PROIECT NR. 403 / 2024

„PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU CLĂDIRI DE LOCUIT COLECTIVE, SPAȚII COMERCIALE ȘI PRESTĂRI SERVICII, LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RACORDURI /BRANȘAMENTE"

Strada Mitocului f.n. municipiul Suceava, județul Suceava

Faza: **P.U.Z.**

Beneficiar: **GOIAN NICOLAI DORIN**

Adresa: **Str. Universității nr. 19, bloc A, scara A, etaj IV, apart. 15, Municipiul Suceava, județul Suceava**

architects

S.C. IDEAL PROIECT S.R.L.
J33/829/2005
str. Ciprian Porumbescu, nr.2,
mun. Suceava, jud. Suceava,
tel. 0723 139 123

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA RUR Ciprian Vasile V. HISON arhitect DE SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

SOCIETATE DE PROIECTARE IDEAL PROIECT S.R.L. C.U.I. 17670382 J33/829/2005

BORDEROU

PIESE SCRISE

Foaie de capăt
Borderou
Volumul I - Memoriu de prezentare
Volumul II – Regulament local de urbanism

PIESE DESENATE

Nr. crt.	Nr. planșă	Denumire planșă	Scara
1.	**0**	Plan de încadrare în teritoriu	1 : 5000
2.	**1**	Situația existentă	1 : 1000
3.	**2**	Reglementări urbanistice	1 : 500
4.	**3**	Reglementări edilitare	1 : 500
5.	**4**	Proprietatea asupra terenurilor	1 : 1000
6.	**5**	Reglementări urbanistice mobilare urbanistică	1 : 500

Întocmit,

arh. Ciprian HISON

SOCIETATE DE PROIECTARE IDEAL PROIECT S.R.L. C.U.I. 17670382 J33/829/2005

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA RUR Ciprian Vasile V. HISON arhitect DE DREPT DE SEMNĂTURA

VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU CLĂDIRI DE LOCUIT COLECTIVE, SPAȚII COMERCIALE ȘI PRESTĂRI SERVICII, LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RACORDURI / BRANȘAMENTE

Strada Mitocului f.n. municipiul Suceava, județul Suceava

RUR Ciprian Vasile V. HISON arhitect DE

SOCIETATE DE PROIECTARE IDEAL PROIECT S.R.L. C.U.I. 17670382 J 33/829/2005

CUPRINS

1. INTRODUCERE 5
1.1. Date generale de recunoaștere a investiției 5
1.1.1. Denumirea lucrării: 5
1.1.2. Beneficiar: 5
1.1.3. Proiectant: 5
1.1.4. Nr. proiect: 403/ 2024 5
1.1.5. Data elaborării: iulie / 2024 5
1.2. Obiectul P.U.Z. 5
1.2.1. Solicitări ale temei program 5
1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare pentru zona studiată 6
1.3. Surse documentare 6
1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ 6
1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent P.U.Z. 7
1.3.3. Date statistice 7
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII 7
2.1. Evoluția zonei 7
2.1.1. Date prind evoluția zonei 7
2.1.2. Potențial de dezvoltare 7
2.2. Încadrarea în localitate 8
2.3. Elementele cadrului natural 8
2.3.1. Clima și fenomenele naturale specifice zonei 8
2.3.2. Zonarea seismică 8
2.3.3. Zone expuse la riscuri naturale 9
2.3.4. Tipul de proprietate asupra terenurilor 9
2.4. Circulația 9
2.5. Ocuparea terenurilor 9
2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată 9
2.5.2. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit 9
2.5.3. Aspecte calitative ale fondului construit 9
2.5.4. Existenta unor riscuri naturale în zona studiată sau în vecinătate 9
2.5.5. Disfuncționalități 10

2.6. Echiparea edilitară 10
2.7. Probleme de mediu 10
2.7.1. Relația cadru natural – cadru construit 10
2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale si antropice 11
2.7.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă. 11
2.7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție 11
2.7.5. Evidențierea potențialului balnear și turistic 11
2.8. Opțiuni ale populației 11
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ 12
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare 12
3.2. Prevederi ale P.U.G. 12
3.3. Valorificarea cadrului natural 12
3.4. Modernizarea circulației 12
3.5. Zonificare funcțională – reglementări 13
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare 16
3.6.1. Alimentare cu apă 16
3.6.2. Canalizare menajeră 17
3.6.3. Canalizarea apelor pluviale 17
3.6.4. Alimentarea cu energie electrică 18
3.6.5. Energie din surse regenerabile 18
3.6.6. Alimentarea cu gaze naturale (necesare alimentării CT de apartamente și a preparării hranei) 18
3.6.7. Gospodărie comunală 18
3.7. Protecția mediului 18
3.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare 18
3.7.2. Prevenirea riscurilor naturale 19
3.7.3. Epurarea și preepurarea apelor uzate 19
3.7.4. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc. 19
3.7.5. Organizarea sistemelor de spații verzi 19
3.7.6. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate 19
3.7.7. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore 19

3.8. Obiective de utilitate publică, proprietatea și circulația terenurilor 20
3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publică 20
3.8.2. Tipul de proprietate al terenurilor și circulația terenurilor 20
3.8.3. Posibilități de mobilare urbanistică.....20
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE 21
4.1. Consecințe ale realizării obiectivelor propuse 21
4.2. Măsuri în continuare.....21
4.3. Categorii de costuri ce vor fi suportate de investitorul privat.....21
și categorii de costuri care vor cădea în sarcina 21
autorității publice locale 21
4.4. Etapele de realizare a investiției.....22

1. INTRODUCERE

1.1. Date generale de recunoaștere a investiției

1.1.1. Denumirea lucrării:

PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU CLĂDIRI DE LOCUIT COLECTIVE, SPAȚII COMERCIALE ȘI PRESTĂRI SERVICII, LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RACORDURI / BRANȘAMENTE
Strada Mitocului f.n. municipiul Suceava, județul Suceava

1.1.2. Beneficiar:

GOIAN NICOLAI DORIN
Str. Universității nr. 19, bloc A, scara A, etaj IV, apart. 15,
Municipiul Suceava, județul Suceava

1.1.3. Proiectant:

S.C. IDEAL PROIECT S.R.L. SUCEAVA
Str. Ciprian Porumbescu nr. 2,
Municipiul Suceava, județul Suceava

1.1.4. Nr. proiect: 403/ 2024

1.1.5. Data elaborării: iulie / 2024

1.2. Obiectul P.U.Z.

1.2.1. Solicitări ale temei program

Scopul documentației în faza PUZ este stabilirea condițiilor de realizare a unui ansamblu de locuinte colective, cu număr mic de niveluri și spații complementare locuirii, (care pot fi comerț, prestări servicii, etc.) pe un teren proprietate privată situat în intravilanul municipiului Suceava, pe strada Mitocului.

Terenul studiat, cu suprafața totală de 10700mp, se identifică cu parcelele cadastrale nr. 59587, cu suprafața de 2400mp; 59588, cu suprafața de 2974mp; 59589, cu suprafața de 726 și 59560 cu suprafața de 4600mp, conform extraselor de CF nr. 59587/14.03.2024, nr. 59588/14.03.2024 nr. 59589/14.03.2024 și nr. 59590/14.03.2024 și este proprietatea soților GOIAN NICOLAI – DORIN și GOIAN NADIA – MARIA.

Odată realizată investiția, beneficiarii locuințelor vor avea posibilitatea locuirii în spatii functionale generoase, intr-un climat urban placut, modern.

Conform Certificatului de urbanism nr. 506 din 13.05.2024 și a Avizului de oportunitate emise de Primăria Municipiului Suceava, prin prezenta documentație PUZ se stabilesc:

- teritoriul care urmează a fi reglementat;
- regimul de construire;
- categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
- regimul de înălțime și înălțimea maximă;
- indicatorii urbanistici obligatorii - POT și CUT;
- retragerea față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare a le parcelei;
- dotările de interes public necesare;
- asigurarea acceselor pietonale și carosabile, a parcajelor;
- modul de asigurare a utilităților - alimentarea cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale;
- modul de asigurare a infrastructurii rutiere;
- caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise;

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare pentru zona studiată

Conform PUG Municipiul Suceava, aprobat prin HGR nr. 518/ 26.05.2023 terenul, care face obiectul prezentei documentații de urbanism, se află în zona rezidențială – L, subzona locuințelor individualef colective mici cu maxim P+2 niveluri aflate în afara zonei centrale – **L1, locuințe cu regim redus de înălțime (P - P+2) situate în noile extinderi**, pentru care este prevăzut:

- amplasarea față de aliniament (limita parcelei la strada Mitocului) – minim 4,00 m;
- amplasarea față de limitele laterale, pentru clădirile amplasate izolat – minim 2,00m, cu condiția ca pe una din celelalte laturi să fie asigurat un acces de minim 3,00m;
- amplasarea față de limita posterioară - cel puțin jumătatea înălțimii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00m;
- amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă - jumătatedin înălțimea clădirii celei mai înalte;

- înălțimea maximă admisă a clădirilor – P+2 niveluri (10m l acornișă); se admit depășiri de 1 -3m numai pentru alinierea la coenișă a clîădirilor învecinate în cazul regimului de construire continuu;

- POT - max. 35%;
- CUT – 1,00 mp ADC/mp teren

1.3. Surse documentare

1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

- Certificatului de Urbanism nr. 506 din 13.05.2024 emis de Primăria Municipiului Suceava;
- P.U.G. Municipiul Suceava și Regulament Local de urbanism aferent PUG, aprobat prin HCL Suceava și HGR nr. 518 din 26.05.2023;

- Extrase CF nr. 59587/14.03.2024, nr. 59588/14.03.2024 nr. 59589/14.03.2024 și nr. 59590/14.03.2024;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al P.U.Z - indicativ GM-010-2000;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Ghid privind elaborare și aprobarea regulamentelor locale de urbanism - Indicativ G.M.-007 - 2000;
- Legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată;

1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent P.U.Z.

- Ridicare topografică a terenului, întocmitor PFA PETRE GHE, realizată în sistem de coordonate Stereo 70, sistem de referință Marea Neagră, lucrările topografice fiind recepționate și avizate OPCI;
- Studiu geotehnic întocmit de SC „GEOPROB-RPD" SRL Suceava.

1.3.3. Date statistice

Nu au fost utilizate date statistice.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

2.1.1. Date prind evoluția zonei

În situația actuală, terenul studiat are destinația de teren arabil în intravilan și se compune din 4 parcele care însumează o suprafață de 10700mp. Pe teren nu se găsesc construcții sau alte amenajări.

Prin noul PUG Municipiului Suceava, o suprafață semnificativă de teren situată la vest de ternul studiat, s-a introdus în intravilanul localității, creindu-se condițiile unei dezvoltări urbane controlate și cu o evoluție în funcție de opțiunile populației și de dezvoltarea actuală a zonei.

În vecinătatea apropriată de la sud se află o zonă de dezvoltare cu destinație mixtă, dezvoltată în foste unități agricole, care prinde contur, aici realizându-se spații comerciale, alimentație publică, prestări srvicii și mică producție.

În partea de nord a zonei, la cca. 400m, s-a construir un ansamblu de locuințe unifamiliale cu rgim mic de înălțime, spații de cazare, de agrement și relaxare.

2.1.2. Potențial de dezvoltare

Datorită poziției terenului în raport cu alte zone ale municipiului, (1,5km față de cartierele Ițcani și Burdujeni) se poate aprecia că zona se va dezvolta și extinde, devenind o zonă atrăgătoare de locuințe colective cu funcțiuni complementare.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată se află în intravilnul municipilui Suceava și se identifică cu parcelle de teren:
- nr. 59587, cu suprafața de 2400mp;
- nr. 59588, cu suprafața de 2974mp;
- nr. 59589, cu suprafața de 726;
- nr. 59560 cu suprafața de 4600mp.

Terenul are următoarele vecinătăți:
- la nord și sud – terenuri libere, proprietăți particulare;
- la vest strada Mitocului (Dj 208D);
- la est - drum local;

2.3. Elementele cadrului natural

Terenul de amplasament prezintă o suprafață plană, cu o pantă ușoară de 2% pe direcția nord - sud și nu este afectat de fenomene fizico - mecanice care să-i pericliteze stabilitatea prin alunecare, stabilitatea terenului fiind asigurată.

2.3.1. Clima și fenomenele naturale specifice zonei

Clima este temperat — continentală cu influenţe specifice de podiş, de tipul de climat continental atenuat, cu contraste termice anuale mari.

Caracteristica principală a climatului îl reprezintă iernile friguroase cu viscole şi ger şi veri secetoase.

Temperatura medie multianuanuală este de 7,50°C., iar temperatura maximă înregistrată a fost de 38°C.

Temperatura minimă s-a înregistrat de - 32.5 °C.

Vânturile predominate sunt Crivăţul care sulfa dinspre nord vest și care aduce viscol şi zăpadă în timpul iernii, iar primăvara un vânt rece, şi Austrul care bate dinspre sud - est.

Vitezele medii ale vânturilor din direcţia nord - vest sunt în decursul anului de 2,6 m/s.

2.3.2. Zonarea seismică

Din punct de vedere seismic, conform Normativ P100/1-2013, amplasamentul se încadrează la următoarele caracteristici: accelerația terenului - ag = 0,20 pentru IMR =225 ani; perioada de colț - Tc = 0,7 sec;

Conform „Cod de proiectare. Evaluarea acţiunii zăpezii asupra construcţiilor" – CR 1-1-3-2012 amplasamentul este caracterizat de o încărcare la sol S0,k= 2,5kN/m2 cu un IMR = 50 ani din punct de vedere al calculului greutăţii stratului de zăpadă.

Conform „Cod de proiectare. Evaluarea acţiunii vântului asupra construcţiilor" – CR 1-1-4-2012 amplasamentul este caracterizat de o presiunea de referinţă a vântului, mediată pe 10 min. la 10 m înălţime de la sol pentru o perioadă de recurenţă de 50 ani, de qref = 0,6kPa.

2.3.3. Zone expuse la riscuri naturale

Din analiza efectuată la nivel zonal pentru amplasament, rezultă următoarele:

- nu există zone afectate de inundații datorate revărsării unui curs de apă;
- nu există zone expuse alunecărilor de teren cu caracter potențial;
- nu există surse generatoare de noxe;

2.3.4. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Terenul studiat, compus din parcelele enumerate la capitolele anterioare, face parte din categoria terenurilor proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice – proprietar GOIAN NICOLAI DORIN și GOIAN NAFIA – MARIA, coform extrase CF de informare nr. 59587, 59588, 59589 și 59590 din 14.03.2024.

Suprafața totală a terenului care generează PUZ este de **10.700mp.**

2.4. Circulația

În zona studiată, circulația carosabilă este dominată de strada Mitocului (care în extravilan este Dj 208D), stradă de categoria III, cu 2 benzi de circulație, de 3,00m pe fiecare sens. Stratul de uzură al platformei carosabile este din beton asfaltic și se află în stare bună. Strada este luipsită de trotuare.

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Funcțiunea actuală care ocupă zona este cea de teren arabil în intravilan, atât pe terenul care face obiectul PUZ, cât și pe terenurile învecinate.

2.5.2. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Pe terenul studiat nu există fond construit.

POT = 0,00%; CUT = 0,00.

2.5.3. Aspecte calitative ale fondului construit

Nu este cazul.

2.5.4. Existenta unor riscuri naturale în zona studiată sau în vecinătate

Având în vedere lipsa proceselor naturale de degradare (active), formațiunile geologice componente, nivelul hidrostatic, direcția de curgere şi sensul drenajului apei subterane, acest amplasament este favorabil pentru realizarea construcțiilor propuse, deoarece este stabil din punct de vedere geomecanic.

2.5.5. Disfuncționalități

În situația actuală, terenul fiind liber, acesta nu prezintă o calitate urbană.
Alte disfuncționalități sunt generate de:

- lipsă cale de acces și implicit a unei rețele de trafic auto și pietonal interioare zonei studiate;
- inexistența unei echipări edilitare pe teren;
- lipsa inițiativelor de remodelare funcțională și urbanistică a zonei.

2.6. Echiparea edilitară

În zona studiată se găsesc următoarele rețele de utilități:

- rețea de alimentare cu apă rece - pe partea de la est a străzii Mitocului;
- rețea de canalizare menajeră - pe partea de la vest a străzii Mitocului;
- rețea de alimentare cu energie electrică, LES 0,4 kV - pa partea de la est a străzii Mitocului;
- rețea de alimentare cu gaze naturale – (în apropierea amplasamentului, existând posibilitatea de extindere);

2.7. Probleme de mediu

Terenul nu prezintă probleme de mediu.

Zona studiată este lipsită de factori de poluare majori. În vecinătate nu există agenți economici cu activitate cu impact semnificativ asupra mediului, sau alte elemente care nu sunt compatibile cu funcțiunea propusă prin PUZ.

Calitatea aerului este satisfăcătoare, surse de poluare nu există.

În privința calității solului nu există surse de poluare, solul nu poate fi afectat decât într-o măsură neglijabilă.

Calitatea apei nu este influențată de nici un factor poluant. Apa potabilă furnizată în sistem centralizat este salubră din punct de vedere fizic, chimic, bacteriologic, etc.

Poluarea fonică va fi generată de zgomotul produs doar de circulația de pe strada Mitocului.

Nu există un micro - ecosistem valoros pe suprafața studiată, iar în perimetrul studiat nu se regăsesc monumente ale naturii.

2.7.1. Relația cadru natural – cadru construit

Intervențiile în zona studiată vor avea în vedere faptul că obiectivele care se vor propune precum şi amenajările aferente vor fi percepute, în general, de la nivelul ochiului, acordându-se atenție prezentei spațiilor plantate și de protecție și asigurându-se un raport optim între suprafața ocupată de construcții și suprafața rezervată spațiilor verzi.

2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale si antropice

Pentru zona studiată nu există riscuri naturale, nefiind terenuri cu probleme de alunecare sau inundabile și nici de riscuri antropice.

2.7.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă.

Intervențiile și obiectivele propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

2.7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Pe terenul studiat și în împrejmuiri nu s-au identificat valori de patrimoniu și nu se află în zona de protecție a vreunui monument.

2.7.5. Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Investitorul propune realizarea unui ansamblu de locuințe colective cu regim mic de înălțime, pe terenul proprietate privată pe care îl deține în intravilanul municipiului, pe strada Mitocului f.n., venind astfel în întâmpinarea solicitanților pentru locuințe noi, al cărui număr este în creștere.

Se vor asigura alei de circulație pietonale și carosabile, parcări și spații verzi, funcțiuni complementare locuiorii, precum spații pentru comerț, prestări servicii, și altele asemenea.

Prin grija administrației publice locale, se va asigura transparența deciziilor, prevăzută prin Legea 52/2003 actualizată, facilitându-se accesul populației la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate și eventual integrate în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Documentația în fază PUZ propune reglementarea urbanistică a unui teren proprietate privată, situat în intravilanul municipiului, în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare: comerț, prestări servici, cu dotările și utilitățile aferente, precum circulații pietonale și carosabile, parcări, racorduri / branșamente la utilități.

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru zona studiată nu s-au nu au fost întocmite alte documentații utbanistice, în afară de PUG.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform PUG Municipiul Suceava, aprobat prin HGR nr. 518/ 26.05.2023 terenul, care face obiectul prezentei documentații de urbanism, se află în zona rezidențială – L, subzona locuințelor individuale lu cilective mici cu maxim P+2 niveluri aflate în acara zonei centrale – **L1, locuințe cu regim redus de înălțime (P - P+2) situate în noile extinderi**.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În situația actuală, pe terenul care are destinație agricolă nu există nici un fel de plantații, terenul fiind arat.

Mișcările de teren vor fi făcute numai în interiorul amplasamentului studiat.

Se va pune accent pe amenajarea spațiilor neconstruite, cu spații verzi și cu plantarea de arbori și arbuști.

3.4. Modernizarea circulației

- **Acces, alei carosabile**

Accesul carosabil în incinta ansamblului se va realiza din carosabilul străzii Mitocului, printr-o alee carosabilă de 7,00m lățime (2 benzi), având racordări cu raze de 10,00m.

În propunerea de mobilare urbanistică, aleea carosabilă se va desfășura pe toată lungime terenului, pe latura de la nord, din care se desprind alei carosabile de 6,00m lățime ce vor alimenta parcările dintre construcțiile propuse.

În incita ansamblului, aleile carosabilevor fi prevăzute cu trotuare de 1,20m lățime, prevăzute cu supralărgiri de 1,80m pentru circulația lesnicioasă pentru persoanele imobilizate în scaunul cu rortile.

În zona clădirii cu spații comerciale și prestări servicii, se vor amenaja trotuare largi, pentru un trafic mai intens de persoane care accesează aceste spații.

- **Parcări**

Pentru fiecare apartament s - a prevăzut cel puțin 1 loc de parcare.

În varianta de mnobilare urbanistică propusă se prevede număr de **84 apartamente**, pentru care se asigură parcări cu un număr de **84 locuri**, din care pentru persoanele cu handicap s-au rezervat **3** locuri de parcare, repartizate uniform în ansamblu.

Pentru spațiile din clădirea multifuncțională, numărul de locuri ce parcare s-a prevăzut conform Anexa nr. 5 din RGU, astfel:

- pentru spații comerciale de la parter, max. 577,50mp - conf. art. 5.3.1 pentru spații comerciale cu aria desfășurată cuprinsă între 400 – 600mp - minim 1 loc de parcare la 100mp – se asigură 6 locuri;
- pentru spații prestări servicii de la etaj 1, max. 577,50mp - asimilat art. 5.3.1 cu spații comerciale cu aria desfășurată cuprinsă între 400 - 600mp - minim 1 loc de parcare la 100mp – se asigură 6 locuri;
- pentru spații fitness (agrement) de la etaj 2, max. 60 persoane - conf. art. 5.9.1 pentru cu spații agrement - minim 1 loc de parcare la 10÷30 pers. – se asigură 5 locuri;

În total, pentru spațiile din clădirea multifuncțională se asigură un număr de **18 locuri de parcare, 2 locuri** pentru persoanele imobilizate în scaunul cu rotile.

Pe ansamblu, se realizează un număr total de **102 locuri de parcare**, din care 5 locuri rezervate persoanelor persoanele imobilizate în scaunul cu rotile, conform art. IV.6.1. din NP051 – 2012, care prevede un minim de 4% din numărul total al locurilor de parcare.

Accesul mijloacelor de intervenție se va face pe căile de acces existente (strada Mitocului) și pe ale carosabile din incintă, dimensionate conform normelor.

- **Capacități de transport admise**

Având în vedere destinația investiției propuse, capacitățile de transport admise vor fi cele de tip ambulanță, cele de intervenție pentru stingerea incendiilor, de poliție și cele de servicii de salubritate.

Pentru aprovizionarea spațiilor comerciale sunt admise autovehicule cu capacitatea maximă 3,5 tone.

Pentru capacități și indicatori maximali pentru volumele vehiculate, emisii de noxe, restricții de circulație, etc. vor fi elaborate reglementări specifice.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări

Conform Avizului de oportunitate emis de Primăria Municipiului Suceava pentru documentația P.U.Z., pe terenul studiat proprietatea investitorilor se propun următoarele reglementări urbanistice:

- **Zonificare funcțională**

- se propune instituirea **- subzonei funcționale locuințe colective cu regim mic de înălțime, cu maxim P+2E niveluri și funcțiuni complementare locuirii (spații comerciale, prestări servicii, locuri de parcare, etc);**

Categorii de construcții și amenajări compatibile cu zona funcțională propusă:

- construcții de locuințe colective cu regim mic de înălțime, max P+2E;
- spații comerciale, spații pentru prestări servicii;
- alei pietonale și carosabile, parcaje;
- loc joacă copii;
- spații verzi amenajate;
- mobilie urban;

- **Amplasarea față de drumurile publice**

Zona de implementare a construcțiilor va respecta distanța de:

- minim **12,80m** față axul străzii Mitocului.

- **Amplasarea față de aliniament**

(limita dintre domeniul public și domeniul privat – limita de la vest a terenului)

Zona de implementare a construcțiilor se va situa:

- retras față de aliniament la minim **3,00m;**

- **Amplasarea în interiorul parcelei**

Zona de implementare a construcțiilor va respecta următoarele distanțe față de celelalte limite ale terenului:

- retras față de limita laterală de la sud – **minim 3,00m**;
- retras față de limita laterală de la nord – **variabil de la 10,00m la 10,60m**;
- retras față de limita laterală de la est – **minim 10,00m.**

- **Regimul de înălțime**

- maxim P + 2E;

- **Înălțimea construcțiilor**

- *pentru locuințe colective:*

  - înălțimea la coamă: **maxim 13,50m** (de la cota ± 0,00);
  - înălțimea la streașină: **maxim 11,50m** (de la cota ± 0,00);

- *pentru spații comerciale, prestări servicii:*

  - înălțimea la atic: **maxim 15,00m** (de la cota ± 0,00);

Încadrarea în categoria de construcții care se supun avizării A.A.C.R.

În conformitate cu Planșa GA.168/SA.01 – Zone de referință asociate aerodromului, furnizată de A.A.C.R. la adresa https://www.caa.ro/-/pages/zone-cu-servituti-aeronautice-civile, amplasamentul se află în zona III de protecție aeronautică.

Pentru această zonă, conform aceleași planșe, zona de protecție se află la +30,0 m față de cota aerodromului care are valoarea absolută 418,32m, de asemenea conform aceleași planșe, zona de ziguranță se află **la cota 448,32m.**

Conform studiului topografic anexat, amplasamentul terenului ce face obiectul PUZ se află la cota 316,00m.

După cum reiese din Planșa 5, înălțimea clădirii cele mai înalte propuse prin PUZ se află la 15,0 m față de cota menționată mai sus, respectiv la 321,00 m care este cu 127,32 m sub zona de protecție aeronautică deci se poate afirma că construcțiile propuse prin PUZ nu depășesc înălțimea admisibilă.

În consecință, conform notei din Planșa GA.168/SA.01 care afirmă că este necesar acest aviz doar pentru clădirile care depășesc înălțimea admisibilă, se poate concluziona că **nu este necesar avizul Autorității Aeronautice Civile Române**.

- **Indicatori urbanistici obligatorii**
  - *maximali*
    - **POT maxim = 35 %**
    - **CUT maxim = 1,00mp Ad/mp teren**
  - *minimali*
    - **POT min = 25 %**
    - **CUT min = 0,70mp Ad/mp teren**
- **Indicatori urbanistici** - propunere de mobilare urbanistică
  - **POT - 27,40%.**
  - **CUT – 0,25 mp Ad / mp teren.**
- **Spații verzi amenajate**

Terenul rămas liber, după realizarea clădirilor și a căilor de circulație pietonale și auto, se va amenaja în suprafețe înierbate și plantații de arbori și arbuști.

În ambele variante de ocupare a terenului se vor asigura spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor, conform Anexei nr. 6, din R.G.U.

Pentru varianta urbanistică propusă se vor asigura următoarele suprafețe de spații verzi:

- pentru locuințele colective (minim 2mp / locuitor, conform art.6.8) – necesar: 84 apart. x cca. 210 pers. x 2mp/lpers = 420mp:
- pentru spațiile comerciale (minim 2% din suprafață teren, conform art. 6.2) – necesar: 10700mp x 2% = 214mp;

Total necesar = minim 634mp.

Propus prin PUZ = 875mp (8,19%).

- **Bilanț teritorial existent și propus – S = 1,07 ha**

Zonificare	Existent		Propus	
	ha	%	ha	%
▪ **subzonă funcțională locuințe colective mici, cu maxim P+2E niveluri și funcțiuni complementare locuirii (comerț, prestări servicii),** din care:	**1,07**	**100**	**1,07**	**100**
- construcții locuințe colective P+2E și funcțiuni complementare (comerț, servicii, etc.)	-	-	**0,3745**	**35,00**
- alei carosabile	-	-	**0,3400**	**31,77**
- parcări			**0,1450**	**13,55**
- trotuare			**0,1100**	**10,28**
- loc joacă, platformă gospodărească			**0,0130**	**1,21**
- spații verzi amenajate	-	-	**0,0875**	**8,19**
- teren arabil	1,07	100	-	-
TOTAL	**1,07**	**100**	**1,07**	**100**

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Zona beneficiază de dotările edilitare alimentare cu apă, canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică, rețeaua de alimentare cu gaze naturale urmând a fi extinsă,

3.6.1. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă a viitoarelor obiective se va face din rețeaua publică de alimentare cu apă existentă în zonă (în subteran, pe partea de la est a străzii Mitocului), printr-un cămin de vane echipat cu o vană din fontă cu sertar și o conductă principală din PEHD, D160mm, PE 100, Pn 10 bar.

La conducta principală se racordează obiectivele propuse prin căminine prevăzute cu apometru și conductele de racord din PEHD, Dn63 mm, PE 100, Pn 10 bar.

Din conducta principală se va alimenta și rețeaua de hidranți exteiori de incendiu Dn 80 mm.

Toate conductele de alimentare cu apă prevăzute vor fi pozate subteran, la o adâncime de cca. 1,20 m, pe un pat de nisip în grosime de minim 10 cm și protejate de un strat de nisip în grosime de minim 30 cm.

- ***Necesarul de apă***

Necesarul de apă, calculat conform STAS 1478-90 are următoarele valori:

- număr consumatori:
  - N_1 = cca. 210 (care locuiesc în blocuri);
  - N_2 = 50 (persoane care activează în spațiile cu altă destinație)

- debit specific:
  - $q_s 1$ = 280 litri/pers/zi; (pentru o persoană care locuiește în apartament cu closet, lavoare, cadă de baie, spălător)
  - $q_s 2$ = 50 litri/ pers /zi (pentru o persoană care activează în spațiile cu altă destinație)
- coeficient de neuniformitate a debitului zilnic – k_{zi} = 1,2;
- coeficient de neuniformitate a debitului orar – k_0 = 2,8;

Consum mediu zilnic

$$Q_{med\ zi} = Z(q_s 1 * N_1 + q_s 2 * N_2) = 280x210 + 50x50 = 58800 \text{ litri/zi} = 61{,}30 \text{mc/zi};$$

Consum maxim zilnic

$$Q_{zi\ max} = k_{zi} * Q_{med\ zi} = 1{,}2 * 61{,}30 \text{ mc /zi} = 73{,}63 \text{ mc/zi};$$

Consum orar maxim

$$Q_{orar\ max} = 1/24 * k_0 * Q_{zi\ max} = 1/24 * 2{,}8 * 73{,}63 = 8{,}59 \text{ mc/h}$$

Rețeaua de hidranți exteriori va fi alcătuită din țeavă PEHD Dn 110mm și 3 hidranți exteriori supraterani Dn80mm.

3.6.2. Canalizare menajeră

Evacuarea apelor uzate menajere de la obiectivele propuse se va face prin realizarea unei rețele de canalizare în incinta ansamblului, compusă dintr-o conductă colector Dn400, pozată în subteranul aleei carosabilre principale și conducte de racord.

Conducta colector se va descărca în rețeaua de canalizare publică (existentă în subteran pe latura de la vest a străzii Mitocului) printr-un cămin de racord din beton Dn 1000 mm prevăzut cu capac din beton si capac carosabil clasa de încărcare D400.

Conductele de racord Dn110 ÷ Dn250 mm vor fi din PVC tip KG, SN8 si vor fi pozate subteran sub adâncimea de îngheț, pe un pat de nisip in grosime de minim 10 cm si protejate de un strat de nisip in grosime de minim 30 cm, conform plan de situație anexat. Panta minimă a conductelor de racord va fi de 0,5%.

Fiecare obiectiv va avea un cămin de racord din beton Dn 1000 mm cu capac carosabil.

Debitele de ape uzate menajere care se evacuează în rețeaua de canalizare, Q_u se calculează cu relația:

$$Qu = 0{,}8 * Qs$$

în care Q_s - reprezintă debitele de apa de alimentare caracteristice (zilnic mediu, zilnic maxim si orar maxim), astfel:

Debitul zilnic mediu

$$Q\ u\ med\ zi = Q\ zi\ med * 0{,}8 = 61{,}30 * 0{,}8 = 49{,}04 mc/zi;$$

Debitul zilnic maxim

$$Q\ u\ zi\ max = Q\ zi\ max * 0.8 = 73{,}63 * 0{,}8 = 58{,}90/zi;$$

Debitul maxim orar

$$Q\ u\ orar\ max = Q\ orar\ max * 0{,}8 = 8{,}59 * 0{,}8 = 6{,}88 mc/h;$$

3.6.3. Canalizarea apelor pluviale

Colectarea apei pluviale de pe suprafața parcărilor şi drumurilor interioare se va face prin colectoare pluviale din fontă, iar transportul prin intermediul conductelor de canalizare din PVC Dn 250 mm, tip KG SN8. Acestea vor fi pozate subteran, pe un pat de nisip în grosime de minim 10 cm și protejate de un strat de nisip în grosime de minim 30 cm, conform plan de situație anexat. La schimbările de direcție au fost prevăzute cămine de canalizare din elemente circulare din beton, Dn 1000 mm acoperite cu plăci carosabile din beton armat și capace carosabile clasa de încărcare D400.

Apele pluviale de pe suprafețele carosabile vor fi trecute prin câte un separator de produse petroliere cu filtru coalescent.

Apele pluviale colectate se vor deversa în rețeaua de canalizare a localității, existentă în zonă.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivelor propuse și iluminatul public din incintă se va face de la rețeaua publică existentă în zonă (LES 0,4 Kv; post trafo în apropierea amplasamentului), în baza unui studiu de soluție și a avizului SC Delgaz grid SA Tg. Mureș.

Iluminatul exterior se va realiza cu stâlpi stradali care vor ilumina aleile carosabile și pietonale, precum și parcările.

3.6.5. Energie din surse regenerabile

- ***energia electrică*** – necesară iluminatului spațiilor comune din clădirile de locuințe se va realiza cu **panouri fotovoltaice**, amplasate pe acoperișul obiectivelor ce se vor realiza.

3.6.6. Alimentarea cu gaze naturale (necesare alimentării CT de apartamente și a preparării hranei)

Alimentarea cu gaze naturale ale blocurilor de locuințe și grădiniței se va realiza prin racordarea acestora la rețeaua de gaze naturale de joasă presiune existentă în zonă, care se va extinbde până la limita amplasamentului, în baza avizului de racordare emis de furnizorul de gaze naturale și a unei documentații tehnice întocmite de un proiectant agrementat.

Gazele naturale vor servi atât la prepararea hranei (cu aragaze) cât și la încălzirea apartamentelor și a preparării apei calde (cu centrale termice murale individuale).

3.6.7. Gospodărie comunală

Deșeurile se vor colecta selectiv (menajer, sticlă, metal, carton) în containere care se închid etanș și vor fi ridicate periodic de o firmă specializată și transportate la o stație de sortare a deșeurilor agrementată.

Incinta se va dota cu 1 platformă pentru colectarea deșeurilor, care se va amplasa la distanțe de minim 10m de ferestrele locuințelor.

Platformele vor fi împrejmuite sau de tip îngropat și vor fi prevăzute cu pante de scurgere și sisteme de spălare și de scurgere racordate la canalizare, conform art. 4, din Ord. M.S. nr.119/2014, modificat și completat prin Ord. M.S. nr. 994/2018.

La platformă se asigură accesul autospecialelor care colectează deșeurile.

3.7. Protecția mediului

3.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Categoria de construcții propuse pe terenul studiat, respectiv locuințe colective cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare locuirii, nu vor constitui surse de noxe care să influențeze în mod negativ fondul construit existent în zonă și ca atare nu se impun luarea unor măsuri speciale.

Managementul deșeurilor se va face în mod controlat, incinta va dispune de o platformă pentru amplasarea pubelelor în vederea colectării selective a acestora.

3.7.2. Prevenirea riscurilor naturale

Prin poziția ei, zona studiată nu are surse de risc naturale, terenul având stabilitatea asigurată, neexistând riscul unor alunecări de teren.

Surse de poluanți pentru apele subterane în perioada de execuție și de exploatere nu există.

De asemenea, terenul nu este cuprins în zona inundabilă a vreunui curs de apă și nu prezintă nici pericole de explozie accidentală, iar pe teren nu se vor depozita carburanți sau substanțe periculoase.

Riscuri pentru sănătatea oamenilor sau pentru mediu pot apărea în perioada de execuție, ulterioare fazei PUZ.

3.7.3. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Apele uzate de la obiectivele care se vor realiza pe terenul studiat vor fi colectate, prin rețeaua de canalizare menajeră din incintă, gravitațional, și deversate în rețeaua de canalizare menajeră publică a orașului.

Toate conductele care vor alcătui rețeaua de canalizare exterioară vor avea îmbinări cu inel de etanșare, eliminându-se în totalitate eventualele scurgeri.

3.7.4. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc.

Nu este cazul.

3.7.5. Organizarea sistemelor de spații verzi

După realizarea lucrărilor de construcții, a aleilor pietonale, a aleii carosabile și a parcărilor, terenul rămas liber se va amenaja prin înierbări, plantații de arbori, arbuști și gard viu de protecție.

Având în vedere destinația construcțiilor din zona funcțională propusă, dimensionarea suprafeței de spații verzi va respecta prevederile Anexei nr. 6, pct. 6.2. și 6.8. din HG 525/1996.

3.7.6. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.
Pe terenul de amplasament și în vecinătatea acestuia nu se găsesc bunuri de patrimoniu.

3.7.7. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore

Nu e cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică, proprietatea și circulația terenurilor

3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publică

- rețea de alimentare cu apă;
- rețea de canalizare menajeră;
- rețea de alimentare cu energie electrică;
- rețeaua de gaze naturale;
- alei carosabile și pietonale în incintă;

3.8.2. Tipul de proprietate al terenurilor și circulația terenurilor

În zona studiată se găsesc următoarele tipuri de terenuri:

a) terenuri proprietate publică

- terenuri proprietate publică de interes județean: drumul județean Dj 208D (Strada Mitocului);
- terenuri proprietate publică de interes local: strada Cornel Grosar și drumul de acces situat la estul terenului satudiat;

b) terenuri proprietate privată

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice: parcela de teren pentru care se întocmește PUZ; parcelele de teren învecinate la nord și sud-vest;

3.8.3. Posibilități de mobilare urbanistică

Pe terenul studiat se propune realizarea unui ansamblu de locuințe colective cu acces și lot folosit în comun, în blocuri cu regimul de înălțime de **maxim P+2E.**

Ca dotări de utilitate publică se propune realizarea unor spații comerciale, prestări servicii și spații de relaxare (fitness), precum și spații pentru joc copii, amenajate într-o clădire cu regimul de înălțime **P+2E.**

Blocurile se vor amplasa izolat, fiind alcătuite dintr-o singură scară, având în vedere ca distanța dintre acestea și orientarea să asigure o însorire și iluminare optimă a tuturor camerelor de locuit la solstițiul de iarnă, precum și respectarea condițiilor de vizibilitate (percepția unei porțiuni din bolta cerească din interiorul încăperilor de locuit).

Prezenta variantă de reglementare urbanistică propune realizarea unor locuințe colective în **7 blocuri**, denumite de la bloc 1 la bloc 7, cu regimul de înălțime P+2E.

În cele 7 blocuri se vor realiza un număr de **84 apartamente**.

Clădirea cu destinația comerț, prestări servicii și spații relaxare se va amplasa la intrarea în incinta ansamblului, la strada Mitocului (Dj 208) și va avea o suprafață desfășurată de max. **1740 mp.**

Pentru circulația rutieră se propune realizarea unei alei carosabile cu două benzi de circulație, asigurându-se și accesul autospecialelor de intervenție, având posibilitate de întoarcere.

Aleea carosabilă va fi prevăzută cu trotuar pentru pietoni, accesibil și de persoanele imobilizate în scaunul cu rotile.

Pentru copii s-a prevăzut un loc de joacă.

Colectarea resturilor menajere și a gunoaielor se va face selectiv într-un punct gospodăresc, amplasat la distanța de minim 10m de locuințe, conform Ord 119/2014 al M.S. cu completările și modificările ulterioare.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Consecințe ale realizării obiectivelor propuse

Instituirea zonei funcționale mixte - locuințe colective cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare locuirii (spații comerciale, prestări servicii, etc.), în arealul studiat, va crea posibilitatea creșterii și dezvoltării potențialului social, urbanistic, economic și ambiental al zonei.

4.2. Măsuri în continuare

Prezenta documentație PUZ are caracter de reglementare care explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor în zona studiată.

La baza criteriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și de mediu.

4.3. Categorii de costuri ce vor fi suportate de investitorul privat și categorii de costuri care vor cădea în sarcina autorității publice locale

Costurile ce vor cădea în sarcina investitorului privat vor consta în:

- realizarea blocurilor de locuințe cu funcțiunile complementare;
- realizarea clădirii cu spații comerciale și spații prestări servicii;
- realizarea rețelilor de utilități din incintă și racordarea la rețelele existente în zonă, respectiv de alimentarea cu apă, energie electrică, gaze naturale, precum și racordarea la canalizarea menajeră;
- iluminatul în incintă;
- realizarea aleilor carosabile, a parcărilor;
- amenajarea spațiilor verzi și a locului de joacă pentru copii;
- realizarea platformei gospodărești.

În aceste condiții nu se propun investiții care vor genera costuri ce trebuie suportate de autoritatea publică locală.

Se menționează că, în vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor

tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu ape, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de aceeași natură.

4.4. Etapele de realizare a investiției

- organizarea lucrărilor de șantier;
- realizarea rețelelor exterioare și a racordurilor de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, canalizare menajeră, iluminatul exterior;
- realizarea provizorie a căii de acces, a aleilor carosabile și a zonelor pentru parcare din incintă;
- executarea blocurilor de locuințe;
- finalizarea lucrărilor la aleile carosabile și pietonale;
- amenajarea locului de joacă, a spațiilor verzi.

Întocmit:

arh. Ciprian Hison

SOCIETATE DE PROIECTARE IDEAL PROIECT S.C. S.R.L. C.I.F. 17670382 J 33/829/2006

RUR Ciprian Vasile V. HISON arhitect D E