

PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumirea lucrării:	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, PENTRU	CONSTRUIRE
Amplasament:	LOCUINTA COLECTIVA P+2E+M SI IMPREJMUIRE	
Beneficiari:	SAT SF. ILIE, COMUNA SCHEIA, JUDET SUCEAVA	
Faza de proiectare:	SC DECO-GYM CONSTRUCT SRL	
Proiectant :	P.U.Z.	
Data elaborării:	S.C. AVENSIS COMPANY S.R.L.	
	2018	

BORDEROUL PIESELOR SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

1. Foaie de Capăt
2. Colectiv de Proiectare
3. Memoriu de Tehnic Explicativ

PIESE DESENATE

Plansa 0	Incadrare in Teritoriu	1:2000
Plansa 1	Situatie Existenta	1:500
Plansa 2	Reglementari Urbanistice-Zonificare	1:500
Plansa 3	Reglementari Echipare Edilitara	1:500
Plansa 4	Proprietatea Asupra Terenurilor	1:500

MEMORIU DE PREZENTARE

1. GENERALITAȚI:

1.1 DATE GENERALE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, PENTRU CONSTRUIRE
Amplasament:	LOCUINTA COLECTIVA P+2E+M SI IMPREJMUIRE
Beneficiari:	SAT SF. ILIE, COMUNA SCHEIA, JUDET SUCEAVA
Faza de proiectare:	SC DECO-GYM CONSTRUCT SRL
Proiectant :	P.U.Z.
Data elaborării:	S.C. AVENSIS COMPANY S.R.L.
	2018

1.2. OBIECTIVUL LUCRĂRII:

Prezenta documentație a fost întocmită pentru a se întruni cadrul legal pentru emiterea Autorizației de Construire pentru: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, PENTRU **CONSTRUIRE LOCUINTA COLECTIVA P+2E+M, SI IMPREJMUIRE** ” amplasata in Sat Sf Ilie, Comuna Scheia, Județ Suceava

Principalele probleme urmărite în dezvoltarea prezentului PUZ sunt următoarele:

- organizarea arhitectural - urbanistică a zonei, prin stabilirea amplasamentelor noii construcții prevăzute a se realiza în zona, și încadrarea lor într-o soluție de ansamblu coerentă;
- transformarea și dezvoltarea urbanistică a terenului studiat prin asigurarea elementelor de regulament de urbanism care să facă posibilă edificarea corectă a viitoarelor construcții, în armonie cu fondul construit dar și cu elementele naturale înconjurătoare;
- creșterea calității spațiului public, crearea unei ambianțe urbane si tehnice atrăgătoare și a unei imagini arhitecturale contemporană și interesantă;
- punerea în valoare a amplasamentului cu creșterea valorii de circulație a terenului studiat;
- diversificarea funcțiunilor și creșterea gradului de dotare a zonei, amplificarea interesului pentru zona studiată;
- reglementarea modului de amplasare, dimensionare, conformare și deservire edilitară pentru un ansamblu de clădiri ce va adăposti o locuinta colectiva;
- completarea și dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- POT, CUT, regimul de înălțime, funcțiunile propuse;
- organizarea circulației carosabile și pietonale și racordarea acestora la circulația din zonă;
- unitatea ansamblului;

- circulația juridică a terenurilor;
- aliniamente și alinieri impuse;

1.3 Surse documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.:

P.U.G. Suceava

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

Ridicări topografice în coordonate STEREO 70

Studiu geotehnic

Certificatul de urbanism nr. 25 din 19.01.2018

Documentații necesare pentru obținerea tuturor avizelor solicitate prin certificatul de urbanism.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:

2.1.EVOLUTIA ZONEI

Date privind evoluția zonei.

Destinația stabilită prin PUG (UTR 5) aprobat- zonă destina construită de locuințe cu regim mic de înălțime. În vecinătatea terenului studiat sunt proprietăți particulare cu locuințe unifamiliale de-a lungul terenului studiat.. Studiul geotehnic de specialitate întocmit specifică faptul că, terenul studiat, este stabil din punct de vedere geomecanic, putându-se dezvolta ca o zonă rezidențială compusă din o locuință colectivă având regim de înălțime P+2E+M.

Caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localității.

Parcela de teren afectată de amplasarea și construcțiilor obiectivelor propuse se află în proprietatea SC DECOGYM CONSTRUCT SRL, folosința actuală a terenului fiind: arabil (500 mp). Beneficiarul, dorește dezvoltarea unei locuințe colective având regim de înălțime P+2E+M .

Potențial de dezvoltare. Terenurile studiate au o suprafață suficient de mare și un amplasament, față de punctele cardinale, favorabil dezvoltării unor locuințe colective. Este situat în apropierea utilităților centralizate ale municipiului Suceava și într-o zonă a terenului stabilă din punct de vedere geomecanic.

Din punct de vedere al sistematizării, terenurile studiate pot fi dezvoltate și incluse în arhitectura urbanistică a comunei Scheia și a Municipiului Suceava la limita careia se situează, prin perimetrul construcțiilor cu clădiri de înălțime asemănătoare.

Aprobarea PUZ asigură suportul reglementar pentru eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire pentru dezvoltarea urbanistică a Comunei Scheia.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Poziția zonei față de intravilanul localității. Zona studiată se află în intravilanul Comunei Scheia, Sat. Sf. Ilie, în vecinătatea drumului Dealul Vechi (vezi pl. 0).

Relationarea zonei cu localitatea, Teritoriul studiat are acces direct la drumurile de acces adiacente drumului rețelei stradale comunale cu posibilitati de acces prin acestea catre Cartierul Obcini din Mun. Suceava, Rețelele de utilități apă-canal-gaze centralizate se situează pe drumurile de acces adiacente amplasamentului, rețele ce sunt ale beneficiarului .

Amplasarea cladirilor s-a facut pe un teren salubru si s-a ținândt cont de:

- protecția populației fata de producerea unor fenomene naturale ca alunecari de teren, inundații, avalanșe.
- reducerea degajarii sau infiltrarii de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, aparute ca urmare a poluarii mediului.
- sistem de alimentare cu apă potabilă in conformitate cu normele legale in vigoare.
- sistem de canalizare pentru colectarea, îndepartarea si neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice.
- sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere.
- sănătatea populației față de poluarea antropica cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.

Amplasarea constructiilor asigură însorirea pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din locuințele individuale învecinate.

Spațiile amenajate pentru parcare a autovehiculelor sunt situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit a imobilelor propuse si a locuințelor unifamiliale învecinate

Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deșeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în functie de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare si de categoria în care se încadreaza deșeurile menajere din imobilul prous deșeurile nu se colecteaza direct in recipient, ci intr-un sac de polietilena aflat in recipient si care sa aiba un volum puțin mai mare decat volumul recipientului. Precolectarea secundară, adica strangerea si depozitarea provizorie a sacilor cu deseuri menajere in punctele de precolectare organizata, se face in recipiente de culori diferite inscriptionate cu tipul deseurilor, dimensionate corespunzator, acoperite, prevazute cu dispozitive de prindere adaptate modului de golire, usor transportabile, concepute astfel incat sa nu produca raniri in timpul manipularii si sa nu favorizeze maladiile asociate efortului fizic excesiv.

Containerele vor fi concepute in asa fel incat accesul la ele sa fie rapid si usor, iar sistemul lor de acoperire sa fie usor de manevrat si sa asigure etanseitatea. Recipientele vor fi mentinute in buna stare si vor fi inlocuite imediat, la primele semne de pierdere a etanseitatii. Ele vor fi amplasate in spatii special amenajate, mentinute in conditii salubre.

Administratia publica locala va asigura colectarea, indepartarea si neutralizarea deseurilor menajere si stradale.

Sistemul individual de indepartare si neutralizare a deseurilor menajere este permis, cu conditia prevenirii dezvoltarii insectelor si rozatoarelor. Locul de amplasare a depozitelor de deseuri menajere este amplasat astfel incat sa nu produca disconfort vecinilor, sa nu impurifice sursele locale de apa si sa fie la cel putin 5 m de ferestrele locuintelor invecinate.

Sursele de zgomot și agregatele ce funcționează în interiorul clădirii precum și activitățile specifice care se desfășoară la interior, emit un nivel de zgomot încadrat în valorile admisibile.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relieful regiunii este sculptat într-o alternanță de argile, argile nisipoase și nisipuri, în care se găsesc mai multe nivele de gresii și calcare oolitice. Ele au o structură monoclinală, cu o cădere de 4,5-6 m/km pe direcția nord-vest – sud-est și aparțin buglovanului (în extremitatea nordică). În lungul văilor principale, peste toate acestea, apar depozite cuaternare, proprii luncilor.

Podișul Sucevei este caracterizat de prezenta formelor structurale, a cuestelor și suprafețelor structurale și printr-o fierăstruire accentuată. Caracteristicile reliefului Podișului Sucevei derivă de la alcătuirea geologică și modelarea sa morfologică.

Spatiile interfluviale sunt largi, iar suprafețele cu înclinări slabe sunt acoperite de pământuri loessoide, eluviale și coluviale. Relieful, format din mai multe masive deluroase și platouri înalte separate de văi largi, înșeuări și depresiuni, are un pronunțat caracter erozivo-structural. Astfel, în Podișul Sucevei putem deosebi două interfluvii principale (Suceava-Siret și Moldova-Siret) și o culme situată între valea Siretului și Câmpia Moldovei.

Situat între valea Sucevei și cea a Siretului, Podișul Dragomirnei cu o suprafață triunghiulară, este constituit dintr-o succesiune, relativ monotonă, de argile și nisipuri volhiniene, în care se disting câteva nivele de gresii și calcare ce se impun și în morfologie.

Trăsăturile fizico-geografice care derivă de la prezenta orizonturilor de roci dure sunt specifice numai pentru partea centrală și sudică a interfluviului Suceava – Siret.

Zona de lunca este caracterizată de prezenta la suprafață, sub un pachet de umpluturi antropice vechi și recente, a unor depozite cuaternare aluvionare, fine și grosiere, ce acoperă formațiuni sarmatiene. În cadrul depozitelor grosiere de terasă pot apărea lentile din material fin (argile, prafuri) cu conținut ridicat de materie organică.

Rețeaua hidrografică. Teritoriul județului Suceava aparține în întregime bazinului hidrografic al Șiretului. Principala apă curgătoare din perimetrul municipiului, Suceava, creează în dreptul orașului o albie largă, un adevărat culoar de 1,5 kilometri lățime, în cea mai mare parte neinundabilă, ca urmare a măsurilor de îndiguire și protejare a întregului spațiu afectat zonei industriale și de agrement. De-a lungul timpului, râul Suceava a suferit deplasări succesive către S-SV, lăsând în partea opusă, vechi albie sub formă de terase. Un rol important atât în evoluția văii principale, cât și a celor afluențe l-au avut procesele geomorfologice de modelare a versanților. Râul Suceava primește pe partea dreaptă pâraiele Seheia și Tîrgului, cu versanți asimetrici, iar pe stînga Mitocu. Bogdana, Dragomirna și pârâul Morii. Apele

stătătoare, sunt, în general, puțin răspândite, ele fiind recente creații ale omului (lacul de acumulare de la Dragomima, iazurile de la Fetești, Moara, Bunești, Siminicea).

Clima. Din punct de vedere climatic, amplasamentul studiat este situat în zona climatului temperat continental cu influențe baltice, cu caracter mai răcoros și umed, datorat în mare măsură anticiclurilor atlantice și continentale. Acest climat este evidențiat atât de valorile medii și extreme ale elementelor meteorologice cât și de regimul acestora (diurn și anual).

Temperatura medie anuală este de 8.2 grade C. Aerul de origine nordică aduce ninsori iarnă și ploi reci primăvara și toamna. Din est apar influențe climatice continentale cu seceta vară, cu cer senin, ger și viscole iarnă. Precipitațiile cazute sub formă de ploaie reprezintă 70-80% din totalul acestora. Cele mai mici cantități de precipitații se înregistrează în luna februarie, iar cantitățile cele mai abundente sunt de obicei în lunile mai și iunie.

Vânturile dominante sunt cele dinspre NV (peste 30% din zile), pe direcția văii râului Suceava. În conformitate cu prevederile NP-082-04 "Cod de proiectare. Bazele proiectării și acțiuni asupra construcțiilor. Acțiunea vântului", valoarea caracteristică a vitezei vântului având 50 ani interval mediu de recurență (2% probabilitate anuală de depășire), mediata pe un minut la 10 m are valoarea de 41 m/s), iar valoarea caracteristică a presiunii de referință a vântului mediata pe 10 min., având 50 ani interval mediu de recurență (2% probabilitate anuală de depășire) este de 0,7 kPa.

2.4. CIRCULAȚIA

Circulația auto în zona studiată se face de pe drumurile de acces adiacente rețelei stradale comunale cu acces direct la terenul studiat .

Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației. Circulația pe drumurile de acces de pe latura de N-E se face după cum urmează:

- Prima cale de acces se desfășoară pe 2 benzi având o lățime a drumului de 7,00 m cu trotuar având lățimea de 1 m amenajat pe parcela studiată . Drumul are suprafața carosabilă din balast momentan , ulterior această suprafață se va pava cu dale din beton vibropresat.

Circulația pe calea de acces se face este în ambele sensuri, cu restricție de viteză pentru toate vehiculele și prioritate de acces pentru autovehiculele care se deplasează în acțiuni de intervenție sau în misiuni care impun urgență (salvare, poliție, jandarmerie, ISU etc.).

Circulația va asigura fluența traficului în interiorul incintei și asigurarea ieșirii autovehiculelor din incintă. Numărul de locuri de parcare a fost dimensionat astfel:

Circulația va asigura fluența traficului în interiorul incintei și asigurarea ieșirii autovehiculelor din incintă.

Necesarul de parcaje a fost dimensionat conform HG 525/1996 cu revizuirile și completările ulterioare:

Construcții propuse:

- 6 apartamente - câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun:

Sunt necesare în total 6 locuri de parcare. Astfel, au fost prevăzute un număr de 6 locuri de parcare pentru autoturisme. Rezultă așadar satisfacerea acestor condiții.

Fluxul de circulație nou creat de cele aproximativ 6 de autovehicule este canalizat către drumul strada Ion Irimescu, Strada Victoriei, și DJ 209 C prin drumurile comunale de legătură către acestea.

Din măsurătorile efectuate și observațiile constatate cu studiul de trafic anexat la orele de varf releva faptul că volumul de circulație adăugat nu influențează condițiile de trafic actuale acesta având capacitatea de a prelua și surplusul menționat anterior.

În zona studiată există o linie de transport în comun.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

În prezent terenul care face obiectul PUZ este ocupat de următoarele funcțiuni:

- Zona teren particular (viitorul amplasament al obiectivelor propuse) arabil 500,00 mp și se propune construirea 2^{E+M}.

În zonă sunt asigurate serviciile de ridicare a gunoiului și de acces la circulația stradală.

În zonă nu sunt spații verzi publice.

Terenul studiat precum și cele din vecinătate nu sunt afectate de existența unor riscuri naturale.

În limita distanței de 500 m de jur împrejurul zonei studiate nu sunt monumente sau situri de patrimoniu.

În vecinătăți și / sau pe terenul studiat nu sunt unități care pun probleme de mediu.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA-STADIUL ECHIPARII EDILITARE IN ZONA

2.6.1 CURSURI DE APA

Perimetrul studiat nu se învecinează cu albiile minore sau majore ale vreunui curs de apă. Zona nu este inundabilă și este stabilă.

2.6.2 ALIMENTARE CU APA

În vecinătatea zonei studiate există conducte de alimentare cu apă proprietate privată ce sunt racordate la operatorul regional de apă-canal.

2.6.3 CANALIZARE

În vecinătatea zonei studiate există conducte de canalizare proprietate privată ce sunt racordate la operatorul regional de apă-canal.

2.6.4 INSTALAȚII DE ÎNCĂLZIRE-GAZE NATURALE

În vecinătatea zonei studiate există conducte de alimentare cu gaze naturale aparținând operatorului regional de furnizare a acestora

2.6.5 INSTALAȚII ELECTRICE

În vecinătatea zonei studiate există firida de joasă tensiune pretabilă pentru bransamentul electric. Rețelele existente nu afectează terenurile studiate nefiind necesară impunerea unei zone de protecție.

2.6.6 INSTALAȚII DE TELEFONIE

În vecinătatea zonei studiate NU există rețele de telefonie aparținând operatorului regional de furnizare a acestora

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Problemele de mediu ce apar în această situație sunt de două categorii :

- modul în care factorii de mediu favorizează dezvoltarea funcțiilor propuse ;
- modul în care activitățile ce urmează să se desfășoare în zonă, au impact negativ asupra mediului înconjurător, produc modificări, alterări ale acestuia;

În zonă nu există probleme de mediu care ar putea afecta realizarea cerințelor impuse de funcțiunea propusă de locuința colectivă.

Imobilele ce urmează să se construiască nu sunt în măsură să afecteze cadrul natural pe durata existenței și execuției acestora. Soluțiile constructive nu vor folosi sau produce agenți poluanți pentru apă, aer și sol. Rezultatele consumurilor de orice fel care vor avea loc pe amplasament, vor fi colectate, filtrate, epurate conform prescripțiilor actuale referitoare la protecția mediului.

2.8 OBȚINEREA ALE POPULAȚIEI

Dezvoltarea zonei în vederea construirii unei locuințe colective se face la cererea populației din zonă, lucru demonstrat prin cereri de eliberare de autorizații de construire, certificate de urbanism în acest sens și a construcțiilor edificate în zonă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ:

Inițiatorul prezentei documentații are consimțământul proprietarului terenului pentru a promova pe această proprietate o investiție imobiliară. Investitorul dorește dezvoltarea unui ansamblu compus dintr-o locuință colectivă având regim de înălțime P+2E+M

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Terenul în studiu îndeplinește condițiile impuse de tema de proiectare.

3.2. PREVEDERILE P.U.G.

Destinația stabilită prin PUG aprobat - zonă de locuințe cu regim mic de înălțime.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat este un teren propice funcțiunii rezidențiale. Terenul este stabil, neînundabil și are posibilitate de căi de acces proprii care vor deflua în Drumul DJ 209 C Str. Ion Irimescu și Strada Victoriei.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul în zonă este realizat din drumurile de acces cu două sensuri de circulație de 7,0 m lățime cu sistem balastat și drum de 4,00 m prin intermediul drumurilor de acces către drumul și parcarile amenajate în incinta terenului studiat.

Drumurile de acces sunt propuse spre modernizare.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ. REGLEMENTARI. BILANȚ TERITORIAL. INDICI URBANISTICI

Destinația terenului PUG - zonă de locuințe cu regim mic de înălțime.

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Za - ZONA AFERENTĂ LOCUINȚELOR COLECTIVE din care subzone:

Zah - ZONA AMPLASARE LOCUINȚE COLECTIVE

Zac - ZONA CIRCULAȚIE CAROSABILĂ, PIETONALĂ ȘI PARCAJE

Zav - ZONE VERZI AMENAJATE

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Za - Zona studiată din care:	500,00mp	100,00%	500,00 mp	100,00%
Zah - zona aferentă locuințelor colective	0,00 mp	0,00%	196,63 mp	39,30%
Zac - zona circulație carosabilă, pietonală și parcaje	0,00 mp	0,00%	168,51 mp	33,70%
Zav - zone verzi amenajate	500,00mp	100,00%	134,86 mp	27,00%

ZONE DE PROTECȚIE / INTERDICȚIE

- regim de înălțime maxim = P+2E+M,
- aliniament parcele = stradal – Drumuri de acces si imobile existente
- retrageri obligatorii = se va reglementa prin PUZ

N/E- min. 1,00 m

S/V- min. 3,30 m

N/V- min. 1,00 m

S/E- min. 11,00 m

- Accese = carosabile - se va reglementa prin PUZ
- pietonale - se va reglementa prin PUZ;
- parcaje – 6 locuri la nivelul solului

INDICI URBANISTICI

P.O.T. PROPUS =39,30% / P.O.T. MAXIM=40%

C.U.T. PROPUS =1,59 / C.U.T. MAXIM=1,60

REGIM TEHNIC PROPUS

Ampasament	= 500,00 mp
Ac P Imobil	= 196,63 mp
Acd Imobil	= 2796,39mp
Locuri parcare	= 6 Locuri
P.O.T.	= 39,30%
C.U.T.	= 1,59
Regim maxim de înălțime Imobil propus	= P+2E+M
Nr. Apartamente	= 6

CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE IMOBIL

Tipul construcției : noua

Înălțimea construcției

- la streșină : fata de cota CTS: +11,00m

Spatii plantate- min. 20%

3.6. DEZVOLATAREA ECHIPARII EDILITARE INSTALATII ELECTRICE

SITUATIA EXISTENTA:

a) Alimentarea cu energie electrica

În zona de amplasament a ansamblului de locuințe propus, există rețea de gaze naturale, de presiune redusă, care alimentează consumatorii actuali.

SITUAȚIA PROPUȘĂ:

a) Alimentarea cu energie electrica

Construirea noului ansamblu necesită:

- **Imobil 1 propus P+2E+M**
- o putere instalată de c.c.a 137 kW
- o putere absorbită de c.c.a. 82 kW

Se propune racordarea la rețeaua electrică de 400V/230V - 50Hz existentă în zonă până la blocurile de masura și protecție trifazate amplasate la limita de proprietate a fiecărui obiectiv., în conformitate cu **Avizul de Racordare** emis de **Societatea de Distribuție și Furnizare a Energiei Electrice**, după obținerea autorizației de construcție.

Legaturile electrice se vor realiza cu coloanele electrice în cablu armat din Cu izolat cu PVC tip CYAbY montate îngropat în pământ pe pat de nisip.

Executarea, întreținerea și exploatarea instalațiilor electrice se face numai de către personalul calificat și autorizat în instalații electrice. Este interzis să se pună sub tensiune instalații neverificate sau instalații provizorii.

Verificarea se face numai cu instalația scoasă de sub tensiune. Este interzisă identificarea circuitelor conectate la tablou prin punerea lor sub tensiune. Instalația de protecție trebuie executată și verificată înainte de montarea receptoarelor.

Toate obiectele metalice trebuie să fie legate la priza de pământ.

La executarea instalațiilor se vor respecta măsurile de protecția muncii și P.S.I. cuprinse în:

- Norme de protecția muncii generale și normele specifice pentru instalații electrice
- Normativ P118 /1999 – Normativ tehnic de proiectare și realizare a construcțiilor privind protecția la acțiunea focului.

Proiectul respectă normele de protecția muncii și P.S.I. în vigoare.

NORMATIVE ȘI REGLEMENTĂRI

- Normativ I 7 – 2011 Normativ pentru proiectarea, execuția și exploatarea instalațiilor electrice aferente clădirilor
- Normativ NTE 007 – 2008 Normativ pentru proiectarea și executarea rețelelor de cabluri electrice.

ALIMENTARE CU APA

SITUATIA EXISTENTA:

Alimentarea cu apă a ansamblului de locuinte propus se va realiza prin bransamente la rețeaua privata de alimentare cu apa existenta

SITUATIA PROPUSA:

Alimentarea cu apă a ansamblui de locuințe propus se va realiza printr-un bransament la rețeaua de alimentare cu apa existentă și contorizarea consumurilor în camine de apometru.

- **Imobil 1 propus P+2E+M**
- Necesarul specific de apa pe zi [l/zi.pers]: 170l/zi/pers din care 60l/zi/pers apa calda.
- Numar de utilizatori = 12

Qzimed - debitul mediu zilnic de apa = $\sum N_{pi} \cdot q_{szi}$ =	2040	[l/zi]	17,00	[mc/zi]
Qzimax - debit maxim zilnic de apa = $K_{zi} \cdot Q_{zimed}$ =	2425	[l/zi]	19,55	[mc/zi]
Qzimin - debit minim zilnic de apa = $2 \cdot Q_{zimed} - Q_{zimax}$ =	720	[l/zi]	14,45	[mc/zi]
Qomax - debitul orar maxim = $k_o \cdot Q_{zimax} / n_{oz}$ =	1,62917	[mc/h]		

Kzi= 1,15

ko= 2,00

n_{oz} - numarul specific de ore pe zi de utilizare a apei; n_{oz} = 24

Pentru alimentarea rețelei de hidranți exteriori și interiori se propune realizarea unui bransament separat .

RETEA DE CANALIZARE

SITUATIA EXISTENTA:

În zona de amplasament exista o rețea privata de canalizare

SITUATIA PROPUSA:

Apele menajere rezultate de la ansamblul de locuinte, vor fi canalizate spre conductele de canalizare existenta
Pozarea conductelor de canalizare exterioare, se va realiza la o adâncime de min. -1,10 m asigurandu-se protecția la îngheț și existența și continuitatea pantelor.

ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICA

SITUATIA EXISTENTA:

Pentru construcțiile existente în zonă se asigura alimentarea cu energie termică prin centrale termice proprii.

SITUATIA PROPUSA:

Pentru ansamblu studiat se propune incalzirea cu centrale termice proprii amplasate in incaperi special amenajate.

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

SITUATIA EXISTENTA:

În zona de amplasament a ansamblului de locuințe propus, există rețea de gaze naturale, de presiune redusă, care alimentează consumatorii actuali.

SITUATIA PROPUSA:

Pentru ca s-a propus pentru alimentarea cu energie termica solutia cu centrale termice murale pentru fiecare corp de cladire in parte, alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua existenta, in urma obtinetii avizului E-ON si realizarea unui post de reglare masurare (PRM) de joasa presiune si a instalatiilor interioare de utilizare a gazelor naturale.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Problemele de mediu ce apar in aceasta situatie sunt de doua categorii :

- modul in care factorii de mediu favorizeaza dezvoltarea functiunilor propuse ;
- modul in care activitatile ce urmeaza a se desfasura in zona, au impact negativ asupra mediului inconjurator, produc modificari, alterari ale acestuia;

In zona nu exista probleme de mediu care ar putea afecta realizarea cerintelor impuse de functiunea propusa de locuinta colectiva.

Solutiile constructive nu vor folosi sau produce agenti poluanti pentru apa ,aer si sol.

Rezultatele consumurilor de orice fel care vor avea loc pe amplasament, vor fi colectate, filtrate, epurate conform prescriptiilor actuale referitoare la protectia mediului.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

CAI DE COMUNICATIE- drumurile de acces adiacente Drumului DJ 209 C c, Str. Ion Irimescu, Str. Victoriei
INFRASTRUCTURA MAJORA- rețele electrice, de gaze natural, de apa si canalizare

4. CONCLUZII:

Propunerile din prezenta documentație vor fi însoțite de alte studii și proiecte, după cum urmează: Studiu geotehnic, Ridicare topografica.

Prin prezenta documentatie se propune reglementarea zonei cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, P.O.T., C.U.T., distantele fata de limitele laterale si posterioare parcelei, organizarea circulatiei si a acceselor, asigurarea cu utilitati edilitare zonei, pentru a creea premisele unei dezvoltari urbane corecte si in conformitate cu legislatia in vigoare ce reglementeaza acest domeniu.

Toate costurile lucrărilor de proiectare și execuție a lucrărilor de racordare, bransare si extindere a

utilităților tehnico-edilitare la sistemele centralizate ,a infrastructurii de acces și a celor de construcții-montaj a viitoarelor amenajări vor fi suportate de investitorul privat.

**ÎNTOCMIT:
Arh.LATIS E.**

**PROIECTANT GENERAL:
S.C. AVENSIS COMPANY SRL**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CONSTRUIRE LOCUINTA COLECTIVE P+2E+

SI IMPREJMUIRE

SAT SF. ILIE, COMUNA SCHEIA, JUDET SUCEAVA

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri
10. Posibilitati maxime de ocupare a terenului

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LANIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent PUZ este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi, sub formă de prescripții și recomandări, referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a construcțiilor pe întreg terenul studiat, in vederea urmaririi aplicării lor.

Prezentul regulament local de urbanism explicitează si detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale documentațiilor superioare de urbanism aprobate.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale si este aprobat pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare, de către Consiliul Local al Comunei Scheia.

2. Baza legala a elaborarii

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu Legea 50/1991, republicata cu modificările si completările ulterioare, privind autorizarea construcțiilor si unele masuri pentru realizarea locuințelor, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism, H.G.525/27 iunie 1996, republicata, (cu modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism si Ghidul privind metodologia de elaborare si conținutul cadru al PUZ - indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPATnr. 176/N/16.08.2000.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism a fost elaborat concomitent cu P.U.Z. pentru zona studiata si se va aplica suprafețelor de teren evidențiate pe planșele care fac parte integranta din acest PUZ..

Prescripțiile cuprinse in prezentul Regulament (permisiuni si restricții), sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor in limitele teritoriului ce face obiectul PUZ..

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Pentru protecția mediului se vor respecta Legea Mediului si prevederile Avizelor de Mediu emise de Agenția Naționala pentru Protecția mediului Suceava.

4.1 Terenul este integral amenajat , respectând si proporția între spațiile verzi si cele construite si organizat ca si cai de circulație. Pentru organizarea construcției in etape se vor lua masuri de amenajare provizorie a terenurilor care nu se construiesc in primele etape, pastrandu-se vegetația si fiind interzisa depozitarea neorganizata de materiale rezultate din lucrări de construire.

Pe durata șantierului se vor lua masurile necesare pentru a reduce la maxim raspandirea suspensiilor de praf si afectarea cailor de circulație cu noroiul răspândit de autovehicule.

Pe durata utilizării unităților de producție este interzisa orice depozitare de materiale solide pe sol sau deversarea de substanțe lichide sau spalarea de echipamente sau alte procese similare in urma carora apa rezultata nu este colectata de sistemul de canalizare special prevăzut.

4.2 Se vor realiza plantații de arbori si arbuști ca bariere împotriva curenților de aer in rafale. Perimetral se vor zgomot planta perdele vegetale de protecție.

4.3 Deseurile solide si lichide se vor colecta in sistem centralizat si se vor evacua conform contractului cu firme de salubritate autorizate in acest sens.

4.4 Nivelul de zgomot admis nu va depăși prevederile Acordului de Mediu.

4.5 Vor fi interzise în zona activitățile de orice natura susceptibile a polua aerul, apa, solul sau emitente de

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor si la apararea interesului public

5.1. Autorizarea executării construcțiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de protecție ale sistemelor de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, conductelor de gaz, cailor de comunicație este interzisa.

5.2. Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distante fata de rețelele edilitare, aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc, chiar daca respectivele acte normative nu sunt menționate în prezentul regulament.

5.3. Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor STAS-urilor, normativelor si legislației in vigoare.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1. Caracteristici ale parcelelor

Parcela este construibila avand acces direct dintr-o strada .Echipamentele publice se vor dimensiona si proiecta conform normelor specifice pentru fiecare tip de echipamnet si a Regulamentului General de Urbanism.

6.2.Amplasarea clădirii fata de aliniament

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat. Construcția trebuie sa fie amplasata la alinierea propusa:

N/E- min. 1,00 m

S/V- min. 3,30 m

N/V- min. 1,00 m

S/E- min. 11,00 m

6.3Amplasarea clădirii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Se interzice amplasarea clădirii pe limita de proprietate .

N/E- min. 1,00 m

S/V- min. 3,30 m

N/V- min. 1,00 m

S/E- min. 11,00 m

6.4.Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

Toate construcțiile vor fi amplasate in zona de implantare a clădirii, definita conform planșei REGLEMENTARI URBANISTICE din PUZ, cu respectarea normelor legale referitoare la distante minime, aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc, chiar daca respectivele acte normative nu sunt menționate în prezentul regulament.

Amplasarea construcției unele în raport cu altele pe aceeași parcela se va face în asa fel încât sa nu fie umbrite spatiile construcțiilor învecinate care pretind iluminare naturala.

Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri

6.5.Inaltimea maxima admisa a clădirilor

- la streșină fata de cota CTS : +11,00 m

6.6.Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcției este permisa numai daca aspectul ei exterior nu contravine funcțiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. In funcție de profil si tehnologia specifica din fiecare unitate se va alege soluția arhitecturala cea mai potrivita.

Autorizarea executării construcției care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra în contradicție cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Sunt interzise imitațiile stilistice sau de materiale. Sunt interzise construcțiile provizorii sau realizate din materiale nedurabile, cu excepția organizării de șantier.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1 Circulații si accese

Parcela este accesibila dintr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apararea contra incendiilor si protecției civile.

Autorizarea executării construcției se va face cu respectarea prevederilor RGU.

Accesul la clădiri va fi situat si dimensionat in funcție de necesitățile specifice în asa fel încât sa permită autovehiculelor sa intre si sa iasa fara manevre suplimentare.

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri, conformate astfel incat sa permită circulația persoanelor cu dizabilitati fizice.

7.2 Staționarea si parcare autovehiculelor

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesita spatii de parcare, se va face numai daca exista

posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Suprafețele parcajelor necesare se determina în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform prevederilor din H.G. 525/1996, a normativelor în vigoare și a RGU.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Este obligatorie asigurarea pentru obiectiv a unei echipări tehnico- edilitare care să garanteze funcțiunea acestuia la parametri de protecție a mediului proiectat.

- se vor realiza soluții de echipare în sistem individual
- beneficiarul se obliga să racordeze construcția la rețeaua centralizată, atunci când aceasta se va executa.

8.1. Realizarea de rețele tehnico edilitare

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de investitor sau beneficiar, în întregime

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

8.2. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcela studiată are o formă rectangulară.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi sau plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției conform normativelor în vigoare.

Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru parcaje

Nu este obligatorie împrejurirea proprietății pe toate laturile acesteia. În caz că se optează pentru realizarea unei împrejurimi parțiale aceasta va avea înălțimea maximă de 2.0 m și minim 1.8 .

Împrejuririle trebuie să participe la aspectul zonei, atât prin materialele de construcție folosite, cât și prin calitatea execuției.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Zonele funcționale s-au stabilit conform cerințelor documentației și sunt puse în evidență în planșa de REGLEMENTARI URBANISTICE din P.U.Z..

Soluția urbanistică, propune următoarea zonificare:

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITAȚILOR ȘI SUBUNITAȚILOR FUNCȚIONALE

Li – Locuințe colective cu regim de înălțime P+2E+M

1. Generalități

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei este cea locuire și amenajări necesare bunei funcționări a acesteia.

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei

3.

Art. 2. Utilizări premise

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Za - Zona studiată din care:	500,00mp	100,00%	500,00 mp	100,00%
Zah - zona aferentă locuintelor colective	0,00 mp	0,00%	196,63 mp	39,30%
Zac - zona circulație carosabilă, pietonală și parcaje	0,00 mp	0,00%	168,51 mp	33,70%
Zav - zone verzi amenajate	500,00mp	100,00%	134,86 mp	27,00%

ZONE DE PROTECȚIE / INTERDICȚIE

- regim de înălțime maxim = P+2E+M,
- aliniament parcele = stradal – Drumuri de acces și imobile existente
- retrageri obligatorii = se va reglementa prin PUZ

N/E- min. 1,00 m

S/V- min. 3,30 m

N/V- min. 1,00 m

S/E- min. 11,00 m

- Accese = carosabile - se va reglementa prin PUZ

pietonale - se va reglementa prin PUZ;

parcaje – 6 locuri la nivelul solului

INDICI URBANISTICI

P.O.T. PROPUS =39,30% / P.O.T. MAXIM=40%

C.U.T. PROPUS =1,59 / C.U.T. MAXIM=1,60

REGIM TEHNIC PROPUS

Ampasament = 500,00 mp

Ac P Imobil = 196,63 mp

Acd Imobil = 2796,39mp

Locuri parcare = 6 Locuri

P.O.T. = 39,30%

C.U.T. = 1,59

Regim maxim de înălțime Imobil propus = P+2E+M

Nr. Apartamente = 6

CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE IMOBIL

Tipul construcției : noua

Înălțimea construcției

- la streșină : fata de cota CTS: +11,00m

Spatii plantate- min. 20%

- Construcții cu funcțiune de locuire;
- Spatii verzi amenajate, plantații de protecție
- Accese pietonale, carosabile, spatii staționare auto, parcare
- Construcții și instalații tehnico-edilitare, construcții pentru gospodărie comunala

Art. 3. Utilizări permise cu condiții

Se admit următoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar cu activitățile productive dominante subzonelor funcționale: **LOCUINTE COLECTIVE**

Art. 4. Utilizări interzise

Sunt interzise următoarele utilizări:

- Spații industriale (producție și depozitare);
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- instituții publice și servicii de interes general: administrație locală, unități de cult,

Art. 5. Interdicții temporare - nu este cazul.

Art. 6. Interdicții definitive - nu este cazul.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 7 Orientarea față de punctele cardinale

Se recomandă ca toate spațiile în care se desfășoară o activitate zilnică să aibă asigurată iluminarea naturală.

Art. 8 Amplasarea în interiorul parcelei și retrageri propuse

Clădirile se vor amplasa pe parcelă în limita zonei de implantare. Se pot amplasa în afara zonei de implantare următoarele tipuri de construcții:

- împrejmuiți ;
- circulații carosabile și pietonale;
- parcaje.

Amplasarea clădirilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă și însoțite cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 11 Accese carosabile

Accesul se va realiza din drumurile de acces. Amenajările și modernizarea infrastructurii drumului de acces pentru circulația autospecialelor de mare tonaj va fi asigurată de către beneficiar - investitor.

Vor fi respectate caile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/1998**.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Art. 12 Accese pietonale

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădire.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 13 Este obligatorie bransarea construcțiilor ce prin specificul lor o necesită la rețelele edilitare: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică.

- Alimentarea cu apă

Este obligatorie asigurarea unei surse de apă prin racordarea la rețeaua de alimentare cu apă a localității.

- Canalizarea apelor uzate și evacuarea apei pluviale:

- ape uzate - Este obligatorie rezolvarea evacuării apelor uzate prin racordarea la rețeaua de canalizare a localității.

- ape pluviale - apele pluviale potențial impurificate de pe platformele betonate propuse vor fi colectate prin intermediul rigolelor în decantor după trecerea în prealabil printr-un decantor separator de produse petroliere.

- Alimentarea cu energie electrică

Toate lucrările se vor realiza de către SC E-on Moldova Distribuție SA, conform proiectelor realizate de aceasta.

- Alimentare cu gaze

Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran

Firidele de bransare vor fi amplasate în asa fel încât sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor si împrejuririlor.

Clădirile vor fi echipate cu echipamente agrementate tehnic, care nu periclitează zona din punct de vedere al siguranței sau al poluării mediului.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si construcțiilor

Art. 14 Parcelarea

Terenul studiat in documentație are o suprafața totala de 500 mp.

Art. 15 Inaltimea construcțiilor

Regimul maxim de inaltime este P+2E+M

- la streșină fata de cota CTS : +11,00m

Art. 16 Aspectul construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. In funcție de profil si tehnologia specifica din fiecare unitate se va alege soluția arhitecturala cea mai potrivita.

Art. 17 Procentul de ocupare a terenului

P.O.T. PROPUS =39,30% / P.O.T. MAXIM=40%

C.U.T. PROPUS =1,59 / C.U.T. MAXIM=1,60

3.5. Reguli cu privire la parcaje, spatii verzi si imprejuriri

Art. 18 Parcaje

Se vor amenaja spatii de parcare pentru parcul auto propriu, autoturisme locatari clienti pe proprietate pentru spatiile comerciale.

Amplasarea parcajelor se va face la nivelul solului

Art. 19 Împrejuriri

Nu este obligatorie împrejurirea proprietății pe toate laturile acesteia. . In caz ca se opteaza pentru realizarea unei imprejuriri partiale aceasta va avea inaltimea maxima de 2.2 m si minim 1.8 m si se va realiza din materiale transparente sau semiopace in cazul învecinării cu activitati cu care se pot stânjeni reciproc.. Pot fi dublate de plantații. Se interzice folosirea sirmei ghimpate, a cioburilor de sticla sau alte asemenea materiale la executarea imprejuririlor.

ÎNTOCMIT:
Arh.Latis Eusebiu

**PROIECTANT GENERAL:
S.C. AVENSIS COMPANY SRL**