

PLAN URBANISTIC ZONAL

PROIECT NR. 119 - 2018

BENEFICIAR : SC BEST STYLE CONSTRUCT SRL - Radauti

PROIECT : INTOCMIRE IN VEDEREA APROBARII UNEI DOCUMENTATII TIP
PUZ PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE TIP
P+4^E (4 BLOCURI)

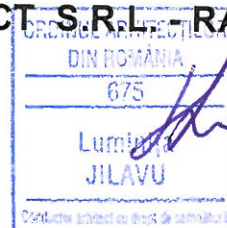
AMPLASAMENT : Mun. Radauti, str. Valea Seaca, f.nr., jud.Suceava

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. ADOMNITEI B.



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 edilitare	scara 1 : 500
A4	Plan de situatie – 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 IN VEDEREA APROBARIII UNEI DOCUMENTATII TIP PUZ PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE TIP P+4^E (4 BLOCURI)
- BENEFICIAR : SC BEST STYLE CONSTRUCT SRL - Radauti
- AMPLASAMENT: Mun. Radauti, str. Valea Seaca, f.nr., jud.Suceava
- PROIECTANT: S.C. BOHEMIA CONSTRUCT. S.R.L. - Radauti
- DATA ELABORARII: 06.2018
- FAZA: P.U.Z.

1.2 Scopul lucrarii :

Prezenta documentatie urmareste stabilirea conditiilor de construire a 4 Blocuri de Locuinte cu Regim de Inaltime P+4^E, pe teren nr. 32232 in suprafata de 2475 mp amplasat in Mun. Radauti, str. Valea Seaca, f.nr., jud. Suceava (Conditiiile pentru construire de imobile cu destinatie de locuinte colective cu regim de inaltime P+4^E cu POT max de 55% si CUT max de 5 se vor respecta si pentru parcelele 50019 si 51515, cat si pentru parcelele invecinate si nu au fost reglementate prin documentatii de tip PUZ, PUD). In

prezent destinatia zonei unde este amplasat terenul este zona cu interdictie temporara de construire pana la intocmire PUZ, conf. PUG al Mun. Radauti aprobat in HCL nr. 3 din 2011 ; UTR 1 cu POT = 55%, CUT = 5.

Obiectul PUZ :

Solicitari ale temei program :

Intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenul cu destinatia de zona cu interdictie temporara de construire pana la intocmire PUZ in suprafata de 2475 mp situat in intravilanul Mun. Radauti, str. Valea Seaca, f.nr., jud. Suceava, in vederea configurarii unei zone functionale compatibile pentru construirea a 4 Blocuri de Locuinte cu Regim de Inaltime P+4^E. (Conditile pentru construire de imobile cu destinatie de locuinte colective cu regim de inaltime P+4^E cu POT max de 55% si CUT max de 5 se vor respecta si pentru parcelele 50019 si 51515, cat si pentru parcelele invecinate si nu au fost reglementate prin documentatii de tip PUZ, PUD).

Funciunea majora va fi cea de zona de locuinte colective cu regim de inaltime P+4^E.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii: Pentru zona studiata Planul de Urbanism General (P.U.G.) al Mun. Radauti ; UTR 1 prevede o destinatia de zona cu interdictie temporara de construire pana la intocmire PUZ.

1.3 Surse de documentare

- Plan de Urbanism General (PUG) al Mun. Radauti, UTR 1.
- 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. Valea Seaca, f.nr., jud. Suceava.

Pozitia amplasamentului este prezentata in planul de incadrare in zona.

Vecinatatile sunt urmatoarele :

- Pe latura Nordica parcela virana cu Blocuri de Locuinte P+3^E+M.
- Pe latura Sudica Str. Valea Seaca.
- Pe latura Estica parcela virana cu Blocuri de Locuinte P+3^E ; P+2^E+M.
- Pe latura Vestica Terenuri virane.

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. Valea Seaca, f.nr., caracterul arhitectural fiind definit de zona destinatia de zona cu interdictie temporara de construire pana la intocmire PUZ si locuinte colective P+3^E+M.

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.

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

Conform CR1.1.3-2012 (Actiuni in constructii-incarcari date de zapada), zona are valorile caracteristice a zapezii $s_0, k = 2.5$ 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 studiata: Zona studiata este in acest moment libera de constructii.

Aspecte calitative ale fondului construit :

Zona studiată, prin modul de rezolvare a amplasării construcțiilor viitoare dispune de posibilități multiple de asigurare a unor spații verzi în suprafețe corespunzătoare.

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit: Pe terenul luat în studiu nu există nici o construcție.

Existența unor riscuri naturale: Nu există riscuri naturale pentru amplasamentul studiat.

Principalele disfuncționalități: Având în vedere dezvoltarea firească a zonei unde este amplasat terenul studiat și amplasamentului terenului care se află blocuri de locuințe colective cu regim de înălțime P+3^E +M care se află într-o dezvoltare continuă, considerăm neocuparea terenului ca o disfuncționalitate majoră, zona pretându-se la o dezvoltare funcțională ca locuințe colective cu regim de înălțime P+4E. Zona studiată se înscrie în tendința firească de evoluție urbanistică a zonei.

2.5 Echiparea edilitară

Alimentarea cu apă

În perimetrul zonei studiate există rețele de alimentare cu apă. Alimentarea cu apă va fi asigurată prin racord la rețeaua municipală de alimentare cu apă existentă în zonă.

Alimentarea cu căldură

Alimentarea cu căldură a construcțiilor propuse se realizează cu centrala pe combustibil gazos amplasată în fiecare apartament dotată cu senzor de gaz și electrovalvă pentru închiderea gazelor la detectarea unor defecțiuni.

Canalizarea

În perimetrul zonei studiate există rețele municipale de canalizare. Apele menajere vor fi preluate de rețele de incintă ce se vor deversa în rețeaua municipală de canalizare existentă în zonă.

Alimentarea cu energie electrică

În zonă există rețele electrice aeriene de joasă tensiune ce asigură alimentarea cu energie electrică a consumatorilor precum și 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). 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.

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^e.

3.2 Prevederi ale PUG

Pentru zona studiata Planul de Urbanism General (P.U.G.) al Mun. Radauti ; UTR 1

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. Valea Seaca prin intermediul platformei pavate. Toate caile carosabile propuse vor fi pavate si vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu cat si a autospecialelor de salvare, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Asigurarea locurilor de parcare: Se propune realizarea locurilor de parcare conf. certificatului de urbanism 1 loc la 2-5 apartamente un total de 22 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. Valea Seaca 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.

Zonificare functionala: Terenul nu este ocupat de constructii, urmand a se lasa liber de constructie un procent de 71,67% din suprafata lotului, divizat in 32,51% spatii verzi plantate si amenajate si 39,16% 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. = 28,33 % ; C.U.T. = 1,41	
- P.O.T. Maxim Propus = 55 % ; C.U.T. Maxim Propus = 5	
Regim de inaltime existent in zona	P, P+3 ^{E+M}
Regim de inaltime propus	P, P+4 ^E
Inaltimea la streasina	max. 16,50 m de la CTN
Inaltime la coama	max. 20,00 m de la CTN
Unghiul maxim al acoperisului	45 grade
Tip acoperis terasa	acoperis cu planuri inclinate sau tip
Tip imprejmuire perimetrala confectii metalice) cu parte opaca	gard transparent (plasa metalica sau
Plantari arbusti	min. 20% din suprafata terenului
Aliniere la strada de min. 6m	constructii retrase fata de axul drumului
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	28,33	701,20
Spatii verzi	0	0	Spatii verzi	32,51	804,50
Alei acces, trotuare	0	0	Alei acces, trotuare	39,16	969,30
Teren neamenajat	0	0	Teren neamenajat	0	0
TOTAL	100.0	2475	TOTAL	100.0	2475

Conditiiile pentru construire de imobile cu destinatie de locuinte colective cu regim de inaltime P+4^E cu POT max de 55% si CUT max de 5 se vor respecta si pentru parcelele 50019 si 51515, cat si pentru parcelele invecinate si nu au fost reglementate prin documentatii de tip PUZ, PUD.

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 amplasate in fiecare apartament dotate cu senzor de gaz si electrovalva pentru inchiderea gazelor la detectarea unor defectiuni.

Canalizarea

In perimetrul zonei studiate exista retele municipale 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

- proiectare constructii -

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

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). 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.

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 blocuri de locuinte colective cu regim de inaltime P+3^E +M 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. Zona studiata se inscrie in tendinta fireasca de evolutie urbanistica a zonei. Conditii pentru construire de imobile cu destinatie de locuinte colective cu regim de inaltime P+4^E cu POT max de 55% si CUT max de 5 se vor respecta si pentru parcelele 50019 si 51515, cat si pentru parcelele invecinate si nu au fost reglementate prin documentatii de tip PUZ, PUD.

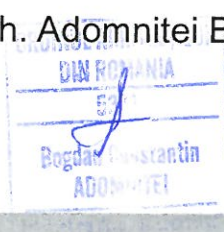


Intocmit,

Ing. Ciobanuc F.



Coord Urbanism Arh. Adomnitei B.



Capitolul 2. Regulament local de urbanism aferent PUZ

1. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE

Se va respecta regulamentul PUG al Mun. Radauti, UTR 1.

Zonele admise : locuinte colective P+4^E.

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 2475 mp. deschiderea la strada este de 17,75 m.

Amplasarea cladirii fata de aliniament

Cladirea va fi retrasa la o distanta de min. 6 m de axul drumului.

Amplasarea cladirii fata de limitele laterale ale parcelei

Conform codului civil.

Stationarea autovehicolelor

Stationarea autovehicolelor se 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 71,67% din suprafata lotului, divizat in 32,51% spatii verzi plantate si amenajate si 39,16% 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. = 28,33 % ; C.U.T. = 1,41
- P.O.T. Maxim Propus = 55 % ; C.U.T. Maxim Propus = 5
- Regim de inaltime existent in zona P, P+3^{E +M}
- Regim de inaltime propus P, P+4^E
- Inaltimea la streasina max. 16,50 m de la CTN
- Inaltime la coama max. 20,00 m de la CTN
- Unghiul maxim al acoperisului 45 grade
- Tip acoperis terasa acoperis cu planuri inclinate sau tip
- 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. 6m
- 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	28,33	701,20
Spatii verzi	0	0	Spatii verzi	32,51	804,50
Alei acces, trotuare	0	0	Alei acces, trotuare	39,16	969,30
Teren neamenajat	0	0	Teren neamenajat	0	0
TOTAL	100.0	2475	TOTAL	100.0	2475

Propunerile si recomandările 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. Condițiile pentru construire de imobile cu destinatie de locuinte colective cu regim de inaltime P+4^E cu POT max de 55% si CUT max de 5 se vor respecta si pentru parcelele 50019 si 51515, cat si pentru parcelele invecinate si nu au fost reglementate prin documentatii de tip PUZ, PUD.



Intocmit,

Ing. Ciobaniuc F.



Coord Urbanism Arh. Adomnitei B.

