

# 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 UNEI LOCUINTE COLECTIVE, LOCURI DE PARCARE, LOC DE JOACA PENTRU COPII,SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI AMENAJATE, RACORDURI/BRANSAMENTE.

**Amplasament:** Mun. Suceava, Str. Parcului, FN, Jud. Suceava

**Beneficiar:** Primăria Mun. Suceava, jud. Suceava

**Investitor:** S.C. ERICADA S.R.L.

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

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

**Data elaborării:** aprilie 2024

## 2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul lucrării „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT DE URBANISM AFERENT, IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU CONSTRUIREA UNEI LOCUINTE COLECTIVE, LOCURI DE PARCARE, LOC DE JOACA PENTRU COPII,SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI AMENAJATE, 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, SPATII VERZI, CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, LOCURI DE PARCARE**

Zona în studiu se află amplasată în la iesirea din municipiul Suceava spre Ipotesti, cu acces din Parcului si din drum acces existent. Terenul este proprietate privată a SC ERICADA SRL – CF 45817 si are suprafata de 1663 mp.

## 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 UNEI LOCUINTE COLECTIVE, LOCURI DE PARCARE, LOC DE JOACA PENTRU COPII,SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI AMENAJATE, RACORDURI/BRANSAMENTE.”, are ca scop reglementarea suprafetei de 1663 mp ca zona de locuinte colective, pentru realizarea ulterioară a unui bloc de locuinte colective, cu locuri de parcare, spatiu de joaca pentru copii, spatii verzi amenajate, sistematizare verticala, parcare la demisoluri, cu regim de D2+D1+P+4E si inaltime maxima de 21.50 m, cote calculate de la cota terenului sistematizat, cu un numar de 50 de apartamente la parter si etaje, locuri de parcare supraterane si la demisoluri, sistematizare verticala.

Zona studiată în P.U.Z. se situează in intravilan Mun. Suceava, pe un teren liber de sarcini. Terenul are acces dinspre str. Parcului si drum acces existent. Str. Parcului

este amenajată cu câte un o bandă pe sens. Drumul de acces existent este neamenajat și se propune modernizarea acestuia pentru a se asigura un acces facil pe parcelă.

Amplasamentul aflat în studiu se află pe un teren stabil, nu prezintă alunecări.

Accesul auto și pietonal se va realiza din str. Parcului, prin drumul de acces existent, propus pentru modernizare, cu un profil de 12 metri. Latimea accesului auto și pietonal propus este de 7.00 metri. Accesele la demisoluri se vor realiza din interiorul parcelei din aleea auto propusă în incintă.

În incintă se propune o alee auto având latime de 6.00 metri pentru a deservi parcare supraetajată și subterană. 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.

**Fațada principală a clădirii propuse va fi cea dinspre str. Parcului (nord-est), respectiv cea posterioară va fi cea dinspre sud-vest.**

#### **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 s-a propus pentru 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. S-a propus 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**, 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.

**Aerul atmosferic:** Funcțiunile propuse nu generează emisii de poluanți în stare gazoasă sau de altă natură care să conducă la modificarea calității aerului în zona amplasamentului.

**Apele de suprafață:** Activitățile desfășurate pe amplasament nu vor genera ape uzate emise necontrolat și nu utilizează substanțe periculoase în stare lichidă, neexistând pericolul producerii unor poluări accidentale a apelor de suprafață sau a celor subterane.

**Solul:** Pe amplasament nu vor fi utilizate substanțe periculoase care prin împrăștiere accidentală să genereze pericolul poluării solului. Deșeurile vor fi eliminate sau reciclate de firme specializate, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

#### **6. VECINATATI:**

**NORD-EST – STR. PARCULUI - CF 58238**

**NORD-VEST – DRUM ACCES – CF 43619**

**SUD-EST – PROPRIETATE PARTICULARA – CF53899**

**SUD-VEST – PROPRIETATE PARTICULARA – CF53899**

#### **7. CAPACITATI DE TRANSPORT ADMISE:**

În parcare subterană propusă vor fi admise autoturismele proprietarilor iar în parcare supraterană și pe aleele de acces vor fi admise autoturismele proprietarilor și autoutilitare ocazionale, cu capacitate de maxim 3,5 tone. Totodată vor avea acces autospecialele ISU, în caz de necesitate. Distanța minimă între locurile de parcare și ferestrele camerelor de locuit existente și propuse va fi de minim 5.00 metri.

Pe amplasament se propun maxim 50 de apartamente

Prin PUZ se propun 15 de locuri de parcare suprateran și 42 de locuri la demisoluri, astfel:

- **MINIM 1 LOC/APARTAMENT – minim 50 locuri de parcare. Se propun un total de 57 locuri de parcare**

### **BILANȚ TERITORIAL – reglementări urbanistice**

#### **a. SUPRAFAȚA TEREN STUDIAT PRIN PUZ:**

Proprietate privată                          1663 mp;

#### **b. INDICI URBANISTICI:**

#### **BILANȚ TERITORIAL - SITUATIA EXISTENTA**

<b>TOTAL SUPRAFATA TEREN PROPRIETATE</b>	1663.00 mp
<b>SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL</b>	0.00 mp 0%
<b>SUPRAFATA CIRCULATII AUTO SI PIETONALE</b>	0.00 mp 0%
<b>SUPRAFATA ZONELOR VERZI</b>	0.00 mp 0%
<b>PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI</b>	P.O.T. =0.00%
<b>COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI</b>	C.U.T. = 0.00

#### **BILANȚ TERITORIAL - SITUATIA PROPUȘA**

<b>- TOTAL SUPRAFATA TEREN PROPRIETATE</b>	1663.00 mp
<b>- SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL</b>	685.00 mp-41.20%

- SUPRAFATA ZONELOR VERZI	610.00 mp-36.68%
DIN CARE:	
SUPRAFATA LOC DE JOACA PENTRU COPII	25.00 mp
SUPRAFATA PARCARI CU DALE INIERBATE	187.50 mp
- SUPRAFATA CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	368.00 mp-22.12%
- SUPRAFATA DESFASURATA	4591.00 mp
DIN CARE:	
SUPRAFATA DEMISOLURI DESTINATA EXCULIV PARCARI	1166.00 mp
- APARTAMENTE PROPUSE:	MAX 50 APART.
- LOCURI DE PARCARE:	
15 LOCURI SUPRATERAN SI 42 LOCURI LA DEMISOL 1 SI 2, RESPECTIV MIN. 1 LOC/APARTAMENT	
- PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI PROPUSE	P.O.T. = 41.42 %
- PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI MAXIM PROPUSE	P.O.T. MAX=43.00%
- COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI PROPUSE	C.U.T. = 2.76
- COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI MAXIM PROPUSE	C.U.T. MAX = 2.85
- SPATII VERZI AMENAJATE LA SOL	MINIM 25%
- REGIMUL DE INALTIME	D2+D1+P+4E

**c. REGIM DE ÎNĂLȚIME PROPUSE:**

REGIMUL DE INALTIME: D2+D1+P+4E

INALTIMEA MAXIMA: Hmax = 21.50 m de la CTS

= 23.35 m de la cota Strazii Parcului

= 372.98 m fata de cota Marii Negre

Întocmit,  
**Arh. Tulbure Mihai**

