

# MEMORIU AVIZ OPORTUNITATE P.U.Z.

## 1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTATIEI

**Denumirea lucrării:** ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT DE URBANISM AFERENT, IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA COLECTIVA CU SPATII PRESTARI SERVICII SI COMERT LA PARTER SI DEMISOL, SPATII DE LOCUIT LA ETAJE, CU REGIM DE INALTIME CONFORM PREVEDERILOR PUG APROBAT PRIN H.G. 518 DIN 26.05.2023, LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI AMENAJATE, RACORDURI/ BRANSAMENTE.

**Amplasament:** Mun. Suceava, Jud. Suceava

**Beneficiar:** S.C. Marbo Woods SRL, prin Marinescu Iliana

**Investitor:** S.C. Marbo Woods SRL

**Proiectant general:** S.C. ROND STUDIO S.R.L.

**Data elaborării:** 06. 2024

## 2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul lucrării „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT DE URBANISM AFERENT, IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA COLECTIVA CU SPATII PRESTARI SERVICII SI COMERT LA PARTER SI DEMISOL, SPATII DE LOCUIT LA ETAJE, CU REGIM DE INALTIME CONFORM PREVEDERILOR PUG APROBAT PRIN H.G. 518 DIN 26.05.2023, LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI AMENAJATE, RACORDURI/ BRANSAMENTE” constă în analizarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice la faza PUZ, necesare realizării unei sistematizări și amenajări urbanistice a unei zone cu caracter mixt si amplasarea unei cladiri cu spatii de locuit, comerciale si de servicii.

Zona în studiu se află amplasată în intravilanul Municipiului Suceava, in partea de sud - est a localitatii, cu acces din Str. Sucevita, in imediata vecinatate cu strada Parcului, la iesirea din oras catre Ipotesti. Terenul este proprietate privată a S.C. Marbo Woods SRL, avand numerele de CF 35599 si 37590 – UAT Suceava si are suprafata totala de 2871 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 CONSTRUIRE LOCUINTA COLECTIVA CU SPATII PRESTARI SERVICII SI COMERT LA PARTER SI DEMISOL, SPATII DE LOCUIT LA ETAJE, CU REGIM DE INALTIME CONFORM PREVEDERILOR PUG APROBAT PRIN H.G. 518 DIN 26.05.2023, LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, SPATII VERZI AMENAJATE, RACORDURI/ BRANSAMENTE”, are ca scop reglementarea suprafetei de 2871 mp ca zona mixta, pentru realizarea unei cladiri de locuinte colective cu spatii comerciale si prestari servicii, spatii verzi amenajate, spatiu de joaca pentru copii, sistematizare verticala, locuri de parcare supraterane si la demisoluri. Cladirea va avea regimul de inaltime D2+D1+P+4E si inaltime maxima de 19.00 m, cote calculate de la cota terenului sistematizat de la fatada principala a cladirii. Configuratia functionala a acesteia prevede un numar maxim de 66 de apartamente si maxim 600 mp alocati pentru unitati comerciale si de prestari servicii, avand sub 200 mp fiecare. Apartamentele vor fi situate la parter si etajele 1-4, spatiile comerciale si de servicii la demisol 1 si parter iar parcarile vor fi amenajate partial la exterior si la demisolul 1 si 2.

Zona studiată în P.U.Z. se situează în intravilanul Municipiului Suceava, jud. Suceava, pe un teren liber de sarcini. Terenul are acces direct din strada Sucevita, legatura cu strada Parcului. Str. Parcului este amenajata cu cate un o banda pe sens. Strada Sucevita este neamenajata si se propune modernizarea acestuia pentru a se asigura un acces facil pe parcela. Aceasta are o latime de 12.00 m.

Amplasamentul aflat în studiu se află pe un teren cu o diferenta de nivel de aprox. 10.00 m, pe directia nord-sud. Conform studiilor de fundamentare, terenul se afla incadrat astfel:

- Din punct de vedere al Studiului geotehnic, se afla într-o zona buna de construit cu amenajari;
- Din punct de vedere al riscurilor naturale se incadreaza in trei zone, astfel:
  - o Partial in zona cu probabilitate medie de producere a alunecarilor de teren;
  - o Partial in zona cu probabilitate medie-mare de producere a alunecarilor de teren;
  - o Partial in zona cu probabilitate redusa de producere a alunecarilor de teren.

Accesul auto si pietonal se va realiza direct din stada Sucevita. Latimea drumului este de 12.00 metri.

In incinta se propun alei carosabile si pietonale si minim 21 locuri de parcare auto. Latimea circulatiei rutiere pentru acces in incinta este de 6.00 m.

Amplasarea construcțiilor propuse nu va afecta în mod negativ mediul înconjurător. Cheltuielile pentru bransamente/utilitati, eventuale devieri de retele si investitia propriu-zisa vor fi suportate de catre investitor.

#### **4. ECHIPAREA EDILITARĂ PROPUȘĂ**

Pentru realizarea și exploatarea construcției vor fi asigurate următoarele utilități:

- **Alimentare cu apă** – constructiile propuse vor fi alimentate cu apă potabila din rețeaua mun. Suceava, existenta in vecinatate.
- **Energia electrică** - rețeaua din zonă are capacitate de a prelua consumul necesar constructiilor proiectate.
- **Racord canalizare** - constructiile propuse vor fi racordate la rețeaua de canalizare a mun. Suceava.
- **Alimentare cu energie termică** - Centrale proprii pe gaze naturale.
- **Alimentare cu gaze naturale** - Alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua de gaze naturale existenta in vecinatate.
- **Telecomunicații** - constructia poate beneficia de rețelele existente in vecinatatea amplasamentului.
- **Gospodărie comunală** - sortarea, evacuare, depozitarea și tratarea deșeurilor vor respecta avizele și contractele cu societatile ce asigură colectarea acestora. S-a propus amplasarea unei platforme de colectare selectiva a deșeurilor menajere , amplasate la minim 10 metri de ferestrele locuintelor invecinate.

#### **5. IMPACTUL ASUPRA FACTORILOR DE MEDIU**

**Funcțiunea propusă fiind una mixta, cu spatii de locuit, comerciale, de servicii si functiuni 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.

**Aerul atmosferic:** Funcțiunile propuse nu generează emisii de poluanți în stare gazoasă sau de alta 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** – nr. cad. 43152, nr. cad. 43151 – Duciuc Iulian

**SUD- EST** – nr. cad. 43619 – str. Sucevita

**SUD -VEST** – nr. cad. 43619 – drum

**NORD-VEST** – nr. cad. 41277 – Pacurari Viorica

## 7. CAPACITATI DE TRANSPORT ADMISE

În incinta vor fi admise autoturismele proprietarilor și vizitatorilor 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 propuse și ferestrele camerelor de locuit a locuințelor învecinate existente va fi de minim 5.00 metri.

## 8. LOCURI DE PARCARE

- 1 LOC/ apartament propus = 66 locuri în total la maxim 66 de apartamente propuse.
- 1 LOC/ 75 mp – pentru spații comerciale și servicii = 8 locuri total, pentru maxim 600 mp de spații propuse.

TOTAL: 74 LOCURI DE PARCARE PROPUSE MINIM.

## 9. REGLEMENTARI URBANISTICE

### a) **Bilant teritorial**

TOTAL SUPRAFATA TEREN STUDIAT 2871.00 mp

### **SITUATIA EXISTENTA**

SUPRAFATA CONSTRUITA	0.00 mp
SUPRAFATA DESFASURATA	0.00 mp
SUPRAFATA CIRCULATII AUTO/ PIETONALE/ PARCARI	0.00 mp
SUPRAFATA SPATII VERZI	2871.00 mp
PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI (P.O.T.)	0.00%
COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI (C.U.T.)	0.00

### **SITUATIA PROPUASA**

SUPRAFATA EDIFICABILA PROPUASA	1005.00 mp = 35.00%
SUPRAFATA EDIFICABILA MAXIMA	1150.00 mp = 40.00%
SUPRAFATA DESFASURATA PROPUASA	7035.00 mp
SUPRAFATA DESFASURATA MAXIMA	8050.00 mp
SUPRAFATA SPATII VERZI MINIMALA	718.00 mp= 25.00%
SUPRAFATA CIRCULATII AUTO/ PIETONALE/ PARCARI MAXIMALA	1003.00 mp= 35.00%
<b>PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI (P.O.T.) PROPUȘ</b>	<b>35.00%</b>
<b>PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI (P.O.T.) MAXIM</b>	<b>40.00%</b>
<b>COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI (C.U.T.) PROPUȘ</b>	<b>2.80</b>
<b>COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI (C.U.T.) MAXIM</b>	<b>3.00</b>
<b>SUPRAFATA SPATII VERZI</b>	<b>25.00% MINIM</b>
<b>SUPRAFATA CIRCULATII/ PARCARI</b>	<b>35.00% MAXIM</b>

**b) Regim de inaltime propus:**REGIMUL DE INALTIME:  
INALTIMEA MAXIMA

D2+D1+P+4E MAX.

Hmax = +19.00 m de la CTS de pe latura fatadei principale

<b>BILANT TERITORIAL:</b>		
ZONE FUNCTIONALE	S(mp)	Procente (%)
1. <b>ZONA MIXTA - CLADIRE LOCUINTA COLECTIVA, PRESTARI SERVICII, COMERT - M</b> cuprinde:		
-constructii cu functiuni de locuinta colectiva, spatii prestari servicii si comert	max.1150	max. 40.00%
-spatii verzi, loc de joaca, odihna si relaxare	min. 718	min. 25.00%
-alei auto si pietonale, locuri de parcare	max. 1003	max. 35.00%
<b>P.O.T. propus = 35.00%</b> <b>C.U.T. propus = 2.80</b>	<b>P.O.T. max = 40.00%</b> <b>C.U.T. max. = 3.00</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>2871</b>	<b>100%</b>

**10. CONCLUZII**

Oportunitatea realizarii unui Plan Urbanistic Zonal -P.U.Z.- se justifică deoarece se propune o dezvoltare și modernizare a zonei în cauză, cu respectarea prevederilor generale P.U.G. a municipiului Suceava.

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunea predominantă a zonei și respectă principalele obiective ale activității de urbanism.

De asemeni, necesitatea unor spatii de locuit moderne și civilizate, împreună cu funcțiuni de comert și servicii, racordate și dotate cu toate utilitățile necesare este un deziderat al societății moderne și sunt și confirmate de cerințele pieții de specialitate.

Funcțiunile propuse se impun pentru rezolvarea necesității de spatii de locuit de calitate superioară în municipiul Suceava, confirmate de către societățile comerciale ce se ocupă de acest domeniu.

Analiza care se propune în prezentul studiu este una multicriterială, în echipa pluridisciplinară pe sectoare ce intervin în dezvoltarea zonei.

Administrația Publică Locală, Primăria Municipiului Suceava, prin serviciile de specialitate cu atribuții de coordonare și urmărire a lucrărilor în domeniu, va asigura aplicarea principiilor de dezvoltare durabilă a zonei.

Amplasarea construcțiilor propuse nu va afecta în mod negativ mediul înconjurător. Cheltuielile pentru bransamente/utilități, eventuale devieri de rețele și investiția proprie-zisă vor fi suportate de către investitor.

Proiectul respecta normele ISU și DSP în vigoare.

*Întocmit,*

**Coord. Urb. Arh. Mihai Tulbure**

**Arh. Cristian Istrati**