

# **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**PROIECT NR. 16 - 2018**

**BENEFICIAR : SC PAVVAS CONSTRUCT SRL - Radauti**

**PROIECT : INTOCMIRE SI APROBARE DOCUMENTATIE DE URBANISM  
TIP PUZ PENTRU CONSTRUIRE 2 BLOCURI P+4<sup>E</sup>, PRIMUL CU SPATIU  
COMERCIAL LA PARTER**

**AMPLASAMENT : Mun. Radauti, str. Volovatului, nr. 98, jud.Suceava**

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

**PROIECTANT GENERAL : S.C. BOHEMIA CONSTRUCT S.R.L. - RADAUTI**

**COLECTIV ELABORARE : - C.Arh. JILAVU L.**

**- Ing. CIOBANIUC F.**

**COORD. URBANISM : - Arh. CHIRICA E.**

## **BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE**

### *Piese scrise :*

- Pagina de titlu
- Borderou
- Certificat de urbanism
- Acte juridice
- Memoriu de prezentare
- Regulament local de urbanism aferent PUZ

### *Piese desenate*

A0	Amplasament zonal	scara 1 : 5000
A1	Plan de situatie – situatie existenta	scara 1 : 500
A2	Reglementari urbanistice – zonificare -	scara 1 : 500
A3	Reglementari - echipare edilitara -	scara 1 : 500
A4	Proprietatea terenurilor	scara 1 : 500

Intocmit,  
Ing. Ciobaniuc F.

## Capitolul 1. MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- **DENUMIREA LUCRARIII : INTOCMIRE SI APROBARE DOCUMENTATIE DE URBANISM TIP PUZ PENTRU CONSTRUIRE 2 BLOCURI P+4<sup>E</sup>, PRIMUL CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER**
- **BENEFICIAR : SC PAVVAS CONSTRUCT SRL - Radauti**
- **AMPLASAMENT: Mun. Radauti, str. Volovatului, nr. 98, jud.Suceava**
- **PROIECTANT: S.C. BOHEMIA CONSTRUCT. S.R.L. - Radauti**
- **DATA ELABORARII: 02.2018**
- **FAZA: P.U.Z.**

#### 1.2 Scopul lucrarii :

Prezenta documentatie urmareste stabilirea conditiilor de construire a 2 Blocuri de Locuinte cu Regim de Inaltime P+4<sup>E</sup> cu spatiu comercial la parter, pe teren nr. 53326 in suprafata de 1662 mp amplasat in Mun. Radauti, str. Volovatului, nr. 98, jud. Suceava. In prezent destinatia zonei unde este amplasat terenul este Zona Unitati Industriale conf. PUG al Mun. Radauti aprobat in HCL nr. 3 din 20.01.2011 ; UTR 12 cu POT = 40%, CUT = 2,5.

##### **Obiectul PUZ :**

##### **Solicitari ale temei program :**

Intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenul cu destinatia de Zona cu Unitati Industriale in suprafata de 1662 mp situat in intravilanul Mun. Radauti, str. Volovatului, nr. 98, jud. Suceava, in vederea configurarii unei zone functionale compatibile pentru construirea a 2 Blocuri de Locuinte cu Regim de Inaltime P+4<sup>E</sup> cu spatiu comercial la parter.

Funcțiunea majora va fi cea de zona de locuinte colective cu regim de inaltime P+4<sup>E</sup> si spatii comerciale.

**Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii:** Pentru zona studiata Planul de Urbanism General (P.U.G.) al Mun. Radauti ; UTR 12 prevede o destinatie de "Zona Unitati Industriale".

### **1.3 Surse de documentare**

- Plan de Urbanism General (PUG) al Mun. Radauti, UTR 12.
- Studiu geotehnic. Planuri topografice scara 1:500

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1 Incadrarea in localitate**

Zona studiata este amplasata in Mun. Radauti pe str. Volovatului, nr. 98, jud. Suceava. Pozitia amplasamentului este prezentata in planul de incadrare in zona.

Vecinatatile sunt urmatoarele :

- Pe latura Nordica Fabrica de Mobila (IPL).
- Pe latura Sudica Proprietati particulare cu locuinte P+M si Anexe P – 2 proprietati urmand Fabrica de Textile Bucovina.
- Pe latura Estica Strada Volovatului si Blocui de Locuinte P+4<sup>E</sup> cu spatii comerciale la parter.
- Pe latura Vestica Teren Viran si Incinta Fabricii de Mobila (IPL).

La aceasta data nu exista studii de urbanism avizate la nivel PUZ sau PUD pentru zona ce ar include terenul avut in vedere in cadrul actualei documentatii.

### **2.2 Analiza situatiei existente**

Zona studiata este situata in Mun. Radauti, str. Volovatului, nr. 98, caracterul arhitectural fiind definit de zona majoritara cu unitati industriale si locuinte colective P+4<sup>E</sup>.

### **2.3 Elemente ale cadului natural**

#### **2.3.1 Geomorfologia**

Geomorfologic, terenul se prezinta ca o platforma orizontala

#### **2.3.2 Geologia**

Zona este caracterizata de prezenta formatiunilor sarmatiene si cuaternare.

Zona reprezinta parte componenta a Depresiunii Radauti, fiind caracterizata de un relief cvasiorizontal, neafectata de procese majore erozivo gravitationale. Topografia perimetrului nu ridica probleme deosebite.

#### **2.3.3 Apa subterana**

Din p.d.v.hidrologic,zona apartine bazinului hidfografic al paraului Sucevita.

#### **2.3.4 Geotehnic**

Amplasamentul are stabilitate generala si locala asigurata si nu este supus inundatiilor.

Se poate conta pe o presiune conventionala de baza p=180 - 200 kPa.

Conform STAS 6054/77 adancimea maxima de inghet este 1,10m de la suprafata terenului natural.

**- proiectare constructii -****Str. Stadionului, nr. 4, bl. 80 ; tel. 0755 - 333809**

Conform CR1-1-4/2012 (Actiuni in constructii-incarcari date de vant), zona valorilor caracteristice a vantului  $v = 38$  m/s

Conform CR1.1.3-2012 (Actiuni in constructii-incarcari date de zapada), zona valorilor caracteristice a zapezii  $s_{o,k} = 2.5$  KN/mp

Conform P100-1/2013, zona Mun. Radauti este caracterizata prin urmatoorii coeficienti  $a_g = 0.20$  g si  $T_s = 0.07$

**2.3.5. Stratificatia**

Plecand de la studiile existente in zona stratificatia terenului pe amplasamentul studiat se poate rezuma la :

- teren vegetal
- argila plastic consistenta

**2.4 Ocuparea terenurilor**

**Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiată:** Zona studiată este in acest moment libera de constructii, avand caracter de zona cu unitati industriale.

**Aspecte calitative ale fondului construit :**

Zona studiată, prin modul de rezolvare a amplasării constructiilor viitoare dispune de posibilitati multiple de asigurare a unor spatii verzi in suprafete corespunzatoare

**Gradul de ocupare al zonei cu fond construit:** Pe terenul luat in studiu nu exista nici o constructie.

**Existenta unor riscuri naturale:** Nu exista riscuri naturale pentru amplasamentul studiat.

**Principalele disfunctionalitati:** Avand in vedere dezvoltarea fireasca a zonei unde este amplasat terenul studiat si amplasamentului terenului care se afla unitati industriale si blocuri de locuinte colective cu regim de inaltime P+4<sup>E</sup> care se afla intr-o dezvoltare continua, consideram neocuparea terenului ca o disfunctionalitate majora, zona pretandu-se la o dezvoltare functionala ca locuinte colective cu regim de inaltime (P+4E) si spatii comerciale. Zona studiată se inscrie in tendinta fireasca de evolutie urbanistica a zonei.

**2.5 Echiparea edilitara****Alimentarea cu apa**

In perimetrul zonei studiate exista retele de alimentare cu apa. Alimentarea cu apa va fi asigurata prin racord la reseaua municipala de alimentare cu apa existenta in zona.

**Alimentarea cu caldura**

Alimentarea cu caldura a constructiilor propuse se realizeaza cu centrala pe combustibil gazos.

**Canalizarea**

In perimetrul zonei studiate exista retele comunale de canalizare. Apele menajere vor fi preluate de retele de incinta ce se vor deversa in reseaua municipala de canalizare existenta in zona.

**Alimentarea cu energie electrica**

In zona exista retele electrice aeriene de joasa tensiune ce asigura alimentarea cu energie electrica a consumatorilor precum si iluminatul public.

## 2.6 Probleme de mediu

In zona studiata nu exista riscuri naturale si antropice, riscuri survenite din sistemul cailor de comunicatii sau din categoria echiparilor edilitare, valori de patrimoniu ce necesita protectie. Constructiile propuse nu au proces tehnologic care sa produca noxe sau deseuri toxice cu implicatii negative asupra mediului (locuinte colective si spatii comerciale). Se va beneficia de serviciile unor societati comerciale prestatoare de servicii pentru colectarea si depozitarea deseurilor in conditiile cele mai bune, iar pentru ca zona studiata prin proiect va capata functiunea de zona preponderent de locuinte colective si spatii comerciale.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

**3.1** Necesitatea relatiei urbanistice a zonei studiate cu vecinatatile va lua in calculul PUG-ul Mun. Radauti respectiv pentru zona studiata propuneri de dotari din categoria cladirilor de locuinte colective cu regim de inaltime P+4<sup>e</sup> si spatii comerciale.

### 3.2 Prevederi ale PUG

Pentru zona studiata Planul de Urbanism General (P.U.G.) al Mun. Radauti ; UTR 12 prevede zona cu unitati industriale.

### 3.3 Valorificarea cadrului natural

**Prezenta spatiilor plantate:** Zonificarea functionala propusa prevede o suprafata minima de 20% din totalul lotului destinata spatiilor verzi (plantare gazon si arbusti decorativi de mica inaltime).

### 3.4 Modernizarea circulatiei

**Organizarea circulatiei rutiere:** Se propune realizarea accesului auto din str. Volovatului prin intermediul platformei pavate. Toate caile carosabile propuse vor fi pavate si vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

**Asigurarea locurilor de parcare:** Se propune realizarea locurilor de parcare conf. certificatului de urbanism 1 loc la 2 apartamente un total de min. 18 locuri de parcare.

**Organizarea transportului in comun:** Momentan mun. Radauti nu dispune de transport in comun in sistem urban.

**Organizarea circulatiei pietonale:** Accesul pietonal se realizeaza din str. Volovatului prin accesul principal prevazut cu zona carosabila si zona pietonala .Toate caile de acces urmeaza a fi dimensionate conform normativelor in vigoare. Tipurile de pavele alese si bordurile vor trebui sa respecte normele in vigoare in ceea ce priveste conditiile speciale pentru persoanele cu handicap locomotor.

### 3.5 Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici ,

**- proiectare constructii -****Str. Stadionului, nr. 4, bl. 80 ; tel. 0755 - 333809**

**Zonificare functionala:** Terenul nu este ocupat de constructii, urmand a se lasa liber de constructie un procent de 54,75% din suprafata lotului, divizat in 20,15% spatii verzi plantate si amenajate si 34,60% alei drumuri de acces auto si parcare. Finisajele exterioare vor trebui sa respecte normativele in vigoare privind rezistenta si stabilitate, siguranta in exploatare, sanatatea populatiei si vor trebui armonizate din punct de vedere estetic-coloristic astfel incat sa creeze o imagine placuta, tinand seama si de materialele caracteristice zonei.

**Reglementari si indici urbanistici:**

- Constructii Propuse - P.O.T. = 45,25 % ; C.U.T. = 2,26

- P.O.T. Maxim Propus = 50 % ; C.U.T. Maxim Propus = 2,5

Regim de inaltime existent in zona P, P+2<sup>E</sup>

Regim de inaltime propus P, P+4<sup>E</sup>

Inaltimea la streasina max. 16,50 m de la CTN

Inaltime la coama max. 19,00 m de la CTN

Unghiul maxim al acoperisului 45 grade

Tip acoperis acoperis cu planuri inclinate sau tip terasa

Tip imprejmuire perimetrala gard transparent (plasa metalica sau confectii metalice) cu parte opaca

Plantari arbusti min. 20% din suprafata terenului

Aliniere la strada constructii retrase fata de axul drumului de min. 8m

Retrageri fata de limita de prop. Cu respectarea cerintelor prevazute in Codul Civil

**Bilant teritorial:**

Bilant teritorial existent			Bilant teritorial propus		
Zona functionala	%	Suprafata	Zona functionala	%	Suprafata
Supr construita	0	0	Supr construita	45,25	751,80
Spatii verzi	0	0	Spatii verzi	20,15	20,15
Alei acces, trotuare	0	0	Alei acces, trotuare	34,60	34,60
Teren neamenajat	0	0	Teren neamenajat	0	0
TOTAL	100.0	1662	TOTAL	100.0	1662

**3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare****Alimentarea cu apa**

In perimetrul zonei studiate exista retele de alimentare cu apa. Alimentarea cu apa va fi asigurata prin racord la reseaua municipala de alimentare cu apa existenta in zona.

**Alimentarea cu caldura**

Alimentarea cu caldura a constructiilor propuse se realizeaza cu centrala pe combustibil gazos.

**Canalizarea**

In perimetrul zonei studiate exista retele comunale de canalizare. Apele menajere vor fi preluate de retele de incinta ce se vor deversa in reseaua municipala de canalizare existenta in zona.

**Alimentarea cu energie electrica**

In zona exista retele electrice aeriene de joasa tensiune ce asigura alimentarea cu energie electrica a consumatorilor precum si iluminatul public.

**Telecomunicatii**

Amplasamentul permite racordarea la reseaua telefonica.

**Cablu TV**

In zona exista retele prin cablu de televiziune.

**Gospodarie comunală**

Pentru zona depozitarea, sortarea, si colectarea deseurilor menajere se va face in sistem particular. Deseurile se vor depozita temporar in europubele etanse amplasate intr-un spatiu special amenajat, urmand a fi colectate periodic.

**3.7 Protectia mediului**

In zona studiata nu exista riscuri naturale si antropice, riscuri survenite din sistemul cailor de comunicatii sau din categoria echiparilor edilitare, valori de patrimoniu ce necesita protectie. Constructiile propuse nu au proces tehnologic care sa produca noxe sau deseuri toxice cu implicatii negative asupra mediului (locuinte colective si spatii comerciale). Se va beneficia de serviciile unor societati comerciale prestatoare de servicii pentru colectarea si depozitarea deseurilor in conditiile cele mai bune, iar pentru ca zona studiata prin proiect va capata functiunea de zona preponderent de locuinte colective si spatii comerciale.

**3.8 Obiective de utilitate publica**

Nu este cazul.

**4. CONCLUZII, MASURI SI RECOMANDARI**

Avand in vedere dezvoltarea fireasca a zonei unde este amplasat terenul studiat si amplasamentului terenului care se afla unitati industriale si blocuri de locuinte colective cu regim de inaltime P+4<sup>E</sup> care se afla intr-o dezvoltare continua, consideram neocuparea terenului ca o disfunctionalitate majora, zona pretandu-se la o dezvoltare functionala ca locuinte colective cu regim de inaltime(P+4E) si spatii comerciale. Zona studiata se inscrie in tendinta fireasca de evolutie urbanistica a zonei. Dupa aprobarea PUZ-ului la faza de autorizare (DTAC) la dorinta beneficiarului cladirile propse a se construi vor fi autorizate in prima faza Bloc de Locuinta P+4<sup>E</sup> cu spatii comerciale la parter la primul imobil.

Intocmit,

C.Arh. Jilavu L.

Ing. Ciobaniuc F.

Coord Urbanism Arh. Chirica E.



## **Capitolul 2. Regulament local de urbanism aferent PUZ**

### **1. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE**

Se va respecta regulamentul PUG al Mun. Radauti, UTR 12.

**Zonele admise** : locuinte colective P+4<sup>E</sup> cu spatii comerciale.

**Utilizari interzise** : se interzic orice alte functiuni sau utilizari, se interzic orice lucrari de terasamente care pot sa produca scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea sau colectarea apelor meteorologice.

La reactualizarea documentatiei PUG pentru Mun. Radauti se va tine cont de prescriptiile prezentei documentatii, ce vor putea fi extinse si catre zonele invecinate.

**Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor**

**Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme dimensiuni)**

Parcela constituie o forma dreptunghiulara cu suprafata de 1662 mp. Deschiderea la strada este de 19,31 m.

**Amplasarea cladirii fata de aliniament**

Cladirea va fi retrasa la o distanta de min. 8 m de axul drumului.

**Amplasarea cladirii fata de limitele laterale ale parcelei**

Conform codului civil.

**Stationarea autovehicolelor**

Stationarea autovehicolelor de admite numai in interiorul parcelei in afara circulatiei publice

### **2. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE**

**Zonificare functionala:** Terenul nu este ocupat de constructii, urmand a se lasa liber de constructie un procent de 54,75% din suprafata lotului, divizat in 20,15% spatii verzi plantate si amenajate si 34,60% alei drumuri de acces auto si parcare. Finisajele exterioare vor trebui sa respecte normativele in vigoare privind rezistenta si stabilitate, siguranta in exploatare, sanatatea populatiei si vor trebui armonizate din punct de vedere estetic-

**- proiectare constructii -****Str. Stadionului, nr. 4, bl. 80 ; tel. 0755 - 333809**

coloristic astfel incat sa creeze o imagine placuta, tinand seama si de materialele caracteristice zonei.

**Reglementari si indici urbanistici:**

- Constructii Propuse - P.O.T. = 45,25 % ; C.U.T. = 2,26

- P.O.T. Maxim Propus = 50 % ; C.U.T. Maxim Propus = 2,5

Regim de inaltime existent in zona P, P+2<sup>E</sup>

Regim de inaltime propus P, P+4<sup>E</sup>

Inaltimea la streasina max. 16,50 m de la CTN

Inaltime la coama max. 19,00 m de la CTN

Unghiul maxim al acoperisului 45 grade

Tip acoperis acoperis cu planuri inclinate sau tip terasa

Tip imprejmuire perimetrala gard transparent (plasa metalica sau constructii metalice) cu parte opaca

Plantari arbusti min. 20% din suprafata terenului

Aliniere la strada constructii retrase fata de axul drumului de min. 8m

Retrageri fata de limita de prop. Cu respectarea cerintelor prevazute in Codul Civil

**Bilant teritorial:**

Bilant teritorial existent			Bilant teritorial propus		
Zona functionala	%	Suprafata	Zona functionala	%	Suprafata
Supr construita	0	0	Supr construita	45,25	751,80
Spatii verzi	0	0	Spatii verzi	20,15	20,15
Alei acces, trotuare	0	0	Alei acces, trotuare	34,60	34,60
Teren neamenajat	0	0	Teren neamenajat	0	0
TOTAL	100.0	1662	TOTAL	100.0	1662

Propunerile si recomandarile din prezenta documentatie se vor putea detalia in documentatii PUD, in raport cu modul de circulatie a proprietatilor si de cerintele functionale ale investitorului, pentru aprobarea caruia se vor obtine avizele specifice acestui tip de documentatie, solicitate prin certificatul de urbanism.

Intocmit,

C.Arh. Jilavu L.

Ing. Ciobaniuc F.

Coord Urbanism Arh. Chirica E.