta nu va depasi Dpartial+P+2et +M, constructia avand obligatoriu acoperis de tip sarpanta; Inaltimea maxim admisa la streasina va fi de 10,00 m de la nivelul terenului sistematizat, iar la coama acoperisului de maxim 12,65m m de la nivelul cotei +/-0,00 respectiv 13,10m de la teren sistematizat la scara „ B” in partea superioara a terenului si 14,25m la partea de jos a parcelei (la scara „A”cu demisol) de la teren amenajat cu jardiniera pentru delimitare spatiu parcare, cu bloc propus.

#### **4. Arhitectura clădirii,**

finisaje decorative de culori deschise (alb – alb bej deschis); elemente decorative de culoare bej închis pe fațade, placari cu piatra la soclu; învelitoare tip șarpanta cu tabla profilata sau faltuita de culoare negru antracit; timplarie din PVC culoare lemn de nuc.

Se vor utiliza materiale caracteristice zonei:

- finisaje decorative de culori deschise (alb – alb bej deschis);
- elemente decorative de culoare bej închis pe fațade,
- placari cu piatra la soclu;
- balcoane deschise sau închise
- învelitoare tip șarpanta cu tabla profilata sau faltuita de culoare negru antracit;
- timplarie din PVC culoare lemn de nuc.

#### **5. Asigurarea utilitatilor :**

##### **5.1. Alimentarea cu apă:**

Conform avizului edilitar emis S.C. ACET S.A pe amplasamentul propus al clădirii, nu exista conducte de apa care sa necesite deviere, acestea fiind in vecinătate. In zona exista rețea de alimentare cu apa cu conducta din polietilena de înalta densitate, montata subteran, conform planului de situație, rețele care pot furniza si apa potabila necesara noii investiții. Clădirea propusa poate fi racordata la rețeaua de distribuție apă rece din zona, amplasata conform avizului edilitar emis de S.C. ACET S.A.. Alimentarea cu apa a investiției se va realiza in baza unui proiect de bransament cu cămin de apometru avizat de furnizorul de utilitati – S.C. ACET S.A.. Amplasarea clădirii va respecta distantele prevăzute de SR EN 8591 – in vigoare. Pe strada Traian Țăranu exista doi hidranti stradali, amplasati in dreptul parcelelor cu nr. cadastrale 44336 si 42215, la aproximativ 100m distanta unul de celalalt.

##### **5.2. Canalizare:**

Conform avizului edilitar emis S.C. ACET S.A pe amplasamentul propus al clădirii, nu exista rețea de canalizare care sa necesite deviere, acestea fiind in vecinătate. Pe strada Traian Țăranu exista rețea de canalizare, conform avizului edilitar emis de S.C. ACET S.A.. Aceasta poate asigura si preluarea apelor menajere si pluviale rezultate de la noua investiție, printr-un racord de canalizare executat in baza unui proiect de racord la canalizarea menajera existenta in sistem unitar, avizat de furnizorul de utilități (S.C. ACET S.A.).

Amplasarea clădirii va respecta distantele prevăzute de SR EN 8591 – in vigoare

### **5.3. Alimentarea cu gaze naturale**

Conform avizului edilitar emis S.C. DELGAZ GRID S.A., pe amplasamentul propus al clădirii, nu exista conducte de gaze naturale care sa necesite deviere, acestea fiind in vecinătate. În zona exista rețea de distribuție gaze naturale presiune redusa executata din țeava de polietilena de înalta densitate montata subteran, rețea care poate asigura si debitul de consum pentru obiectivul proiectat. Beneficiarul va înainta furnizorului – DELGAZ GRID S.A. o cerere de acces in sistemul de alimentare cu gaze naturale si o solicitare de cota de consum, in baza căroră se va putea realiza proiectarea si avizarea lucrarilor. Alimentarea cu gaze naturale a imobilului propus se va realiza cu branșament si post de reglare de măsurare pentru racordare la instalația de utilizare. Branșamentul se va realiza in baza unui proiect de branșament gaze naturale avizat de furnizorul de utilitati S.C. DELGAZ GRID S.A.

Amplasarea clădirii va respecta distantele prevăzute de SR EN 8591 – in vigoare

### **5.4. Alimentarea cu energie electrica**

Conform avizului edilitar emis de S.C. DELGAZ GRID S.A. pe amplasamentul clădirii propuse nu exista cabluri de joasa/medie/înalta tensiune care sa necesite devieri. Amplasarea clădirii va respecta distantele prevăzute de SR EN 8591, NTE 003/04/00, respectiv Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - fata de cablurile subterane de energie si / sau liniile electrice aeriene. Alimentarea cu energie electrica a obiectivului propus se va realiza după avizarea unui studiu de soluție de către furnizorul de utilitati, care va stabili soluția de alimentare cu energie electrica a obiectivului, care va trebui sa prezinte alimentare in bucla, din doua surse distincte.

### **5.5. Alimentarea cu energie termica**

Pe amplasamentul propus al investitiei, nu exista nici o retea de termoficare aparținând S.C. Termica S.A. Suceava.

Mentiune: Racordurile si bransarile pentru investitia propusa „bloc de locuinte colective” inclusiv racord la apa-canal la platforma de gunoi. la utilitatile existente in zona: apa-canal; gaz; energie electrica se vor face pe cheltuiala investitorului (proiectare si realizare racorduri retele).

### **5.6. Colectarea deseurilor menajere,**

se va face in recipiente inchise (pubele pe categorii de deseuri), amplasate pe o platforma betonata positionata la o distanta de cel putin 10,0m fata de ferestrele locuintelor, potrivit normelor sanitare in vigoare Ordin 119/2014 cap I- Art 4

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie;

Evacuarea lor se va face ritmic la locul autorizat de administratia locala printr-un contract cu o firma autorizata in domeniu de preluare a deseurilor menajere..

**6. Imprejmuirea** se va realiza la spatiul de joaca pentru copii, va fi transparenta si nu va depasi 1,50m de la nivelul terenului sistematizat. Spre strada imprejmuirea va fi dublata de gard viu.

### **7. Asigurarea la incendii**

7.1. Masurile PSI sunt cele prevazute de normele specifice in vigoare. Accesul pompierilor sa fie asigurat pe doua laturi , unde terenul se invecineaza cu strada Traian Taranu. Avem asigurat si al treilea acces prin aleea de acces la parcare propusa.

7.2. Alimentarea cu apa a masinilor de interventii la incendii se va face de la hidrantul stradal existent pe str. Traian Taranu.

### **8. Protectia sanitara**

Conform Ordin 119/2014 modificat si completat Art. 3

(1) Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna – 21 decembrie, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.

(2) In cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire, care sa confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

Pentru investitia propusa, bloc de locuinte colective la faza de autorizare, se va intocmi un studiu de insorire pentru a se evidentia ca investitia propusa nu umbreste si nu este umbrita de constructiile amplasate la o distanta mai mica decit inaltimea constructiei cele mai inalte.

Intocmit si coordonat,  
arh. Sorin Pentilescu

