

## **BORDEROUL PIESELOR SCRISE SI DESENATE**

### **PIESE SCRISE**

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

### **PIESE DESENATE**

<b>Plansa 0</b>	<b>Incadrare in Teritoriu</b>
<b>Plansa 1</b>	<b>Situatie Existenta</b>
<b>Plansa 2</b>	<b>Reglementari Urbanistice-Zonificare</b>
<b>Plansa 3</b>	<b>Reglementari Echipare Edilitara</b>
<b>Plansa 4</b>	<b>Proprietatea Asupra Terenurilor</b>

**PROIECT  
NR.1230/2023**



## MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

### DENUMIRE PROIECT:

INTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL (MAGAZIN), ACCESE AUTO SI PIETONALE, PARCARI, TROTUARE, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME LUMINOASE PE FATADA SI IN PARCARE, STALP CU PANOUL PUBLICITAR LUMINOS SI IMPREJMUIRE

### AMPLASAMENT:

STR.MIHAI VITEAZU F.N., SAT IPOTESTI, COMUNA IPOTESTI, JUDET SUCEAVA

### BENEFICIAR:

SC COSBAU INVEST SRL

### FAZA:

P.U.Z.

**PROIECT NR.  
1230/2023**

## 1. GENERALITAȚI:

### 1.1 DATE GENERALE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea obiectivului de investiții

INTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL (MAGAZIN), ACCESE AUTO SI PIETONALE, PARCARI, TROTUARE, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME LUMINOASE PE FATADA SI IN PARCARE, STALP CU PANOUL PUBLICITAR LUMINOS SI IMPREJMUIRE

Beneficiarul investiției:

SC COSBAU INVEST SRL

Elaboratorul lucrării: denumire și date de identificare, cod CAEN

**Proiectant general**

SC AVENSIS COMPANY SRL

Str. Cronicar Ion Neculce, Nr. 4, jud. Suceava

CUI 15996871

J33/1152/2003

Cod CAEN -7112- Activități de inginerie și consultanță tehnică legate de acestea

### 1.2. OBIECTIVUL LUCRĂRII:

Prezenta documentație a fost întocmită pentru a se întruni cadrul legal în vederea obținerii Autorizației

De Construire pentru: INTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL (MAGAZIN), ACCESE AUTO SI PIETONALE, PARCARI, TROTUARE, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME LUMINOASE PE FATADA SI IN PARCARE, STALP CU PANOU PUBLICITAR LUMINOS SI IMPREJMUIRE

In 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 cu funcțiune mixta;
- 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. Comuna Ipotesti

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

Ridicări topografice în coordonate STEREO 70

Studiu geotehnic

Documentatie sistematizare verticala

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

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:

### 2.1.EVOLUTIA ZONEI

**Date privind evoluția zonei.**

Conform certificatului de urbanism nr.444 din 14.12.2022, eliberat de Primaria Comunei Ipotesti Terenul se afla partial in zona stabilita prin P.U.G. –ca zona predominant rezidentiala, locuinte cu regim mic de inaltime P+M, P+1+M si functiuni complementare

Studiul geotehnic de specialitate întocmit specifică faptul că, terenul studiat, este stabil din punct de vedere geomecanic, putându-se dezvolta ca o zonă comerciala.

#### **Caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localității.**

Parcela de teren afectata de amplasarea și construcțiilor obiectivelor propuse se află în proprietatea SC COSBAU INVEST SRL, folosința actuală a terenului fiind: arabil (8808,00 mp) si curti-construcții (700,00 mp), Beneficiarul, dorește dezvoltarea unei zone mixte de comerț cu regim maxim de înaltime maxim D+P+1.

Potențial de dezvoltare. Terenul studiat are o suprafață suficient de mare și un amplasament, față de punctele cardinale, favorabil dezvoltării propuse.

Din punct de vedere al sistematizării, terenul studiat poate fi dezvoltat și inclus în arhitectura urbanistică a Satului Ipotesti, prin perimetre construibile cu clădiri de înălțime asemanatoare.

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

## **2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

#### **Poziția zonei față de intravilanul localității.**

Zona studiată se află în intravilanul Comunei Ipotesti in zona adiacenta strazii Mihai Viteazu.(vezi pl. 0).

Vecinatatile zonei studiate sunt:

N- proprietati private

P.C.-36197 (TEREN LIBER CONSTRUCTII)

P.C.-46569 (CASA+ANEXE)

S- proprietati private

P.C.-36401(CASA+ANEXE)

V- DJ 208A

E- DRUM PIETRUIT

COORDONATELE PARCELEI GENERATOARE DE PUZ

681097.620 597605.501

681079.794 597617.440

681082.915 597625.253  
681085.670 597613.560  
681087.674 597638.366  
681090.790 597646.595  
681094.506 597656.406  
681140.191 597649.115  
681147.991 597676.611  
681138.384 597642.744  
681114.675 597650.720  
681110.351 597639.207  
681152.460 597691.650  
681122.150 597734.168  
681161.002 597721.899  
681149.794 597811.931  
681162.733 597806.611  
681173.388 597765.086  
681183.247 597798.198  
681194.081 597833.513  
681191.423 597825.572  
681190.337 597822.328  
681208.909 597872.808  
681170.358 597836.036  
681171.612 597835.413  
681191.201 597891.65

**Relationarea zonei cu localitatea.**

Teritoriul studiat are acces direct din Str. Mihai Viteazu (DJ 208A ) care face parte din rețeaua stradală a Judetului Suceava. Rețelele de utilități apă-canal-gaze centralizate se situează în vecinătatea amplasamentului studiat.

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 degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, aparute ca urmare a poluării mediului.
- sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare.
- sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice.
- sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere.
- sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.

Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deșeurilor menajere se face în recipiente îngropate, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează deșeurile menajere din imobilul produs. Deșeurile nu se colectează direct în recipient, ci într-un sac de polietilenă aflat în recipient și care să aibă un volum puțin mai mare decât volumul recipientului. Precolectarea secundară, adică strângerea și depozitarea provizorie a sacilor cu deșeurile menajere în punctele de precolectare organizate, se face în recipiente de culori diferite inscripționate cu tipul deșeurilor, dimensionate corespunzător, acoperite, prevăzute cu dispozitive de prindere adaptate modului de golire, ușor transportabile, concepute astfel încât să nu producă răni în timpul manipularii și să nu favorizeze bolile asociate efortului fizic excesiv.

Sistemul individual de îndepărtare și neutralizare a deșeurilor menajere este permis, cu condiția prevenirii dezvoltării insectelor și rozătoarelor. Locul de amplasare a depozitelor de deșeurile menajere este amplasat astfel încât să nu producă disconfort vecinilor, să nu impurifice sursele locale de apă și să fie la cel puțin 10,00 m de ferestrele camerelor de locuit din imobilele adiacente.

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 colitice. 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 prezența 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 eroziv-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 Dragomimei 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 neînundabilă, 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, Dragomima 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 anticiclonei 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 vâii 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.

### **Condiții geotehnice**

#### **Stabilitatea terenului**

Terenul analizat pentru amplasarea investiției are stabilitatea asigurată și se pot amplasa construcțiile propuse.

Se propune evitarea infiltrării în teren a apelor de suprafață, atât în perioada execuției cât și pe toată durata exploatarei prin amenajări adecvate

### **CONCLUZII | RECOMANDARI**

Prezentul studiu geotehnic se referă la analizarea condițiilor geotehnice pentru obiectivul: Obținere aviz de oportunitate pentru construire spațiu comercial (magazin), accese auto și pietonale, parcuri, trotuare, amenajări exterioare, sistematizare verticală, reclame luminoase pe fațadă și în parcare, stalp cu panou publicitar luminos, împrejmuire, bransamente la utilități și organizare de șantier, localitatea Ipotești, strada Mihai Viteazu, comuna Ipotești, județul Suceava- CF.47320.

Terenul analizat este proprietate privată a beneficiarului : S.C.COSBAU INVEST SRL și are suprafața de 9508,0mp.

Pentru cunoașterea și precizarea caracteristicilor geotehnice ale pământurilor din amplasamentul studiat, s-au efectuat lucrări de cercetere geotehnică constând din executarea a trei foraje geotehnice în zona indicată de către proiectant și beneficiar .

#### **Forajul 1**

0.00-0.80 m = sol vegetal negru;

0.80-3.00 m = argilă prafoasă, cafenie, vartoasă, ml.1.70 culoarea devine galbenă; 3.00-4.70 m = argilă nisipoasă, galbenă-verzuie, consistent vartoasă, ml.3.50stratul devine vartos, ml.4.00 stratul devine consistent;

4.70- 8.20 m = argilă, galbenă verzuie, vartoasă cu caracter marnos. Apa apare la 3.00m

#### **Forajul 2**

0.00- 0.80 m = sol vegetal negru;

0.80 - 2.80 m = argilă prafoasă, cafenie, vartoasă, ml.1.80 culoarea devine galbenă; 2.80- 5.30 m = argilă nisipoasă, galbenă, vartoasă, ml.3.20stratul devine consistent vartos, ml.4.10 stratul devine vartos, ml.4.6 stratul devine consistent;

5.30- 8.40 m = argilă, galbenă verzuie, vartoasă cu caracter marnos, ml.7.2 apar interc. de nisip.

Apa apare la 2.90m

#### **Forajul 3**

0.00-0.80 m = sol vegetal negru;

0.80-2.50 m = argilă prafoasă, cafenie, vartoasă, ml.2.00 culoarea devine galbenă; 2.50- 5.50 m = argilă nisipoasă, galbenă, vartoasă, ml.3.50stratul devine consistent vartos, ml.4.00 stratul devine vartos, ml.4.5



stratul devine consistent;

5.50- 8.00 m = argila, galbena verzuie, vartoasa cu caracter marnos.

Apa apare la 2.80m

Stratul de fundare este reprezentat de un complex argilos prafos, vartos.

Fundarea se va realiza respectandu-se conditiile de incastrare in stratul vius adancimea de fundare conform normativelor in vigoare, functie de terenul de fundare si caracteristicile obiectului proiectat.

Adancimea de fundare va fi aleasa de catre proiectantul de rezistenta, functie de caracteristicile constructive.

Ca solutie de fundare se propune fundarea directa in complexul argilos prafos, vartos.

Presiunea conventionala de baza pentru complexul argilos prafos, vartos se va considera dupa cum urmeaza:

$$P_{conv.baza} = 230.kPa$$

In forajele executate apa subterana apare la adancimea de: 3,00m in foraj F1; 2,90m in foraj F2 si 2.80m in foraj F3 .

Se va tine seama de posibilitatea infiltrarii apelor de suprafata in umpluturile din jurul fundatiilor i se vor lua masuri in consecință.

Pentru constructiile aferente investitiei, pentru amenajare, alei, trotuare, platforme etc.stratul de fundare este constituit dintr-un complex argilos prafos, vartos.

Complexul argilos prafos se incadreaza la categoria pamanturi coezive, la tipul de pamant PS, cu modul de elasticitate dinamic  $E_p=70$  Mpa si coeficientul lui Poisson,  $\mu = 0,42$ .

## 2.4. CIRCULAȚIA

### Acces:

Amplasamentul are deschidere la o latura la rețeaua de strazi din zona, lucru ce ofera posibilitatea amplasarii si amenajarii a punctelor de acces.

Precizam faptul ca amenajarea punctelor de acces trebuie efectuata cu elemente geometrice (raze de curbura) care sa permita inscrierea si vehiculelor de salubritate sau pompieri in caz de urgenta.

### Parcare

Locurile de parcare trebuiesc asigurate atat spatiile comerciale cat si pentru locuinte, in incinta, motiv pentru care se vor amenaja la sol un numar de 88 locuri de parcare.

Avand in vedere faptul ca suprafata desfasurata a constructiilor obiectivului economic va fi de 3.500 mp iar conform hotararii 525 art. 5.3.1. care spune: pentru constructiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează: un loc de parcare la 40 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru peste 2000 m2, rezulta un necesar de 88 locuri de parcare. Pe teren s-au amenajat un numar de 88 locuri aferente spatiilo.

Modul de desfasurare a circulatiei vor fi materializat prin indicatoare de circulatie si marcaje.

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

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

- Zona teren particular (viitorul amplasament al obiectivului propus) arabil (8808,00 mp) și curți-construcții (700,00 mp) și se propune construirea unui imobil cu funcțiuni mixte (comert și funcțiuni complementare).

Pe amplasamentul studiat nu există construcții edificate.

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

În zonă sunt nu spații verzi publice cu potențial de dezvoltare a activităților de agrement.

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

În limita distanței de 200 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.

Principalele disfuncționalități reprezintă necesitatea sistematizării verticale pentru a facilita accesul la parcelă în conformitate cu normele la zi.

### **ECHIPAREA EDILITARA-STADIUL ECHIPARII EDILITARE IN ZONA**

#### **2.6.1 CURSURI DE APA**

Perimetrul studiat nu se învecinează cu albiile minore 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 aparținând operatorului regional de apă-canal.

#### **2.6.3 CANALIZARE**

În vecinătatea zonei studiate există conducte de alimentare cu apă aparținând operatorului regional de apă-canal.

#### **2.6.4 INSTALAȚII DE ÎNCALZIRE-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 fișa de joasă tensiune pretabilă pentru bransamentul electric.

#### **2.6.6 INSTALAȚII DE TELEFONIE**

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

### **2.6. 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 a se desfășura în zona, au impact negativ asupra mediului înconjurător, produc modificări, alterări ale acestuia;

În zona nu există probleme de mediu care ar putea afecta realizarea cerințelor impuse de funcțiunea propusă de imobil cu funcțiune mixtă.

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 OBȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

Dezvoltarea zonei în vederea construirii unor imobile cu funcțiuni comerciale și funcțiuni complementare se face la cererea populației din zonă, lucru demonstrat prin cereri de eliberare de certificate de urbanism în acest sens și a construcțiilor edificate în zonă.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ:**

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Terenul în studiu îndeplinește condițiile impuse de tema de proiectare.

### **3.2. PREVEDERILE P.U.G.**

Conform certificatului de urbanism nr.444 din 14.12.2022, eliberat de primăria Comunei Ipotești Terenul se află parțial în zona stabilită prin P.U.G. – P.U.G. – ca zonă predominant rezidențială, locuințe cu regim mic de înălțime P+M, P+1+M și funcțiuni complementare.

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Amplasamentul studiat este un teren propice funcțiunii mixte. Terenul este stabil, neînundabil și are posibilitate de căi de acces proprii.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Ținând cont de categoria funcțională, de traficul rutier, de siguranța circulației drumului național, de planul de urbanism și amenajarea teritoriului precum și de dezvoltarea tehnico-economică a zonei, accesul în incintă se va realiza la același nivel deservind participanții la trafic din ambele direcții, ieșirea din incintă realizându-se bilateral cu obligativitatea acordării priorității de trecere participanților la trafic de pe Drumul Județean DJ 208 A.

Amenajarea acceselor rutiere la Drumul Județean DJ 208 A se va realiza conform Normativului AND 600/2010 și a standardului SR 10144-4/95. Din punct de vedere funcțional accesul se clasifică ca acces comercial. Conform Normativului AND 600/2010, accesele rezidențiale, comerciale și industriale vor fi tratate ca intersecții și se vor amenaja în consecință, în funcție de valorile de trafic estimate.

Intrarea în incintă se va realiza unilateral și va deservi participanții la trafic pe direcția de mers Suceava – Dolhasca; se va realiza prin amenajarea razelor de viraj, respectând elementele geometrice necesare amenajării virajelor de dreapta la intrare în incintă, conform AND 600/2010,

Latimea deschiderii accesului rutier din Drumul Județean DJ 208A la intrare va fi de 7.0 m. Propunerea amenajării cu raze de viraj va facilita accesul vehiculelor pe platforma obiectivului și nu va stănjeni circulația pe Drumul Județean DJ 208 A, respectiv virajul la dreapta realizându-se în condiții de siguranță pentru toți participanții la trafic.

Pentru realizarea amenajării propuse, s-a cerut acord de vecinătate, având în vedere că lucrarea propusă necesită reamenajarea accesului la proprietate, partea stângă.

Ieșirea din incintă se va realiza cu drept de viraj în ambele direcții și se va executa prin amenajarea cu raza circulară, respectând elementele geometrice necesare amenajării virajelor la ieșirea din incintă, conform AND 600/2010.

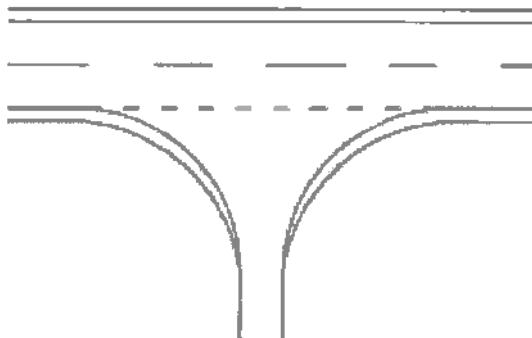


Fig. Nr. 3 - Amenajarea accesului la ieșire. Racordare circulară conform AND 600/2010.

Racordare viraj la stnga:  $R = 12.0$  m

Racordare viraj la dreapta:  $R = 12.0$  m

Latimea deschiderii accesului rutier pe zona de ieșire din incintă la Drumul Județean DJ 208A va fi de 8.0

Distanța din axul Drumului Județean DJ 208 A până la cea mai apropiată clădire propusă pe amplasament va fi de 80,30 m.

Accesul în zona este realizat din Str. Mihai Viteazu. Pe amplasament vor fi admise și vehicule cu gabarit greu.

Alea carosabilă propusă pe amplasament va avea un gabarit de min. 10,00 m. Alea carosabilă 7,00 m și trotuar la nivel de 1,50 m.

Pentru fluidizarea traficului pietonal se propune amenajarea unui trotuar pe sensul opus accesului pe o lungime de minim 50,00 m în fiecare direcție, amenajarea unei treceri pietonale și iluminarea nocturnă a accesului propus.

### 3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ. REGLEMENTĂRI. BILANȚ TERITORIAL. INDICI URBANISTICI

Destinația terenului PUG - P.U.G. –ca zonă predominant rezidențială, locuințe cu regim mic de înălțime P+M, P+1+M și funcțiuni complementare.

#### ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

<b>BILANȚ TERITORIAL</b>							
<b>UNITATEA DE REFERINȚĂ</b>	<b>Suprafața (mp)</b>	<b>Procent (%)</b>	<b>POT maxim (%)</b>	<b>CUT maxim</b>	<b>Rh maxim</b>	<b>Sp. verde minim (%)</b>	<b>G. O. (%)</b>
<b>Subzona M1</b>	<b>9508,00 mp</b>	<b>22,23</b>	<b>30</b>	<b>1,20</b>	<b>P/D+P+1E</b>	<b>20</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>	<b>9508,00 mp</b>						

retrageri obligatorii = se va reglementa prin PUZ

- N-min. 2,00 m
- S-min. 2,00 m
- V-min. 12,00 m fata de ax drum judetean
- E-min. 5,00 m

- Accese = carosabile - se va reglementa prin PUZ

pietonale - se va reglementa prin PUZ;

parcaje -1 loc/40 mp spatiu comercial Conf. Anexa 5 HG 525

Scd Sp Comercial 3520 mp

Minim 88 locuri parcare

#### INDICI URBANISTICI M1

P.O.T. PROPUS =22,23% / P.O.T. MAXIM=30%

C.U.T. PROPUS =0,37/ C.U.T. MAXIM=1,20

Spatii plantate- min. 20% (1901 mp)

Acești indici s-au raportat la suprafața aferentă obiectivelor propuse: 9508,00 mp

### **3.6. DEZVOLATAREA ECHIPARII EDILITARE**

#### **INSTALATII ELECTRICE**

##### **SITUATIA EXISTENTA:**

#### **a) Alimentarea cu energie electrica**

Pe strada Tudor Vladimirescu (DJ 208) exista retele de joasa tensiune de la care sunt alimentate constructiile din zona.

#### **b) Rețele telefonice si cablu TV**

Pe strada Tudor Vladimirescu (DJ 208) i exista retele telefonice si de cablu TV de la care sunt racordati abonații telefonici din zonă.

##### **SITUAȚIA PROPUȘĂ:**

#### **a) Alimentarea cu energie electrica**

- o putere instalată de c.c.a 415.0 kW

- o putere absorbită de c.c.a.316.0 kW

Se propune racordarea la rețeaua electrică de 400V/230V - 50Hz existentă în zonă până la blocurile de masura si protecție trifazate amplasate la limita de proprietate a fiecarui tronson, 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.

#### b) Rețele de telefonie și cablu TV

Se propune extinderea rețelelor de telefonie și cablu tv existente în zonă pentru preluarea noilor abonați, soluția definitivă urmând a fi dată de societățile de furnizare servicii de telefonie.

#### ALIMENTARE CU APA

##### SITUATIA EXISTENTA:

În zona de amplasament există rețeaua de alimentare cu apă care deservește, în prezent consumatorii actuali. Sistemul de alimentare are disponibil de debit și presiune pentru imobilul propus.

##### SITUATIA PROPUSA:

Alimentarea cu apă a imobilului propus se va realiza printr-un bransament general PEHD Dn 110mm la rețeaua de alimentare cu apă existentă pe strada Tudor Vladimirescu (DJ 208) și contorizarea consumurilor într-un camin de apometru general și contorizare individuală pe tronson și apoi pe apartamente.

### DIMENSIONAREA INSTALAȚIEI DE ALIMENTARE CU APA

TABEL 1 Necesarul specific de apă pe zi [l/zi.pers]							
Destinația clădirii	Necesarul specific de apă pe zi [l/zi.pers]			nr. pers	N <sub>p</sub>	Debit zilnic normal N <sub>p</sub> *q <sub>scz</sub> [l/zi]	
	Total apă q <sub>scz</sub>		din care apă caldă 60°C q <sub>scz</sub>			Total	apă caldă
<b>Clădiri mixte (pentru o persoană pe zi):</b>							
<b>a) în cazul preparării centrale a apei calde</b>							
apartament cu closet, lavoare, cada de baie și spalator	280		110			0	
apartament cu closet, lavoare, cada de dus și spalator	200		80			0	
<b>b) în cazul preparării locale a apei calde</b>							
în cazane funcționând cu gaze sau în încălzitoare electrice	170		60	50		8500	300
în cazane funcț. Cu comb. Solid sau lichid	140		55			0	
<b>Clădiri pentru birouri (pentru un funcționar / schimb)</b>	20		5	0		0	
<b>Cluburi, case de cultură, teatre</b>							
<b>a) în cazul preparării centrale a apei calde</b>							
actori (pentru 1 persoană pe zi)	35		15			0	
spectatori, vizitatori (pentru 1 loc pe zi)	20		5			0	
<b>b) fără apă caldă:</b>							

actori (pentru 1 persoana pe zi)	25	0		0
spectatori, vizitatori (pentru 1 loc pe zi)	15	0		0
<b>Cantine, restaurante, bufete</b>				
bufete (pentru o persoana)	5	3	0	0
cantine si restaurante (pt.o pers., 1 masa la pranz pe zi)	22	10	0	0
cantine si restaurante (pt.o pers., 3 mase pe zi)	44	20		0

## NECESAR DE APA

$N_{pr}$  - numarul de persoane corespunzator unui necesar specific de apa - conf. TABEL 1

$Q_{szl}$  - necesarul specific de apa pe zi [l/zi.pers.] - conf. TABEL 1

$Q_{zimed}$  - debitul mediu zilnic de apa =  $SN_{pr} \cdot Q_{szl}$  =

8500 [l/zi]

$Q_{zimax}$  - debit maxim zilnic de apa =  $K_{zi} \cdot Q_{zimed}$  =

9775 [l/zi]

$Q_{zimin}$  - debit minim zilnic de apa =  $2 \cdot Q_{zimed} - Q_{zimax}$  =

7225 [l/zi]

$Q_{omax}$  - debitul orar maxim =  $k_o \cdot Q_{zimax} / n_{oz}$  =

0.81458 [mc/h]

$K_{zi}$  = 1.15

$k_o$  = 2.00

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

$n_{oz}$  =

24

### Instalatii de stingere incendiu

#### Hidranti interiori

Conform anexei nr. 3 din Normativul P 118/2-2013, este necesare 1 jet in functiune simultană .

Hidranti interiori, vor avea 1 jet  $Q_{ie} = 2.1$  l/s.

Timpul de functionare al hidrantilor interiori este de 30 minute .

Instalatia de hidranti interiori din imobil se alimenteaza din retea de alimentare cu apa a imobilului

#### Hidranti exteriori

Conform anexei 7 din normativ debitul de stingere din exterior a unui eventual incendiu, pentru parcare gradul II de rezistenta la foc, este de 10 l/s.

Durata de functionare a instalatiei de hidranti exteriori este de 3 ore.

Stingerea incendiilor din exterior va fi asigurata de cei 2 hidranti stradali.

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

- Normativ P118 /1999 – Normativ tehnic de proiectare și realizare a construcțiilor privind protecția la acțiunea focului.
- STAS 1478 - 90, Alimentarea cu apă la construcții civile și industriale;
- Indicativ I9-2013- Normativ privind proiectarea, executia si exploatarea instalatiilor sanitare aferente cladirilor

## RETEA DE CANALIZARE

### SITUATIA EXISTENTA:

În zona de amplasament pe strada Tudor Vladimirescu exista retea de canalizare.

### SITUATIA PROPUSA:

Apele menajere rezultate de la imobilul propus , vor fi canalizate spre conducta de canalizare existenta in zona, printr-o retea de conducte, camine.

Pozarea conductelor de canalizare exterioare, se va realiza la o adâncime de min. -1,10 m asigurându-se protecția la îngheț și existența și continuitatea pantelor.

### **ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICA**

#### **SITUATIA EXISTENTA:**

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

#### **SITUATIA PROPUSA:**

### **ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE**

#### **SITUATIA EXISTENTA:**

În zona de amplasament a imobilului 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 proprii. Alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua existentă, în urma obținerii avizului DELGAZ GRID și realizarea unui post de reglare măsurare (PRM) de joasă presiune și a instalațiilor interioare de utilizare a gazelor naturale.

### **3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

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;

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.

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

CAI DE COMUNICATIE- drumurile de acces Str. Mihai Viteazu.

INFRASTRUCTURA MAJORA- rețele electrice, de gaze naturale, de apă și canalizare

## **4. CONCLUZII:**

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

Prin prezenta documentație se propune reglementarea zonei cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, P.O.T., C.U.T., distanțele față de limitele laterale și posterioare parcelei, organizarea circulației și a acceselor, asigurarea cu utilități edilitare zonei, pentru a crea premisele unei dezvoltări urbane corecte și în conformitate cu legislația în vigoare ce reglementează acest domeniu.



Toate costurile lucrărilor de proiectare și execuție a lucrărilor de racordare, bransare și extindere a utilităților tehnico-edilitare la sistemele centralizate ale municipiului Falticeni, 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

### INTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL (MAGAZIN), ACCESE AUTO SI PIETONALE, PARCARI, TROTUARE, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME LUMINOASE PE FATADA SI IN PARCARE, STALP CU PANOU PUBLICITAR LUMINOS SI IMPREJMUIRE

#### 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 imprejmuiiri
10. Posibilitati maxime de ocupare a terenului

#### III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

#### IV. PREVEDERI LA NIVELUL 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 și utilizare a construcțiilor pe întreg terenul studiat, în vederea urmării aplicării lor.

Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detailează prevederile cu caracter de reglementare ale documentațiilor superioare de urbanism aprobate.

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

##### 2. Baza legala a elaborarii

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu Legea 50/1991, republicata cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și 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 P.U.Z. - 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 P.U.Z..

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

## **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 intre 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** Apa menajera va fi colectata in sistemul special prevăzut si condusa spre reateaua centralizata a orasului.

Apele pluviale (potențial curate) vor fi colectate de pe platforme si dirijate catre statia de epurare a apei , cele impurificate sunt evacuate dupa ce sunt trecute prin deznisipatoare si separatoare de hidrocarburi. In zona spațiilor verzi apele se vor infiltra liber in teren.

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

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

**4.5** Nivelul de zgomot admis nu va depăși prevederile Acordului de Mediu.

**4.6** 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**

Subzona M1

- clădirile amplasate se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin 2,00 metri;
- în toate cazurile, față de limitele posterioare se va respecta o distanță de cel puțin 5,00 m.

## **6.2. Amplasarea clădirii fata de aliniament**

- Clădirile se vor retrage de la aliniament la o distanță de 12 metri, fata de ax DJ

## **6.4. Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe același parcelă**

- distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4 metri. Amplasarea construcției unele în raport cu altele pe aceeași parcelă se va face în așa fel încât să nu fie umbrite spațiile construcțiilor învecinate care pretind iluminare naturală.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri

## **6.5. Înălțimea maximă admisă a clădirilor**

Subzona M1

D+P+1E

- înălțimea maximă admisă la coamă: 12,5 metri Fata de CTS

## **6.6. Aspectul exterior al clădirilor**

Autorizarea executării construcției este permisă numai dacă aspectul ei exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. În funcție de profil și tehnologia specifică din fiecare unitate se va alege soluția arhitecturală cea mai potrivită.

Autorizarea executării construcției care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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 și accese**

Parcela este accesibilă dintr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apararea contra incendiilor și protecției civile.

Autorizarea executării construcției se va face cu respectarea prevederilor RGU.

Accesul la clădiri va fi situat și dimensionat în funcție de necesitățile specifice în așa fel încât să permită autovehiculelor să intre și să iasă fără manevre suplimentare.

**parcelele sunt construibile numai dacă au acces direct la un drum public sau beneficiază de drept de trecere legal obținut cu o lățime de minimum 7,0 metri ;**

### **7.2 Staționarea și parcare autovehiculelor**

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se va face numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Suprafețele parcajelor necesare se determină 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.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente sau în cazul în care nu există posibilitate se vor avea în vedere următoarele posibilități:

- 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**

Parcelele studiate au o formă relativ 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 obligatorie amenajarea și plantarea cu arbori a spațiului verde de aliniament aferent circulațiilor carosabile.

Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru parcaje

Nu este obligatorie împrejmuirea 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 m și se va realiza din materiale transparente sau semiopace în cazul învecinării cu activități cu care se pot stânjeni reciproc.

Împrejurimile 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 UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

### **Subzona M1 – Imobile cu funcțiune mixtă cu max. D+P+1E niveluri**

**ZONA STUDIATĂ ÎN PREZENTUL PLAN URBANISTIC ZONAL, VA FI INCLUSA ÎN PUG ÎN POTENȚI CA SUBZONA M1**

#### **1. Generalități**

**Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei este cea locuire și amenajări necesare bună funcționare a acestora.**

#### **1. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei**

#### **Art. 2. Utilizări permise**

##### **Subzona M1**

-Spații comerciale, alimentație publică

- spații administrative și de birouri
- mici spații pentru depozitare
- cabinete medicale și farmacii
- spații prestări servicii
- căi de acces carosabile și pietonale în incintă,
- parcuri la sol

- spații plantate
- construcții pentru echipare tehnică
- împrejuriri
- servicii
- sedii sociale, colective și personale

#### **Art. 3. Utilizări permise cu condiții**

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

Se permite schimbarea destinației imobilelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni, cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20).

#### **Art. 4. Utilizări interzise**

Sunt interzise următoarele utilizări:

- schimbarea destinației imobilelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție
- stații de betoane
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat

#### **Art. 5. Interdicții temporare - nu este cazul.**

- Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.) sunt supuse interdicției temporare de construire până la găsirea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului.

#### **Art. 6. Interdicții definitive**

- anexe pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- ferme agro-zootehnice, abatoare
- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat

### **3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

#### **3.1. Reguli 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 față de drumurile publice**

Se va respecta art. 18 din R.G.U. cu privire la tipurile de construcții care se pot amplasa în zona drumurilor publice.

##### **Art. 9 Amplasarea față de aliniament**

- Clădirile se vor retrage de la aliniamentul nou reglementat la o distanță de min 12 metri față de ax DJ.

##### **Art. 10 Amplasarea în interiorul parcelei și retrageri propuse**

- distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4 metri. Amplasarea construcției unele în raport cu altele pe aceeași parcelă se va face în așa fel încât să nu fie umbrite spațiile construcțiilor învecinate care pretind iluminare naturală.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri

## **1.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

### **Art. 11 Accese carosabile**

Accesul se va realiza din drumul 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 amplasament, conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități fizice.

## **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 sau prin rezolvarea în sistem propriu (put forat) pentru toate construcțiile ce prin specificul lor o necesită.

#### • Canalizarea apelor uzate și evacuare 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 DELGAZ GRID 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 așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.

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 și dimensiunile terenului și construcțiilor**

### **Art. 14 Parcelarea**

Terenul studiat în documentație are o suprafață totală de 9508,00 mp.

### **Art. 15 Înălțimea construcțiilor**

Subzona M1

- D+P+1E

- înălțimea maximă admisă la coamă: 12,50 metri Fata de CTS

### **Art. 16 Aspectul construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. În funcție de profil și tehnologia specifică din fiecare unitate se va alege soluția arhitecturală cea mai potrivită.

### **Art. 17 Procentul de ocupare a terenului**

M1

POT propus = 22,23%

POT maxim = 30,00%

## - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

M1

CUT propus = 0,37

CUT maxim = 1,20

### 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.

Amplasarea parcajelor se va face la nivelul solului. Necesarul de locuri de parcare se va stabili in functie de destinatia si capacitatea clădirii, cu respectarea R.G.U. aprobat prin HG. 525/1996 republicat si R.L.U aferent P.U.G. Municipiul Falticeni.

#### Art 19 Spatii verzi

Minim 20 %

#### Art. 20 Împrejmuriri

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 2.0 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 plantatii. Se interzice folosirea sirmei ghimpate, a cioburilor de sticla sau alte asemenea materiale la executarea imprejuririlor.

### 3.6. Reguli cu privire la protecția mediului

#### Art. 21 Protecția calitatii factorilor de mediu

Vor fi interzise in zona activitatile de orice natura susceptibile a polua aerul, apa, solul sau emitente de zgomot.

Pentru construcțiile sau echipamentele care prin natura funcțiilor pe care le dapostesc sunt provocatoare de zgomot se vor lua masuri de a se integra in nivelele de zgomot admise de legislatia sanitara si de mediu in vigoare (ex. echipamente de aer condiționat peste o anumita dimensiune).

#### Art. 22 Gestionarea deșeurilor

Deseurile rezultate în urma activitatilor vor fi adunate în containere specializate si transportate periodic în zona special amenajata pentru depozitarea gunoiiului aferenta localității de către regia de salubritate.

ÎNTOCMIT:  
Arh.Latis E.



PROIECTANT GENERAL:  
S.C. AVENSIS COMPANY SRL





# Plan de acțiune pentru implementare investițiilor propuse prin PLANUL URBANISTIC ZONAL

## A. Date de recunoaștere a documentației

**DENUMIRE PROIECT:**

INTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL (MAGAZIN), ACCESE AUTO SI PIETONALE, PARCARI, TROTUARE, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME LUMINOASE PE FATADA SI IN PARCARE, STALP CU PANOU PUBLICITAR LUMINOS SI IMPREJMUIRE

**AMPLASAMENT:**

STR.MIHAI VITEAZU F.N., SAT IPOTESTI, COMUNA IPOTESTI, JUDET SUCEAVA

**BENEFICIAR:** SC COSBAU INVEST SRL

**FAZA:** P.U.Z.

## B. Categoriile de costuri

**Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiar/propietar.**

Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de beneficiar/propietar /investitor.

Nu sunt necesare lucrări care sa fie realizate din fonduri publice.

## C. Defalcarea costurilor

Categoriile de costuri		
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice		Responsabil
a1.	<p>Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intocmire PUZ</li> <li>• Studii de teren (topo, geo, hidro, etc.)</li> <li>• Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de demolare</li> <li>• Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini</li> <li>• Expertize, Verificări de proiect</li> </ul>	Supportate de către investitori privați
a2.	<p>Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cheltuieli pentru consultanță</li> <li>• Cheltuieli pentru asistență tehnică</li> </ul>	Supportate de către investitori privați
a3.	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Supportate de către investitori privați
a4.	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	Supportate de către investitori privați
B. Cheltuieli pentru realizarea investiției		Proprietar
b1.	<p>Cheltuieli pentru amenajarea terenului:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Amenajarea terenului;</li> <li>• Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă;</li> <li>• Drenarea terenului (dacă este necesar);</li> <li>• Amenajări pentru protecția mediului.</li> </ul>	Supportate de către investitori privați
b2.	<p>Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cheltuieli pentru extinderea rețelei de alimentare cu apă și canalizare în baza unui proiect de specialitate;</li> </ul>	Supportate de către investitori privați

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cheltuieli pentru rețele electrice în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele;</li> <li>• Cheltuieli pentru rețele gaz în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele;</li> </ul>	
b3.	Cheltuieli pentru investiția de bază: - Construcții și instalații - Dotări	Suportate de către investitori privați
b4.	Alte cheltuieli: - Organizare de șantier - Comisioane, taxe - Cheltuieli diverse și neprevăzute	Suportate de către investitori privați

## D. Etapizarea realizării investițiilor

În funcție de interesele beneficiarului se pot realiza una sau mai multe construcții, în etape diferite.

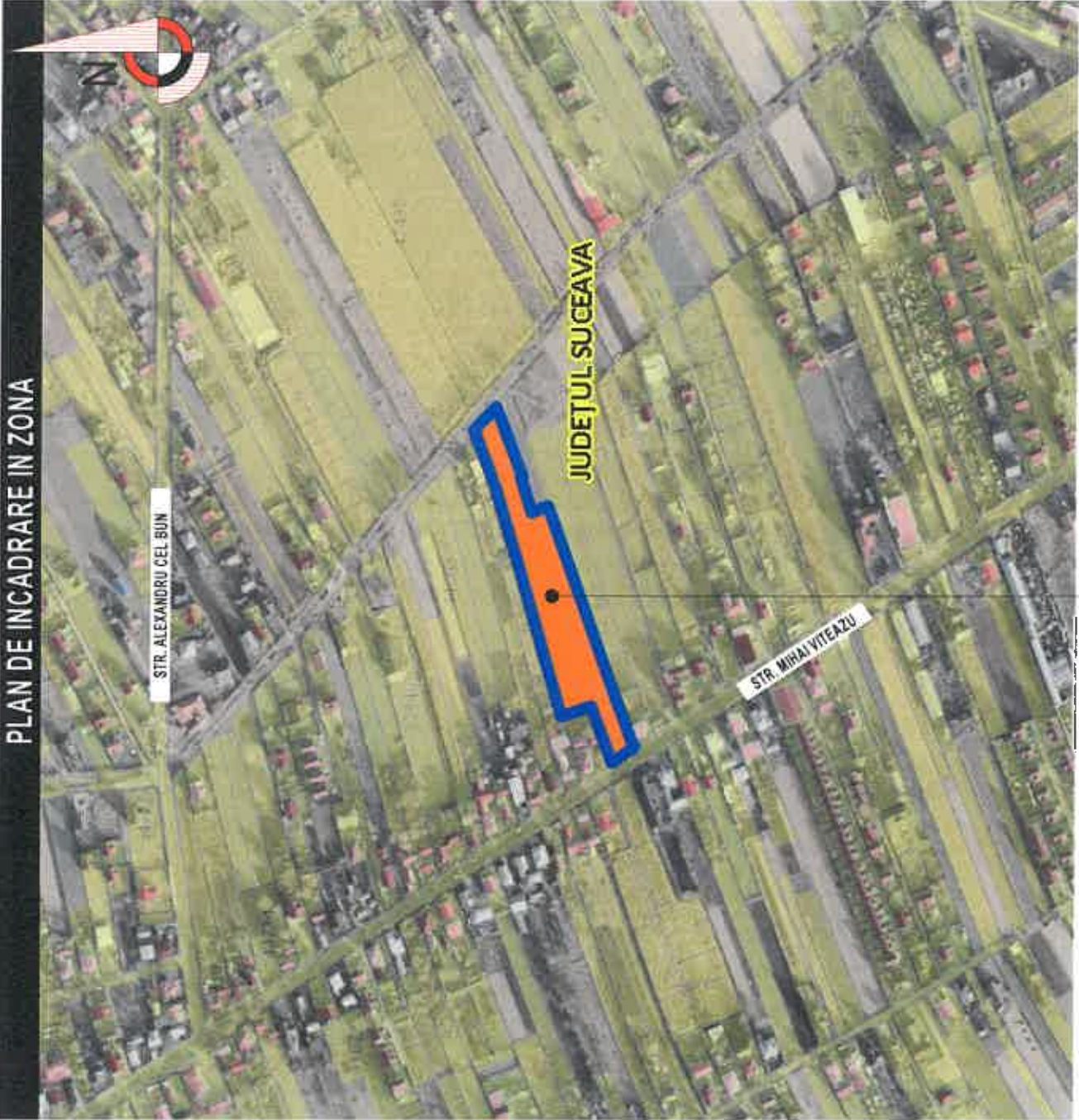
- Intocmirea și aprobarea PUZ
- obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile preconizate
- extinderea rețelelor edilitare în baza unor proiecte de specialitate
- amenajarea acceselor
- realizarea investiției, finalizată prin recepții
- întăbularea construcției /construcțiilor

Intocmit

Arh Latis E.



**PLAN DE INCADRARE IN ZONA**



— AMPLASAMENT STUDIAT

CERINTA: NR./DATA: VERIFICATOR/EXPERT:

**PROIECTANT GENERAL**

**SC AVENSUS COMPANY SRL** SOCIETATE DE PROIECTARE SI CONSULTANTA  
Str. Mihai Viteazul Nr. 51, Municipiul Suceava, Judet Suceava  
Tel/Fax: 0339-02834 Mobil: 072989859  
*(Firma autorizata pentru activitatea de proiectare si consultanta)*  
*de catre Ministerul Lucrarilor Publice si Transporturilor*  
**PROIECT NR. 1230/2023**

**BENEFICIAR:**

**COȘBAU INVEST S.R.L.**

**DENUMIRE PROIECT:**

**"OBTINERE AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU  
CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE (MAGAZIN),  
ACCESSE AUTO SI PIETONALE, PARCARI, TROTUARE,  
AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE  
VERTICALA, RECLAME LUMINOASE PE FATADA SI IN  
PARCARE, STALP CU PANOU PUBLICITAR LUMINOS,  
IMPREJUMUIRE SI ORGANIZARE DE SANTIER"**

**AMPLASAMENT:**

**STR. MIHAI VITEAZU, SAT. IPOTESTI, COMUNA  
IPOTESTI, JUDET SUCEAVA**

**SEF PROIECT:** Arh. L. L. E.

**PR. ARHITECTURA:** Arh. ADAMOVICI S.

**DESENAT:** Arh. RADU R.

**VERIFICAT:** Ing. BAITAN-MOLDOVANI.

**FAZA PROIECT:** P.U.Z.

**DATA:** 2023

**TITLU PLANSA:**

**PLAN DE INCADRARE IN ZONA**

**SCARA:**

**1:5000**

**PLANSA NR.:**

**P00**



