

**PROIECT NR. 198/2018**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**in vederea**

 **CONSTRUIRII A DOUA BLOCURI P+4ETAJE**

**strada Putnei FN, mun.Radauti, jud. Suceava**

Faza : Plan Urbanistic Zonal – PUZ

Beneficiar: TIBU AVRAM

Proiectant: S.C. ”ART PROIECT” S.R.L. SUCEAVA

 *Coordonat:* Arh. PENTILESCU SORIN

 *Proiectat:* Arh. ANDRIU ION

**BORDEROU**

1. Piese scrise:

– Pagina de titlu

– Borderou

– Memoriu de prezentare

– Regulamentul Local de Urbanism

1. Piese desenate:

1. INCADRARE IN ZONA - scara 1:5000

2. SITUATIA EXISTENTA - scara 1:500

3. REGLEMENTARI URBANISTICE - scara 1:500

4. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR - scara 1:500

Intocmit:

 arh. Andriu Ion

1. **MEMORIU DE PREZENTARE**
2. **INTRODUCERE**
	1. ***Date de recunoastere a documentatiei:***

- Denumirea lucrarii:

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**IN VEDEREA CONSTRUIRII A DOUA BLOCURI P+4ETAJE**

**strada Putnei FN, municipiul Radauti, jud. SUCEAVA**

 - Beneficiar : – TIBU AVRAM

 - Proiectant: S.C. ART PROIECT S.R.L. Suceava

 - Data elaborarii: 2018

* 1. ***Obiectul PUZ:***

Obiectul prezentei documentatii il constitue studierea conditiilor in care se pot realiza doua locuinte colective,amenajarile si circulatiile aferente acestora,pe o parcela in suprafata de 4672,0mp.

Potrivit PUG al municipiului Radauti,parcela studiata este situata in intravilanul municipiului Radauti,in partea de nord-vest a acestuia.Potrivit certificatului de urbanism,nr.354/03.05.2018 conform celor mentionate la regimul economic,terenul este liber de sarcini.

* 1. ***Surse documentare:***

- PUG al municipiului Radauti si RLU aferent.

- Plan incadrare in zona – sc. 1:5000

- Plan cadastral si plan topografic– sc. 1:500

1. **STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

Parcela studiata , in vederea realizarii a doua locuinte colective, amenajarile si circulatiile aferente acestora, in suprafata de 4672.00mp.are nr. cadastral 7088.

Potrivit PUG al municipiului Radauti, parcela studiata este situata in intravilan, in partea de nord- vest.

Suprafata studiata se invecineaza la N cu strada Putnei, la S cu teren proprietate privata – la V cu un proprietate privata Munteanu Gheorghe, iar la E cu proprietate privata Plamada Ioan.

Folosinta actuala a parcelei studiate este teren arabil.

Pozitia parcelei si vecinatatile sunt prezentate in plansa „1-INCADRARE IN ZONA” si „2 – SITUATIA EXISTENTA”.

Accesul auto si pietonal la parcela sunt asigurate din strada Putnei.

Terenul are o panta redusa pe directia NS.

La S de parcela studiata, exista un canal.

In vederea realizarii constructiilor si amenajarilor este necesara intocmirea studiilor de teren geotehnic si hidrotehnic.

Zona dispune de echipare edilitara.

1. **PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

Potrivit celor prezentate in capitolul precedent, propunerile si reglementarile urmaresc posibilitatile de construire a doua locuinte colective cu regim de inaltime P+4E ,amenajarile si circulatiile aferente acestora, pe o suprafata de teren de 4672.00mp, situat in intravilanul municipiului Radauti.

Accesul la parcela este asigurat din strada Putnei.

Reglementarile privind amplasarea pe parcela a obiectivelor solicitate de beneficiar si a functiunilor complementare a acestora,sunt prezentate pe plansa

”3-REGLEMENTARI URBANISTICE”.

Pe plansa mentionata s-a indicat *zona edificabila* stabilita conform conditiilor de amplasare fata aliniament si fata de limitele parcelei potrivit Codului Civil adica: 2,00m de la limita imprejmuirii parcelei in cazul fatadelor cu ferestre spre proprietatea vecina si 0,60m cand fatada cladirii nu prezinta ferestre spre proprietatea vecina.

Propunerile prezentate pe plansa „3- REGLEMENTARI”, cum ar fi amplasarea si conformarea cladirilor, circulatiile si amenajarile, sunt orientative; la realizarea acestora se vor respecta zonele edificabile si prevederile din RLU aferent PUZ.

Intre cladirile de pe aceeasi parcela se va asigura o distanta egala cu inaltimea celei mai inalte dar nu mai putin de trei metri în vederea asigurarii insoririi conform normelor sanitare si pentru accesul mijloacelor de interventie în caz de incendiu.

Pe parcela se va asigura acces auto la toate cladirile potrivit functiunii acestora si la platforma betonata pentru amplasarea pubelelor in vederea precolectarii selective a deseurilor menajere.

Locurile de parcare pentru autovehicule vor fi solutionate in functie de necesitati, pe parcela proprietate, in afara domeniului public. Se vor asigura locuri de parcare conform prevederilor Normativului P132-93 si in conformitate cu HG 525/1996 cu revizuirile si completarile ulterioare. Propunerea este de 44 locuri de parcare 5.00mx2.5m.

Sistematizarea terenului, in urma realizarii constructiilor si a amenajarilor, va urmari dirijarea apelor din precipitatii spre spatiile verzi amenajate.

Spatiile ramase libere in urma realizarii constructiilor si amenajarilor pentru circulatie, etc. vor fi amenajate ca spatii verzi plantate si loc de joaca pentru copii.

 Imprejmuirea perimetrala va fi realizata din panouri transparente, prinse pe stalpi metalici, cu inaltimea maxima de 2.00m.

***Bilantul teritorial*** intocmit pe parcela studiata, comparativ existent si propus, este ilustrat de tabelul urmator, tabel prezentat si pe plansa de reglementari.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE** | EXISTENT | PROPUS |
| SUPRAF.mp | PROCENT% | SUPRAFATAmp | PROCENT % |
| CLADIRI-locuinte  | ------ | ------ | 1180 | 25.25 |
| CIRCULATII SI PARCAJE AUTO | ------ | ------ | 2557 | 54.75 |
| SPATII VERZI – JOC COPII | ------ | ------ | 935 | 20.00 |
| TEREN AGRICOL | 4672 | 100 | ------ | ------ |
| **TOTAL PARCELA** | 4672 | 100 | 4672 | 100 |

Bilantul teritorial ilustreaza modul si gradul de ocupare a terenului pe parcela studiata.

Principalii indicatori urbanistici sunt :

-*procentul de ocupare a terenului* ***POT***– adica raportul dintre aria construita la sol si suprafata terenului considerat;

-*coeficientul de utilizare a terenului* ***CUT*** – adica raportul dintre aria desfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat.

Pentru parcela studiata prin PUG **:POT max – 55%**

 **CUT max – 5**

 **POT propus – 25,25%;**

 **CUTpropus – 1.30**

Cladirile vor avea regim de inaltime maxim P+4E si inaltimea maxima la atic de 15,00m.

 Se mentioneaza ca indicii urbanistici au fost stabiliti pentru suprafata studiata de 4672.00mp.

* ***Echipare edilitara:***

 In zona exista conditii pentru asigurea utilitatilor edilitare prin rcordare/bransare la retelele urbane de utilitate edilitare.

Asigurarea cu apa potabila pentru nevoi casnice si stingerea incendiilor se va face de la reteaua de alimentare cu apa existenta.

Canalizarea apelor uzate se va face la reteaua de canalizare existenta in zona.

Pentru alimentarea cu energie electrica va fi necesara extinderea retelei electrice de joasa tensiune sau realizarea unui post de transformare MJ tensiune si a retelei de joasa tensiune. Solutiile in vederea realizarii alimentarii cu energie electrica vor fi stabilite de catre specialisti din cadrul EON.

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racordul la reteaua existenta in zona.

Incalzirea spatiilor se va face prin intermediul centralelor termice murale,ce functioneaza pe baza de combustibil gazos,energie electrica sau/si energie neconvetionala,solutii ce vor fi stabilite in faza urmatoare de proiectare.

Deseurile menajere vor fi preselectate si colectate in pubele ecologice amplasate pe o platforma betonata, urmand a fi colectate conform unui program prestabilit de catre firma de salubrizare contractata de catre beneficiari.

Platforma betonata va fi amplasata adiacent unei alei carosabile si va fi imprejmuita pentru prevenirea imprastierii deseurilor.

In vederea delimitarii si protejarii, parcela va fi imprejmuita.

* ***Protectia mediului***

Pentru protectia mediului inconjurator se vor avea in vedere urmatoarele:

* realizarea platformei betonate pentru amplasarea pubelelor - precolectarea selectiva a deseurilor menajere;
* realizarea imprejmuirii in jurul platformei, pentru evitarea imprastierii deseurilor;
* realizarea accesului auto la platforma gospodareasca;
* colectarea deseurilor menajere se va face de o firma de salubrizare;
* canalizarea apelor uzate menajere se va face la reteaua de canalizare existenta;
* realizarea sistematizarii verticale a terenului astfel incat scurgerea apelor meteorice sa se faca catre spatiile verzi sau santurile existente pentru scurgerea aprelor drenate;
* terenurile ramase libere dupa realizarea constructiilor si a celorlalte amenajari vor fi amenajate ca spatii verzi prin plantari de arbori, arbusti, flori si semanat gazon;

Pentru prevenirea riscurilor naturale se vor respecta conditiile de fundare specificate de studiile geotehnice.

In timpul executiei investitiilor nu se vor folosi tehnici si substante poluante. Depozitarea temporara a materialelor de constructii si a deseurilor rezultate va fi astfel efectuata incat sa nu permita infestari ale solului.

In timpul executiei, deseurile rezultate din activitatea de constructie vor fi valorificate sau transportate la rampa ecologica, iar cele menajere vor fi colectate în pubele si vor fi preluate de o societate specializata in vederea eliminarii acestora.

* ***Proprietatea asupra terenurilor***

Proprietatea asupra terenurilor este prezentata in plansa „4”.

Parcela studiata este proprietatea beneficiarului.

Terenurile invecinate parcelei studiate sunt proprietate publica de interes local si proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

1. **CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE:**

In urma avizarii PUZ,vor fi respectati indicii urbanistici stabiliti prin documentatia intocmita.

 Coordonat: Intocmit:

arh.Pentilescu Sorin arh. Andriu Ion