

PLAN DE SITUATIE SC. 1:500

- LEGENDA:
- CLADIRI EXISTENTE
 - CLADIRE PROPUSA
 - LIMITA PUZ

Steren= 1500 mp; SCexistent= 0.00 mp; SCexisten= 0.00 mp
 SCpropus= 700.00 mp; SCDpropus= 4200.00 mp

BILANT TERITORIAL EXISTENT:

P.O.T.= 0.00 % ; C.U.T.= 0.00

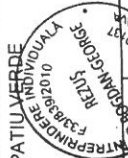
BILANT TERITORIAL PROPUS:

P.O.T.= 46.6 % ; C.U.T.= 2.8

GRAD DE REZISTENTA LA FOC- II

RISC DE INCENDIU = MIC

- RACORD APA PROPUS
- RACORD CANAL PROPUS
- RACORD ELECTRIC PROPUS
- PARCARE PROPUSA
- PLATFORMA GUNOI MENAJER
- SPATIU VERDE INDIVIDUAL



verificator	nume	semnatura	data
I.I. REZUS D. BOGDAN-GEORGE			

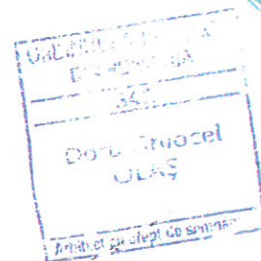
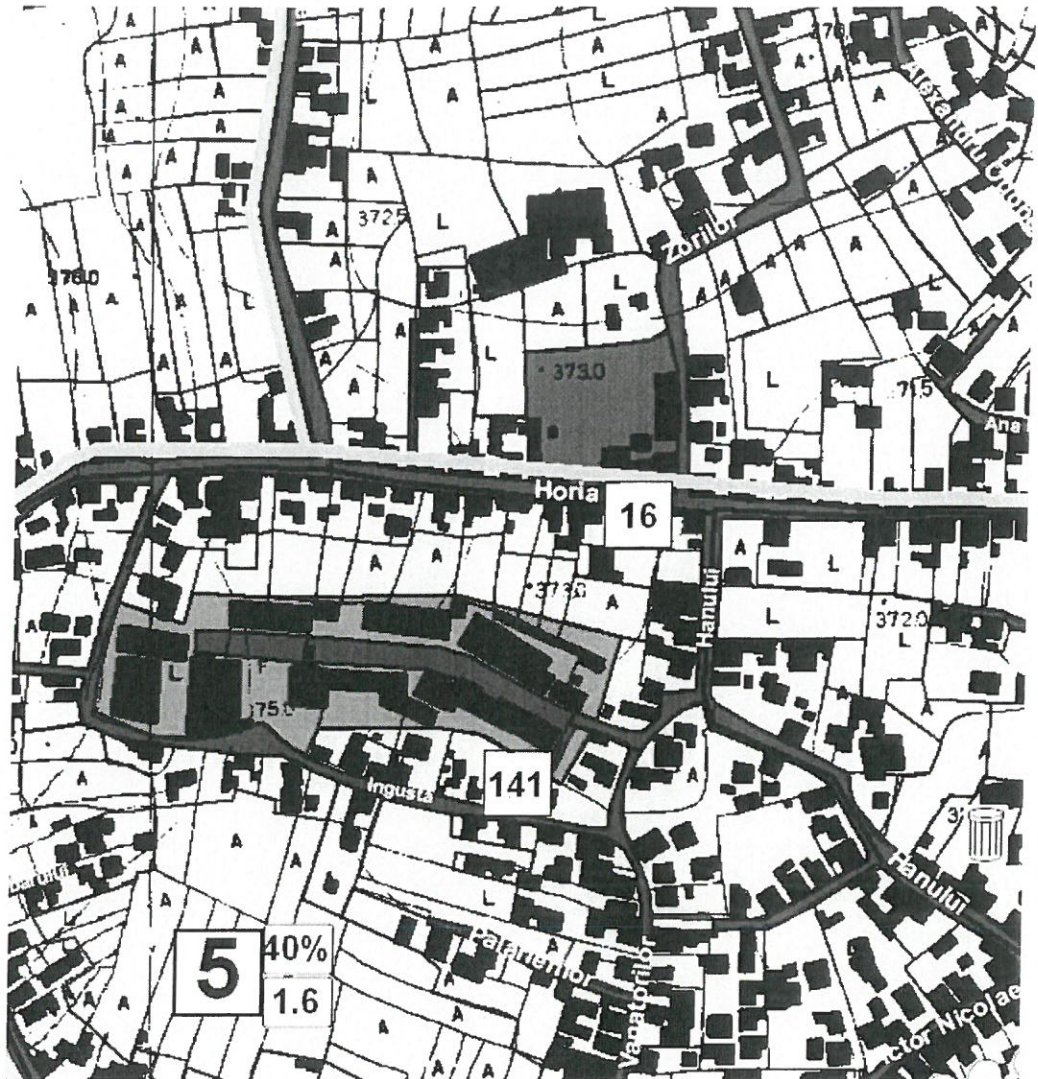
mun. RADAUTI, str. CALEA CERNAUTI, nr. 12
 jud. SUCEAVA
 TEL: 0747/110.613

SEF PROIECT ARH. OLAS D.G.
 PROIECTAT ARH. OLAS D.G.
 DESENAT ING. REZUS B.
 VERIFICAT

BENEFICIAR:
 S.C. DAMI BROTHERS CONSTRUCT S.R.L. - Radauti
 prin HIJ CLEMENTE
 mun. RADAUTI, str. HOREA, nr. 51, jud. SUCEAVA

SCARA PROIECT: CONSTRUIRE 2 BLOCURI DE LOCUINTE
 COLECTIVE TIP P+3E+M
 PLAN DE SITUATIE
 (propunere)

PR.	78/201
FAZ.	P.U.
05.2017	A3



verificator	nume	semnatura	cerinta	REFERAT/ nr./data	
I.I. REZUS D. BOGDAN-GEORGE mun. RADAUTI, str. CALEA CERNAUTI, nr. 12 jud. SUCEAVA TEL: 0747/110.613			BENEFICIAR: S.C. DAMI BROTHERS CONSTRUCT S.R.L.- Radauti prin HIJ CLEMENTE mun. RADAUTI, str. HOREA, nr. 51, jud. SUCEAVA		
SEF PROIECT	ARH. OLAS D.G.		SCARA	CONSTRUIRE 2 BLOCURI DE LOCUINTE COLECTIVE TIP P+3E+M	
PROIECTAT	ARH. OLAS D.G.		1:5 000		FAZA P.U.Z.
DESENAT	ING. REZUS B.		05.2017	INCADRARE IN ZONA	A1
VERIFICAT					

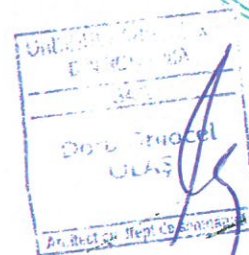
I.I. REZUS BOGDAN-GEORGE – RADAUTI
CALEA CERNAUTI, nr. 12, mun. RADAUTI, jud. SUCEAVA
TEL.: 0747/ 110.613

BENEFICIAR : S.C. “DAMI BROTHERS CONSTRUCT” S.R.L.
– prin HIJ CLEMENTE
str. HOREA, nr. 51, jud. SUCEAVA

PROIECT: CONSTRUIRE 2 BLOCURI DE LOCUINTE
COLECTIVE TIP P+3E+M

FAZA : P.U.Z.

PR. NR.: 78/2017



Exemplar nr. ...

I.I. REZUS BOGDAN-GEORGE
CALEA CERNAUTI, nr. 12, mun. RADAUTI, jud. SUCEAVA
TEL. 0747/110.613



LISTA SEMNATURI PROIECTANTI

SEF PROIECT:

ing. Rezus Bogdan



ARHITECTURA:

arh.c. Sehlanec Mihai



arh. OLAȘ Doru-Ghiocel

ing. Rezus Bogdan

STRUCTURA:



DESENAT:

tehn. Rezus Maria



Vol. I. - MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrării: - **CONSTRUIRE 2 BLOCURI DE LOCUINTE COLECTIVE TIP P+3E+M**
- Beneficiar: - **S.C. "DAMI BROTHERS CONSTRUCT" S.R.L.**
- prin HIJ CLEMENTE
- Proiectant general: - **I.I. REZUS D. BOGDAN-GEORGE - Radauti**

1.2. Obiectiv P.U.Z.

- Solicitari ale temei program:
- **CONSTRUIRE 2 BLOCURI DE LOCUINTE COLECTIVE TIP P+3E+M**

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 Evolutia zonei

2.1.1 Municipiul Radauti este situat in Nordul judetului Suceava, la cca 34 km de municipiul Radauti.

Municipiul Radauti se invecineaza cu :

- | | |
|----------|--------------------|
| -la Nord | - comuna Fratauti |
| -la Est | - comuna Dornesti |
| -la Sud | - comuna Badeuti; |
| | - comuna Milisauti |
| -la Vest | - comuna Marginea |

2.2 Incadrare in localitate

Terenul studiat se afla pe strada Horea, la distanta de cca 500 m fata de centrul municipiului.

2.2.1. Zona ce face obiectul prezentului P.U.Z. este situata in partea de nord-est a judetului Suceava si are destinatia de parcela virana curtii-constructii.

2.2.2. In cadrul localitatii zona se afla situata in extremitatea nord-vestica.

Din punct de vedere edilitar, zona are posibilitatea de racordare la retea de apa, canalizare, gaze naturale si electrica a municipiului, prin bransarea la retele existente in zona.

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Relieful–Din punct de vedere **geografic – administrativ**, zona **P.U.Z.** se situeaza in intravilanul municipiului Radauti.

Din punct de vedere **geomorfologic**, zona in cauza se situeaza in podisul Dragomirnei, subdiviziune a Podisului Moldovenesc. Acesta este caracterizat prin relief eroziv-structural, cu o larga dezvoltare a cuestelor. Suprafetele structurale reflecta structura geologica homoclinala, avand inclinari mici spre sud - sud-vest. Abrupturile cuestelor au inclinari medii si mari spre nord-est si nord.

Apare, deasemenea, si relief fluviatil, reprezentat prin campii interioare, prin lunci si terase etajate.

Din punct de vedere **geologic**, zona se incadreaza in Platforma Moldoveneasca, zona necutata, cu strate cvasiorizontale apartinand varstelor de la sarmatian pana la precambrian. La suprafata, sub cuaternarul de grosime in general mica, de 4 – 8 m, apar formatiunile **sarmatiene**, de natura unor argile si argile marnoase, oliv si cenusii, tari, fisurate, cu intercalatii milimetrice, decimetrice si bancuri de nisip fin, indesar, pe alocuri gresificat.

Cuaternarul este reprezentat in majoritate de formatiuni de origine deluviala, grupate in doua pachete:- un pachet superior cu granulozitate fina, argilos – prafoasa si argilos – nisipoasa, si un pachet inferior grosier cu bolovanisuri, pietrisuri, nisipuri. Pachetul superior fin poate lipsi pe alocuri. Se pot deasemenea intalni maluri (argile recente neconsolidate, cu sau fara materii organice).

Capacitatea portanta a terenului studiat se situeaza intre:

- 68,0 kPa; 77,3 kPa; 177,5 kPa; 178,5 kPa; 250,0 kPa.

2.3.2. Reteaua hidrografica -Din punct de vedere **hidrologic**, zona apartine bazinului hidrografic al paraului Sucevita si paraului Fantanele. Scurgerea de suprafata are loc pe directia sud-est.

Din punct de vedere **hidrogeologic**, zona apartine bazinului de alimentare a paraului Sucevita si paraului Fantanele. Curgerea subterana generala are rol spre nord-est. Nivelul hidrostatic se situeaza 0.80 .. 2,80 m de la C.T.N.

2.3.3. Clima – are un caracter temperat-continental pronuntat integrandu-se in mod organic ansamblului conditiilor naturale ale Podisului Moldovei.

Verile secetoase cu temperaturi maxime de 40°C si ierni geroase -determinate de masele de aer venite din nord si nord-est.

Valorile medii anuale ale temperaturii aerului sunt destul de ridicate (9°C).

Cantitatea de precipitatii:- iarna-vara cad ploi torentiale si sub forma de averse, iar toamna de lunga durata.

2.4. Circulatia

Accesul in zona ce face obiectul prezentului P.U.Z., este asigurat din str. Horea.

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Terenul din zona studiata – are destinatia curti-constructii, cu regim de inaltime P, P+2E, urmand a fi trecut cu regimul de inaltime P+3E+M. In prezent terenul este liber de constructii.

2.5.2. Riscuri naturale – terenul nu este afectat de alunecari, inundatii sau viituri de apa din precipitatii.

2.5.3. Disfunctionalitati

2.6. Echiparea edilitara

2.6.1. In municipiul Radauti exista un sistem de alimentare cu apa.

Zona studiata dispune de retea de alimentare cu apa. Urmeaza ca pe viitor sa se faca bransarea la retea locala de apa.

2.6.2. Canalizare – In municipiul Radauti exista retea de canalizare, pentru colectarea apelor uzate si a dejectiilor.

Zona studiata dispune de retea de canalizare. Urmeaza ca pe viitor sa se faca bransarea la retea de canalizare a municipiului.

2.6.3. Energia electrica – Municipiul Radauti este alimentat cu energie electrica prin retea de distributie de 20 KV.

Alimentarea zonei studiata cu energie electrica se face prin bransarea la L.E.A. de 220 V.

2.6.4. Telefonie – Municipiul Radauti dispune de o retea telefonica aeriana deservita de centrala telefonica de tip ALCATEL.

2.6.5. Alimentarea cu gaze naturale – in municipiul Radauti exista retea de alimentare cu gaze naturale.

In zona prezentului **P.U.Z.**, exista retea de gaze naturale. Se doreste bransarea la retea de gaze naturale existenta in zona.

2.7. Probleme de mediu

2.7.1. In zona ce face obiectul prezentului P.U.Z. nu exista surse de poluare majora.

2.7.2. Depozitarea deseurilor menajere se face in prezent la groapa de gunoi, controlat.

2.8. Optiuni de populatie

2.8.1. Amenajarea zonei studiate ca zona destinata numai pentru locuinte si servicii – prin echiparea cu toate utilitatile (apa, canalizare, gaz, telefon, etc.)

2.8.2. Includerea zonei studiate in raza de activitate a serviciului de salubritate a municipiului Radauti.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Prevederi ale P.U.Z. - zona ce face obiectul prezentului P.U.Z. a fost studiată în cadrul P.U.G. a municipiului Radauti și P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 78 din 30.05.2013 - ea aflându-se cu destinație de curți-construcții, regim de înălțime P+3+M - 1/2 din parcelă și P+2E - 1/2 din parcelă, POT 40 %, CUT 2.4.

3.2. Valorificarea cadrului natural – zona studiată este situată pe un teren cu panta domoală (~2%) cu expunere spre sud, fiind potrivit amenajării ca zonă de locuire și servicii.

Având în vedere orientarea (**la Est - Bloc de locuințe colective P+2E+M și P+4E+M, la Nord – strada Horea, la Vest – proprietate privată a cetățenilor Hutănu Natalia și Buzincu Mihai, la Sud – Fabrica “Munca Invalizilor”**) cât și panta, pe teren se pot amplasa clădiri cu regimul de înălțime Parter + 3 Etaje + Mansarda.

3.3. Modernizarea circulației

3.3.1. Parcarile se vor realiza pe parcela studiată.

3.3.3. Accesul în zonă va putea fi realizat atât din strada Horea.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.

3.5.1. Principala funcțiune a zonei va fi aceea de locuire și servicii.

3.5.2. Terenul are o suprafață de 1500 mp.

3.5.3. Bilant teritorial

Zone functionale	Existente	Propuse
Zona echipare teritoriala: -Cai de comunicatie rutiera	-	-
Alte zone		
-spatii locuinte		700.00
-parcari		336.20
-platforma gunoi menajer		14.10
-spatiu verde		449.70
TOTAL	-	1500.00 mp

3.5.4. Principalii indici urbanistici propusi sunt:

- Procentul de ocupare a terenului (POT)= 46.6 %
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)= 2.8

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.6.1. In zona prezentului P.U.Z., exista retea de alimentare cu apa a municipiului.

Zona studiata va fi racordata la reteaua existent in zona.

3.6.2. In zona prezentului P.U.Z., exista retea de canalizare a apelor uzate.

Zona studiata va fi racordata la reteaua de canalizare a municipiului.

3.6.3. Alimentarea zonei cu energie electrica se face prin extinderea L.E.A. de 20 kV existenta.

3.6.4. Telefonie – prin extinderea retelei de telefonie existent in zona se va face echiparea zonei studiate.

3.6.5. Zona studiata va putea fi racordata la conducta de gaze ce exista in zona – asigurandu-se astfel alimentarea cu gaze.

3.7. Protectia mediului

3.7.1. Prin realizarea cladirilor, cat si prin plantarea spatiilor verzi cu arbori si arbusti ornamentali se va realiza o zona verde de protectie fata de vanturile dominante si fata de eventualele poluari ale aerului.

3.7.2. Racord la reseaua de canalizare a municipiului.

3.7.3. Deseurile si resturile menajere se vor depozita in pubele ecologice ce se vor amplasa grupat pe o suprafata de teren special amenajata.

Evacuarea continutului pubelelor se va face de catre serviciul de salubritate al municipiului Radauti.

3.7.4. Drumul de acces va fi prevazut cu santuri de evacuare a apelor pluviale – realizate din placi de beton prefabricate.

3.8. Obiective de utilitate publica

3.8.1. Obiectivele de utilitate publica ce urmeaza a fi realizate in zona sunt date in tabelul 1.

Tabelul 1

Denumirea lucrarii	Categoria de interes	Suprafata (lungimea)
Drum	local	existent
Retea alimentare energie electrica	local	10.0 ml
Retea alimentare cu apa	local	6.0 ml
Retea de canalizare	local	8.0 ml

3.8.2. Proprietatea asupra terenului

Terenul cu suprafata de 1500 mp, este proprietatea S.C. "DAMI BROTHERS CONSTRUCT" S.R.L. – Radauti, prin Hij Clemente.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

4.1. Principalele categorii de interventie care sa aduca la materializarea programului de dezvoltare sunt urmatoarele, in ordinea prioritatii:

- Extinderea utilitatilor existente – in zona studiata;
- Realizarea cladirilor;

4.2. Zona studiata va fi destinata cu predilectie functiunii de locuire si servicii.

4.3. Lucrarile prioritare prevazute la punctul **4.1.** se vor executa numai in baza unor studii si proiecte de executie aprobate de Consiliul Local al municipiului Radauti.



Intocmit:

arh. Olas Doru-Ghiocel



VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

Capitolul I - Dispoziții generale

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal reprezintă documentația de bază în aplicarea prevederilor din Planul Urbanistic Zonal, având caracter de reglementare și care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor de pe teritoriul localităților.

Prescripțiile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor de pe întreaga suprafață de teren ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, Ghidul de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Ordinul M.L.P.T.L. nr. 21/N/2000, precum și prevederile cu caracter de reglementare cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Radauti.

De asemeni s-a ținut seamă și de următoarele acte normative:

- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 18/1991, a fondului funciar;
- Legea privind circulația juridică a terenurilor(nr. 54/1998);
- Legea nr. 10/1995, privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 137/1995, privind protecția mediului;
- Legea apelor (nr. 107/1996);
- Legea 350/2001;
- Codul civil.

3. Domeniul de aplicare

Elementele de regulament ale Planului Urbanistic Zonal, se referă exclusiv la terenul de pe strada Horea, nr. 51 a municipiului Radauti, ce se constituie ca *PUZ ȘI RLU ÎN VEDEREA CONSTRUIRII 2 BLOCURI DE LOCUINTE COLECTIVE TIP P+3E+M*, având ca beneficiar pe S.C. DAMI BROTHERS CONSTRUCT S.R.L. prin HIJ CLEMENTE și se aplică Unității Teritoriale de Referință delimitate în planul de reglementări ce face parte integrantă din prezentul regulament.

Capitolul II – Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural construit

- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face în rețea locală de canalizare a apelor uzate;
- este interzisă răspândirea neorganizată direct pe sol a apelor uzate menajere;
- pre colectarea reziduurilor menajere și/sau stradale se face în recipiente acoperite (europubele), menținute în bună stare, amplasate în condiții salubre, special amenajate; administrația locală va asigura pre colectarea și evacuarea reziduurilor stradale;
- asigurarea serviciilor de salubritate va fi urmărită îndeaproape, aducându-i-se îmbunătățiri, prin adoptarea soluțiilor rezultate în urma studiilor recente sau aplicând experiența țărilor avansate.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

Autorizarea lucrărilor de construire va ține seama de zonele de servitute și protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, conform art. 11 din RGU.

Asigurarea echipării tehnico – edilitare în localitate se va face conform articolului 13 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, conform articolului 14 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin documentațiile de urbanism și precizați în Certificatul de urbanism.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate și conforme cu art. 16 din R.G.U.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conform art. 17, anexa nr. 3 din R.G.U.

Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice va ține seama de prevederile art. 18 din RGU.

Autorizarea executării construcțiilor în zona drumurilor publice se va face în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministerului Transporturilor, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice locale pentru:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și exploatare;

- parcaje, garaje, stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie;
- conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Regimul de aliniere stabilit prin Regulamentul General de Urbanism este diferit în funcție de categoria străzii pe care este amplasată parcela. Față de zona de protecție a drumului public, la limita căruia se află gardul spre stradă al parcelei, construcțiile se amplasează la circa 30,00 m distanță față de axul drumului.

Amplasarea în interiorul parcelei se va realiza cu respectarea prevederilor art. 24 din RGU și din *GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL MLPAT NR. 80/N/18.XI.1996 și CODUL CIVIL art. 461 – 471, art. 590 – 599 și art. 610 – 614.*

Autorizarea lucrărilor de construire este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele posterioare și laterale ale parcelei conform CODULUI CIVIL (3,00 m – H/2), precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (ISU - Inspectoratul pentru situații de urgență).

Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte (H/2), dar numai puțin de 2,00 m.

Aliniamente propuse prin PUZ:

- | | |
|---------------------------------------|---------|
| • aliniament stradal nord; drum acces | 2.00 m; |
| • aliniament lateral sud | 2.45 m; |
| • aliniament vest | 2.00 m. |
| • aliniament lateral est | 9.80 m |

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesele carosabile se vor realiza respectând prevederile art. 25 din RGU, precum și precizările din GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL MLPAT nr. 80/N/18.XI. 1996 și CODUL CIVIL art. 616 - 619.

Accesele pietonale se vor realiza respectând prevederile art. 26 din RGU, precizările din GHID și CODUL CIVIL art. 616 – 619.

Articolul 616 din CODUL CIVIL prevede ca proprietarul al cărui teren este înfundat și nu are ieșire la calea publică de acces, situație des întâlnită în cazul parcelărilor făcute incorect, în adâncime, poate reclama o trecere pe parcela vecinului său. Trecerea (servitutea de trecere), trebuie făcută astfel încât să pricinuiască cât mai puțină pagubă proprietarului de la stradă.

Rețeaua de drumuri precum și retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuează direct sau indirect acest domeniu: Legea nr. 37 din 1975, Normativul departamental

pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență – C 242/1993.

Organizarea circulației se va realiza conform propunerilor din PUZ.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Realizarea de echipamente edilitare în zona studiată se va face respectând prevederile art. 13 și 28 din RGU.

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare aflate în serviciul public, sunt proprietate publică a comunei, orașului, județului, dacă legea nu prevede altfel.

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

Parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante, etc.) și cu respectarea prevederilor locale din CODUL CIVIL.

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să aibă asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute);
- lotul să aibă forme și dimensiuni care să permită o amplasare corectă a construcțiilor.

Autorizarea executării lucrărilor de construire se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice.

La autorizarea lucrărilor de construire se vor respecta prevederile art. 32 din RGU, cu privire la aspectul exterior al construcțiilor.

În scopul evitării degradării spațiului public, autoritățile locale vor urmări:

- modul de amplasare față de stradă, în cazul construcțiilor de locuințe;
- construcțiile să nu fie amplasate cu fațada posterioară spre stradă;
- să nu fie folosite culori de tencuială sau finisaje care să degradeze imaginea străzii.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații plantate, împrejmuiri

Parcajele aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public, în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localitățile urbane – P 132/1993 și proiect nr. 6970/N/1992 – *Urban proiect* și respectarea prevederilor art. 33 și anexa nr. 5 din R.G.U.

Spațiile plantate cu flori sau gazon se vor realiza cu respectarea prevederilor art. 34, anexa 6 din RGU.

Împrejmuirile se vor realiza respectând prevederile art. 35 din RGU.

Nu se recomandă construirea la aliniament a unor împrejmuiri opace mai înalte de 2,00 m.

Este interzisă împrejmuirea cu sârmă ghimpată către drumul public.

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40 %, formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei.

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje, platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la 200 mp.

Împrejmirile spre stradă vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă de 1,20 m dublată sau nu cu gard viu.

Împrejmirile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini, garaje, sere, anexe.

Capitolul III - Zonificarea funcțională

11. Unități și subunități funcționale

Amplasamentul studiat ce face obiectul prezentului P.U.Z, are suprafață totală de 1500.00 mp și este în proprietatea beneficiarului S.C. DAMI BROTHERS CONSTRUCT S.R.L. prin HIJ CLEMENTE.

Amplasamentul face parte din intravilanul mun. Radauti, str. Horea, nr. 51.

Reglementările zonei se pot studia și în planșa aferentă Regulamentului Urbanistic.

Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizațiile de construire.

Bilanț teritorial:

Zone funcționale	Existente		Propuse	
	mp	%	mp	%
Zonă construită	-	-	700.00	46.6
Zonă circulație, parcare	-	-	336.20	22.4
Platforma betonata gunoi menajer	-	-	14.10	1.00
Spatiu verde	-	-	449.70	30.0
Teren liber (curtii-constructii)	1500,00	100.00	-	-
TOTAL	1500,00	100.00	1500,00	100.00

Principalii indicatori urbanistici propuși sunt:

- procent de ocupare a terenului – POT = 46.6 %
- coeficient de utilizare a terenului – CUT = 2.8
- regim de înălțime – P; H max. = 15.00 m (la cornișă).

Capitolul IV - Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

L – locuirea

Pentru zona studiată nu există reglementări urbanistice aprobate.

Se admit construcții noi cu regim de înălțime P, S + P, S+ P+1E..3E+M.

Nu se admite amplasarea de funcțiuni poluante (poluare atmosferică, poluare fonică).

Funcțiunea dominantă a zonei

- curții-construcții.

Funcțiuni complementare admise zonei

- lucrări publice, comerț, servicii agroturism, locuințe

Utilizări permise

- construcții și amenajări pentru asigurarea bunei funcționări a zonei

Orientarea față de punctele cardinale

- se recomandă evitarea amplasării spre nord a camerelor de zi, dormitoare
- orientarea se va face astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor să se respecte regula însoririi minime, 1,5 ore la solstițiul de iarnă

IS – instituții și servicii

Amplasamentul pentru care se realizează prezentul studiu se află în proprietatea beneficiarului S.C. DAMI BROTHERS CONSTRUCT S.R.L..

Clădirile vor avea destinația de locuințe și servicii.

C – căi de comunicație

Accese carosabile

- acces carosabil

Accese pietonale

- autorizarea construcției este permisă numai dacă se asigură accese pietonale

SP – spații plantate, agrement, sport

Prezentul Plan Urbanistic Zonal se realizează pentru construirea a 2 blocuri de locuințe colective P+3E+M, spațiile verzi realizate în incinta proprietății urmând a ocupa o suprafață de 449.70 mp, reprezentând 30.00 % din suprafața totală a terenului.

DS – destinație specială

Având în vedere categoria de folosință a construcțiilor ce fac obiectul prezentului studiu, nu se vor realiza spații sau clădiri cu destinație specială.

GC – gospodărire comunală

Amplasarea în interiorul parcelei

- păstrarea distanței de minim 0.90 m între fațadele clădirilor fara ferestre și balcoane și limita proprietății vecine
- respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m);
- pentru respectarea normelor de însorire și prevenire a incendiilor, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă, se recomandă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 2,00 m

Amplasarea față de drumurile publice

- construcția propusă este permisă numai cu respectarea zonei de protecție a drumurilor

Parcaje

- locurile de parcare se vor amplasa numai pe terenul beneficiarului și vor fi dimensionate conform necesităților (minim 1 locuri de parcare la 5 apartamente).

Împrejmuiri

- nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace mai înalte de 2,20 m

TE – echipare edilitară

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- zona este parțial echipată cu rețele edilitare.

Capitolul V – Unități teritoriale de referință

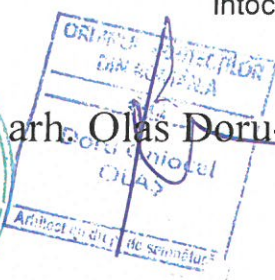
Acestea reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament.

UTR-urile, reprezintă instrumente operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din P.U.Z. se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcționii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Stabilirea UTR-urilor pe zone funcționale se va face în cadru P.U.G.

În cadrul P.U.Z., UTR – urile se preiau ca atare și se detaliază pe unități și subunități funcționale.

Întocmit,



arh. Doru-Ghiocel

