

PLAN URBANISTIC ZONAL

**ELABORARE P.U.Z. PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN A
SUPRAFETEI DE
2700 MP IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI DEPOZIT DE RECICLARE
(COLECTARE) MATERIALE**

CUPRINS

PR.NR: 90/20145

I. PIESE SCRISE

1. INTRODUCERE

- 1.1 Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2 Obiectul PUZ
- 1.3 Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1 Evolutia zonei
- 2.2 Incadrarea in localitate
- 2.3 Elementele cadrului natural
- 2.4 Circulatia
- 2.5 Ocuparea terenurilor
- 2.6 Echiparea edilitara
- 2.7 Probleme de mediu
- 2.8 Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1 Propuneri ale studiilor de fundamentare
- 3.2 Prevederi ale PUG
- 3.3 Valorificarea cadrului natural
- 3.4 Zonificarea functionala-reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.5 Dezvoltarea echiparii edilitare

4. CONCLUZII

5. REGULAMENT DE URBANISM

II. PIESE DESENATE

- A01** PLAN DE INCADRARE IN ZONA – EXTRAS P.UG. SI ORTOFOTOPLAN
- A02** PLAN SITUATIA EXISTENTA
- A03** PLAN SITUATIA JURIDICA
- A04** PLAN REGLEMENTARI URBANISITICE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii:

Elaborare P.U.Z. pentru introducerea in intravilanul Mun. Radauti a suprafetei de 2700 mp in vederea construirii unei hale industriale si a unor anexe

Beneficiari :

RARIC ION-2.700 mp

Proiectant general:

S.C. CAN IT PROIECT S.R.L. – SUCEAVA

Proiectant urbanism Arh. Latis Eusebie

Faza proiectului : P.U.Z.

Data elaborarii : 2015

1.2. Obiectul P.U.Z.

Obiectul prezentei documentatii il reprezinta realizarea unei documentatii de urbanism Plan Urbanistic Zonal pentru o suprafata de 2700 mp amplasata in extravilanul Mun. Radauti pentru dezvoltarea unei zone de mica industrie si functiuni complementare - depozitare
Tema – program corespunde si presiunilor investitionale ale locuitorilor , conform Certificat de Urbanism nr: 649 din 19.11.2015 eliberat de Primaria Mun. Radauti.

1.3. Surse de documentare

Principala sursa de documentare folosita la realizarea prezentei documentatii a fost Planul Urbanistic General al localitatii.

- Studiul geotehnic aferent zonei in studiu
- Ridicarea topometrica a zonei
- Vizita la teren
- S-a analizat tendinta investitionala manifestata pentru aceasta zona.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

2.1. Evolutia zonei

Situata pe taramul binecuvantat si mirific al Bucovinei, localitatea Radauti ne incanta cu incarcatura stranie a unei intoarceri in timp. Aflata la estul Carpatilor Orientali, in centrul depresiunii cu

acelasi nume, localitatea se plaseaza intre doua cursuri de ape, Sucevita si Pozen. Aparata de Carpati doar dinspre apus, este la intretaierea vanturilor, facand iernile aspre si verile calduroase.

Asezarea la limita dintre Obcina Mare si Podisul Sucevei a facut ca imprejurimile Radautiului sa fie impodobite cu bogate paduri de brad, conferind zonei un aspect curat si pur. Intreaga zona este marcata de prezenta bradului, regele padurii, ca un suport al existentei peste veacuri.

Prima atestare documentara a localitatii Radauti apare intr-un hrisov din 16 noiembrie 1393 a domnitorului Roman Musat. Urme arheologice din epoca pietrei si civilizatiei geto-dace situeaza vechimea localitatii in perioada de formare a poporului roman si a limbii romane. Dupa unii istorici Radautiul ar fi fost cunoscut ca asezare stabila inca din timpul dacilor sub denumirea de ROTTACENUM – data de ostasii garnizoanei romane de peste raul Siret. Radautiul face parte din vechile domenii voievodale, presarat cu locase de cult de diferite confesiuni, care convetuiesc in buna intelegere si pace si care sunt demult destinatii de pelerinaj si de incantare.

Orasul Radauti este caminul unde si-au gasit adapostul mai multe etnii de-a lungul secolelor, iar astazi inima, gandul si sufletul mai multor generatii isi dau intalnire in speranta crearii unui arc peste timp, in care generatii trecute si viitoare se regasesc. Data de 6 iulie este ziua oficiala a municipiului, in amintirea primului document istoric, din anul 1413, de pe vremea lui Alexandru cel Bun, in care apare denumirea de Radauti.

In 1819 Radautiul a primit certificatul de „targ”, in 1852 a trecut la rangul de „oras”, in 1854 se numea „centru districtual”, intre 1854 si 1944 a fost capitala de judet, iar intre 1952 si 1968 a fost sediu de raion in cadrul judetului Suceava. Perioada 1968-1990 a insemnat pentru Radauti o perioada de inflorire, de dezvoltare accentuata devenind principala zona, dupa municipiul Suceava, ca importanta economica, turistica, suprafata si numar de locuitori, incununata de conferirea statutului de „municipiu”.

2.2. Incadrarea in localitate

Zona in studiu la iesirea din Municipiul Radauti spre Dornesti in vecinatate drumului national DN17A pe partea dreapta de mers spre Dornesti. Accesul in zona este asigurat din DN17A pe un drum colector propus.

2.3. Elementele cadrului natural

Parcela in studiu prin prezenta documentatie este in suprafata totala de 2700 mp. Terenul este inclinat de la nord la sud. Actualmente zona are destinatie arabil. Terenul nu este in zona inundabila. Apa freatica este prezenta la o adancime de peste 6 m .

2.4. Circulatia

Amplasamentul in studiu este la drumul national DN17A, din care se accede pe un drum colector propus pe parcela.

2.5. Ocuparea terenului

Suprafata totala este de 2700 mp. Pe parcela nu sunt realizate constructii, terenul avand folosinta de teren arabil. Totodata se va un drum colector pe parcela.

2.6. Echiparea edilitara

Aplasamentul in studiu poate dispune de urmatoarele retele edilitare :

- retea de energie electrica, racordarea la retea existenta in zona
- alimentarea cu apa potabila se va face in sistem individual de la put cu hidrofor

- canalizare in sistem individual cu bazin vidanjabil
- energia termica va fi asigurata electric sau de centrale termice pe lemn cu combustibili solizi
- la extinderea retelelor de apa si canal existente in zona, constructiile se vor bransa la aceste retele.

2.7. Probleme de mediu

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. Prin activitatile desfasurate in hala multifunctionala nu va fi afectat mediul inconjurator.

Constructiile ce urmeaza a se construi nu sunt in masura sa afecteze cadrul natural pe durata existentei si executiei acestora. 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.Se va incerca pe cat posibil sa se utilizeze solutii ecologice.

2.8. Oportunitati ale populatiei

Dezvoltarea zonei se face la cererea populatiei, lucru demonstrat prin cereri de eliberare de certificate de urbanism in acest sens.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 . Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din situatia prezentata in capitolul precedent se desprind urmatoarele concluzii :

- necesitatea extinderii intravilanului localitatii datorita cererii de constructii mici zone de industrie cat si de functiuni complementare;
- existenta retelelor edilitare functionale pentru zona propusa dezvoltarii;
- natura terenului de fundare este corespunzatoare ;
- amplasamentul este in apropierea intravilanului existent ;

Aceste concluzii conduc spre propunerea de introducere in intravilan a suprafetei studiate de 2700 mp, pe care se va construi un depozit de reciclare(colectare) materiale

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Nu sunt specificate pentru zonele situate in afara intravilanului localitatii.

3.3. Valorificarea cadrului natural

In prezent terenul in studiu este cu destinatie agricola – arabil. Parcela permite realizarea de constructii, natura terenului de fundare fiind buna, nefiind zona cu alunecari de teren sau zona cu potential de inundabilitate.

Prin introducerea in intravilan si realizarea de constructii se va imbunatati aspectul zonei prin plantarea de pomi si inierbare a spatiilor neconstruite (curti).

3.3. Zonificare functionala si circulatie

Proiectul de urbanism ce face obiectul prezentei documentatii propune realizarea unei hale depozitare cu regim de inaltime S+P+1E si se va amplasa pe o suprafata de 2700 mp in prezent proprietate particulara. Se propune pentru aceasta zona o functiune dominanta de mica industrie si functiuni complementare , cu o arhitectura specifica zonei.

Accesul va fi modernizat prin crearea unui drum colector. Pe traseul acestuia vor fi amplasate retelele de utilitati

Accesul la amplasament este asigurat din DN17A. Se va amenaja platforma betonata in interiorul parcelei

Se propun urmatoorii indici de ocupare a terenului pentru fiecare parcela construabila :

P.O.T. maxim = 40 % pentru zona de mica industrie si functiuni complementare

C.U.T. maxim = 0.80 pentru zona de mica industrie si functiuni complementare

Regimul de inaltime = S+ P+1E max 10.50 m pentru zona de mica industrie si functiuni complementare

Spatii plantate = min 20%

Locuri de parcare – min. 1 loc/150 mp construit pentru zonele de mica industrie si functiuni complementare

Parcarea autoturismelor se va asigura in vecinatatea constructiilor propuse. Imprejmuirile proprietatilor vor fi de regula transparente spre drum si vor avea inaltimea de maxim 2,00 m.

3.4. Echiparea edilitara

Amplasamentul studiat va beneficia de urmatoarele utilitati :

- retea de energie electrica, racordarea la reseaua existenta in zona
- alimentarea cu apa potabila se va face in sistem individual de la put cu hidrofor
- canalizare in sistem individual cu bazin vidanjabil
- energia termica va fi asigurata electric sau de centrale termice pe lemn cu combustibili solizi
- la extinderea retelelor de apa si canal existente in zona, constructiile se vor bransa la aceste retele.
- gunoiul menajer se va colecta selectiv in europubele ce vor fi preluate periodic de firma specializata de salubritate conform contract individual ;

4. Concluzii

Prin prezenta documentatie se propune intrarea in intravilanul Mun. Radauti a a unei suprafete de 2700 mp ce va avea ca scop construirea pe acesta a unei hale multifunctionale si a unei locuinte de serviciu avand create premisele unei dezvoltari urbane corecte si in conformitate cu legislatia in vigoare ce reglementeaza acest domeniu.

Intocmit,
arh. Latis Eusebie

REGULAMENT DE URBANISM – vol II

PRESCRIPTII GENERALE

1. Domeniu de aplicare : prezentul regulament se aplica pe teritoriul cuprins in limitele terenului proprietate particulara al : **RARIC ION**– 2700 mp
2. Conditii de aplicare : Prezentul regulament preia prevederile Regulamentului General de Urbanism si le detaliaza. Prevederile Regulamentului permit autorizarea directa, cu exceptia in care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu
3. Derogari de la prevederile regulamentului: nu exista situatii care sa necesite derogari.
4. Diviziunea terenului in zone, subzone si unitati teritoriale de referinta : definirea unei anumite zone teritoriale de referinta este determinata de patru parametri : functiunile dominante, regimul de construire, inaltimea maxima admisa, situarea intr-o zona construita protejata.

Regulamentul este alcatuit pentru: ZONA MICA INDUSTRIE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, ZONA DRUMURILOR SI ZONA SPATIILOR VERZI.

PRESCRIPTII SPECIFICE PE UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA :

ZONA MICA INDUSTRIE-UTILIZAREA FUNCTIONALA :

UTILIZARI PERMISE :

Constructii cu destinatie de spatiu de productie si depozitare, birouri.

UTILIZARI INTERZISE :

Se interzic alte functiuni sau utilizari.

Se interzic orice lucrari de terasament care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica colectarea si evacuarea apelor meteorice, activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode traficului generat.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR, CARACTERISTICI ALE PARCELELOR :

Construibilitatea terenului se va determina in functie de P.O.T. si de distantele minime obligatorii dintre cladiri. Se va asigura accesul mijloacelor de interventie ISU. Se recomanda sa se asigure insorirea spatiilor pentru birouri

AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT :

In zona constituita, dispunerea cladirilor va respecta caracterul drumului natioanal DN17A, existent cu urmatoarele conditii : cladirile vor fi retrase minim 50 m fata de DN17A.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR :

Cladirea se vor retrage de la limitele laterala stanga si dreapta ale parcelei minim 2 metri, 50 de metri fata de DN17A si 10,00 metri fata de limita posterioara.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE CELELALTE PE ACEEASI PARCELA

Cladirile vor respecta intre ele distanta egala cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele.

CIRCULATII SI ACCESE

Accesul va fi modernizat prin crearea unui drum colector. Pe traseul acestuia vor fi amplasate retelele de utilitati

Accesul la amplasament este asigurat din DN17A. Se va amenaja platforma betonata in interiorul parcelei. Terenul ramas liber se va inierba.

Se vor asigura accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. Nu este cazul asigurării unui pasaj pentru accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. În acest scop, se vor proiecta spații destinate acestei funcțiuni: parcuri etc. Se va asigura minimum un loc de parcare pentru fiecare 150 mp construiți

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă este egală 15.00 m

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei cat si de destinatia acestora - hala industrială
Se va asigura tratarea similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.
Se interzice dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

ECHIPAREA EDILITARA

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de energie electrică

Amplasamentul studiat va beneficia de urmatoarele utilitati :

- rețea de energie electrica, racordarea la rețeaua existenta in zona
- alimentarea cu apa potabila se va face in sistem individual de la put cu hidrofor
- canalizare in sistem individual cu bazin vidanjabil
- energia termica va fi asigurata electric sau de centrale termice pe lemn cu combustibili solizi
- la extinderea rețelelor de apa si canal existente in zona, constructiile se vor bransa la aceste rețele.
- gunoiul menajer se va colecta selectiv in europubele ce vor fi preluate periodic de firma specializata de salubritate conform contract individual ;

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Minim 10 % din suprafata parcelei va fi spatiu verde amanejat cu rol de protectie. Spatiile neconstruite sau neocupate de accese vor fi inierbate.

IMPREJMUIRI

Imprejmuirea spre drumul de exploatare modernizat va fi transparenta cu inaltimea maxima de 2.0 m. Imprejmuirea spre proprietatile invecinate vor fi opace si vor avea inaltimea recomandata de 2.0 m. Eventuale porti vor fi culisante sau se vor deschide spre incinta.

OCUPAREA SI UTILIZAREA PARCELEI :

Se propun urmatoorii indici de ocupare a terenului:

P.O.T. maxim = 40 %

C.U.T. maxim = 0.80

Regimul de inaltime = S+P+1E, max 10.50 m

Spatii plantate = min 10%

Locuri de parcare –1 loc/150 mp constructii

ZONA DRUMURILOR SI PARCARI:

DESCRIERE:

Zona cuprinde profilul transversal si amenajarile aferente strazilor.

UTILIZAREA FUNCTIONALA-UTILIZARI PERMISE:

-circulatia rutiera si pietonala, respective pe carosabil si trotuare.

-plantatii pe aliniament, amenajari spatii verzi.

UTILIZARI INTERZISE:

- depozitarea de materiale si lucrari ce prin natura lor ar provoca alunecari de teren sau surpari

CONDITII DE AMPLASARE-AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

Nu este cazul

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

Nu este cazul

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE CELELALTE PE ACEEASI PARCELA

Nu este cazul

CIRCULATII SI ACCESE:

Asigurarea accesului autospecialelor pentru stingerea incendiilor in curtile interioare.

Se vor asigura alei carosabile in interiorul parcelelor cu latimea de minim 3.5 m

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR :

Se va asigura in afara circulatiilor publice, pe parcela, prin amenajarea minima a unui loc de parcare pentru 150 mp construiti.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA :

Rețele edilitare se vor amplasa sub caile de circulatie.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE :

Orice parte a terenului incintelor, vizibil circulatiei publice, va fi astfel amenajat incat sa nu altereze aspectul general.

POSIBILITATI DE OCUPARE A TERENULUI.

In sens urbanistic, ocuparea terenului cu amenajari la sol este 0%. La fel si coeficientul de utilizare a terenului.

ZONA SPATIILOR VERZI:

DESCRIERE:

Zona cuprinde profilul transversal si amenajarile aferente strazilor.

UTILIZAREA FUNCTIONALA- UTILIZARI PERMISE:

spatii plantate, mobilier urban, panouri publicitare
spatii plantate = min 10%.

UTILIZARI INTERZISE:

Se interzic orice schimbari ale functiunii de spatiu verde.

CONDITII DE AMPLASARE - CIRCULATII SI ACCESE:

Se va asigura accesul din circulatiile publice pentru intretinere.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR :

Spatiile verzi vor fi delimitate prin borduri. Este interzisa parcare pe spatiile verzi

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA :

Dupa caz, spatiile verzi vor fi dotate cu stropitori pentru perioade secetoase.

POSIBILITATI DE OCUPARE A TERENULUI.

In sens urbanistic, ocuparea terenului cu amenajari la sol este 0%. La fel si coeficientul de utilizare a terenului.

Proiectant,
Arh. Latis Eusebie