

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z) și a Regulamentului Local de Urbanism pentru „Întocmire documentație de urbanism tip PUZ în vederea construirii unui spațiu comercial P+1E+M” situat în strada Piața Unirii nr. 5, municipiul Rădăuți, județul Suceava

Consiliul Local al municipiului Rădăuți, județul Suceava;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al domnului primar al municipiului Rădăuți, Loghin Bogdan-Andrei înregistrat cu nr. _____ / __.04.2024;
- Raportul de specialitate al Direcției Arhitectului Șef din cadrul Primăriei municipiului Rădăuți înregistrat cu nr. _____ / __.04.2024;
- Avizul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local al municipiului Rădăuți înregistrat cu nr. _____ / __.04.2024;
- solicitarea S.C. Arcofrucht Saft Bucovina S.R.L., prin administrator unic Blănaru Persida Daniela înreg. sub nr. 16867/06.10.2022;
- Raportul consultării publicului nr. 19444/23.11.2022 referitor la opiniile colectate privind aprobarea documentației de urbanism „Întocmire documentație de urbanism tip PUZ în vederea construirii unui spațiu comercial P+1E+M” situat în strada Piața Unirii nr. 5, municipiul Rădăuți, județul Suceava;
- Avizul comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism - municipiul Rădăuți nr. 5195/27.03.2024;
- proiectul nr. 110/2022, revizuit în septembrie 2023 elaborat de S.C. TESERACT PROIECT S.R.L.;
- art. 25 alin. (1) și art. 47 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c), art. 139 alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă documentația Plan Urbanistic de Zonă (P.U.Z) și Regulamentul Local de Urbanism pentru „Întocmire documentație de urbanism tip PUZ în vederea construirii unui spațiu comercial P+1E+M” situat în strada Piața Unirii nr. 5, municipiul Rădăuți, județul Suceava, pentru o suprafață de teren de 264 mp, identificată cadastral cu nr. 32322 din CF 32322 Rădăuți, conform proiectului nr. 112/2022 elaborat de S.C. TESERACT PROIECT S.R.L., potrivit **anexei** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se însărcinează compartimentele de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Rădăuți.

**Inițiator,
Primar,
Bogdan- Andrei Loghin**

**Avizează pentru legalitate,
Secretar general al municipiului
Marinică Sofroni**



**S.C. TESERACT
PROIECT S.R.L.**
0744 626840 / tesseractproiect@gmail.com

Proiect :

**ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII
SPATIU COMERCIAL P+1+M**

Str.Piata Unirii nr.5, Mun. Radauti, Jud. Suceava

faza :

PLAN URBANISTIC ZONAL

Beneficiar :

S.C. "ARCOFRUCHT SAFT BUCOVINA" S.R.L.

PLAN URBANISTIC ZONAL

BENEFICIAR : S.C. " ARCOFRUCHT SAFT BUCOVINA" S.R.L.
Str.Piata Unirii nr.29, Mun. Radauti, Jud. Suceava

**PROIECT : ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII
UNUI SPATIU COMERCIAL P+1+M**
Str.Piata Unirii nr.5, Mun. Radauti, Jud.Suceava

FAZA : PLAN URBANISTIC ZONAL

PROIECTANT GENERAL : S.C. TESERACT PROIECT S.R.L.

SEF PROIECT. : ARH. C. MANOLACHE

PROIECTAT ARHITECTURA : ARH. C. MANOLACHE

PROIECTAT URBANISM : ARH. C. MANOLACHE

PROIECTAT URBANISM : ARH. C. MANOLACHE




- SUCEAVA, 2023-

Nr. Proiect: **112/2022**

Rev.: **1**

Data: **SEPTEMBRIE 2023**

 <p>S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesaractproiect@gmail.com</p>	Proiect : ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII SPATIU COMERCIAL P+1+M Str.Piata Unirii nr.5, Mun. Radauti, Jud. Suceava
faza : PLAN URBANISTIC ZONAL	Beneficiar : S.C. "ARCOFRUCHT SAFT BUCOVINA" S.R.L.

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

A. PIESE SCRISE :

- PAGINA DE TITLU
- BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE
- MEMORIU DE PREZENTARE
- REGULAMENT DE URBANISM
- PLAN DE ACTIUNE PRIVIND IMPLEMENTAREA INVESTITIEI
- STUDIU GEOTEHNIC
- STUDIU TOPOGRAFIC
- EXTRAS C.F. SI EXTRAS PLAN CADASTRAL
- CERTIFICAT DE URBANISM
- AVIZ DE OPORTUNITATE
- AVIZE SI ACORDURI

B. PIESE DESENATE :


- A1 – INCADRARE IN ZONA sc.1:5000
- A2 – SITUATIA EXISTENTA sc.1:500
- A3 – REGLEMENTARI URBANISTICE sc.1:500
- A4 – REGIM DE PROPRIETATE sc.1:500
- A5 – RELETE URBANE sc.1:500
- A1e – FATADA PRINCIPALA - EXISTENT sc.1:100
- A2e – FATADA LATERALA - EXISTENT sc.1:100
- A1p – FATADA PRINCIPALA – PROPUNERE sc.1:100
- A2p – FATADA LATERALA - PROPUNERE sc.1:100

SEF PROIECT:
ARH. CATALIN MANOLACHE

S



Nr. Proiect: 112/2022	Rev.: 1	Data: SEPTEMBRIE 2023	
------------------------------	----------------	------------------------------	--

 <p>S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesseractproject@gmail.com</p>	Proiect : ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII SPATIU COMERCIAL P+1+M Str.Piata Unirii nr.5, Mun. Radauti, Jud. Suceava
faza : PLAN URBANISTIC ZONAL	Beneficiar : S.C. "ARCOFRUCHT SAFT BUCOVINA" S.R.L.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei :

- *Denumirea lucrării* : **PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL P+1+M**
Str.Piata Unirii nr.5, Mun. Radauti, Jud.Suceava
- *Beneficiar* : **S.C. "ARCOFRUCHT SAFT BUCOVINA" S.R.L.**
Str.Piata Unirii nr.29, Mun. Radauti, Jud. Suceava
- *Proiectant* : **S.C. „TESERACT PROIECT” S.R.L.**
- *Faza* : PLAN URBANISTIC ZONAL
- *Data elaborării* : SEPTEMBRIE 2023

1.2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal

1.2.1. Solicitări ale temei-program

„P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI SPATIU COMERCIAL P+1+M” - Str.Piata Unirii nr.5, Mun. Radauti, Jud. Suceava se înscrie în categoria documentațiilor de tip PUZ elaborate în temeiul:


- Prevederilor cuprinse în Planul Urbanistic General (P.U.G.) al Mun. Radauti, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local;
- Certificatului de urbanism nr. 66 /27.02.2023;

Datele obligatorii ale temei-program au fost formulate de către beneficiar si de Primăria Radauti, astfel:

- 1) Limita teritoriului studiat este cea care rezulta din documentele beneficiarului.
- 2) Corelarea cu alte reglementări urbanistice în vigoare:

- a) Se vor respecta întrutotul prevederile Regulamentului general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- b) Se va ține cont de prevederile P.U.G. (Plan urbanistic general) Radauti și se vor corela reglementările pe zonele de interferență cu prevederile P.U.Z. în vigoare, aprobate pentru vecinătățile directe.
- 3) Evidențierea corectă a regimului juridic și de circulație a terenurilor;

Nr. Proiect: 112/2022	Rev.: 1	Data: SEPTEMBRIE 2023	
------------------------------	----------------	------------------------------	--

 <p>S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesseract.proiect@gmail.com</p>	Proiect : ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII SPATIU COMERCIAL P+1+M Str.Piata Unirii nr.5, Mun. Radauti, Jud. Suceava
faza : PLAN URBANISTIC ZONAL	Beneficiar : S.C. "ARCOFRUCHT SAFT BUCOVINA" S.R.L.

- 4) Asigurarea prin proiect a calității mediului și a premizelor de dezvoltare durabilă:
- Se va da o atenție deosebită menținerii prin prevederi în cadrul R.L.U. a unei proporții rezonabile între suprafețele construite și cele libere sau plantate din incintă, în scopul creării unui microclimat agreabil prin realizare de plantații de incintă;
 - Se va preciza soluția de canalizare/colectare a apelor uzate menajere și meteorice, în conformitate cu avizele obținute;
 - În conceperea partiului urbanistic se vor prefera soluțiile ce păstrează o proporție cât mai mare de spații verzi plantate, amenajate sau neamenajate, situate preferabil în continuitate.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată


Conform P.U.G. Radauti, aprobat prin H.C.L. 3/2011 și prelungit H.C.L. 1/2014, terenul precizat în certificatul de urbanism este situat în intravilanul municipiului, U.T.R. 10, în zonă de institutii publice. Zona are interdicție temporară de construire până la aprobare P.U.D./P.U.Z.. Zona este reglementată cu următorii indicatori urbanistici - P.O.T.max=70% și C.U.T. = 6,3.

1.3. Surse documentare

Principalele documente normative care au stat la baza elaborării P.U.Z. sunt următoarele:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 21/N din 10 aprilie 2000;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr.176/N din 16.08.2000;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată;
- Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2.701/2010;
- Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației, aprobate prin O.M.S. nr.536/1997, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 481 din 13 iulie 2009;

Nr. Proiect: 112/2022	Rev.: 1	Data: SEPTEMBRIE 2023	
------------------------------	----------------	------------------------------	--

 <p>S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 625840 / tesseractproiect@gmail.com</p>	Proiect : ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII SPATIU COMERCIAL P+1+M Str.Piata Unirii nr.5, Mun. Radauti, Jud. Suceava
faza : PLAN URBANISTIC ZONAL	Beneficiar : S.C. "ARCOFRUCHT SAFT BUCOVINA" S.R.L.

- Normativ pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2001, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr.649 din 25.04.2001;
- Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice – revizia I, aprobată prin Ordinul președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei nr. 4/2007, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- STAS 10144/2–91 Străzi. Trotuare, alei de pietoni și piste de cicliști – Prescripții de proiectare;
- Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.505 din 15 iulie 2011, cu modificările și completările ulterioare.

Planul urbanistic zonal și regulamentul local aferent acestuia a fost elaborat conform conținutului-cadru prevăzut în Ghidul GM 010–2000 (Capitolul 3).

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evolutia zonei

In prezent, terenul ce face obiectul prezentului studiu este situat in intravilan, cu categoria de folosinta curti-constructii, este liber de sarcini si este compatibil pentru a fi studiat in vederea amplasarii unor unui spatiu comercial alipit complexului comercial central existent .


Zona studiata se afla in zona de protectie a monumentelor istorice si de arhitectura din acest considerent se va obtine avizul Directiei de cultura, culte si patrimoniu Suceava.

De asemenea, mentionam ca pentru rezolvarea retelelor tehnico-edilitare (electrice, apa, canal, gaze), in zona studiata exista posibilitatea de racordare la retelele electrice existente in zona, precum si a celor de alimentare cu apa, canalizare si gaze naturale, prin extinderea acestora din apropiere (complexul comercial).

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare , in baza analizei contextului social, urbanistic si arhitectural:

- reglementari cu privire la regimul de construire;
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului;
- inaltimea maxima admisa;
- coeficientul de utilizare a terenului;
- procentul de ocupare a terenului;
- organizarea circulației și a acceselor carosabile;
- retragerea fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- caracteristicile arhitecturale ale cladirii;
- propunerea infrastucturii tehnico – edilitare;
- locuri de parcare si spatii verzi amenajate.

Nr. Proiect: 112/2022	Rev.: 1	Data: SEPTEMBRIE 2023	
------------------------------	----------------	------------------------------	--

 <p>S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 625840 / tesseract.proiect@gmail.com</p>	Proiect : ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII SPATIU COMERCIAL P+1+M Str.Piata Unirii nr.5, Mun. Radauti, Jud. Suceava
faza : PLAN URBANISTIC ZONAL	Beneficiar : S.C. "ARCOFRUCHT SAFT BUCOVINA" S.R.L.

2.2. Incadrarea in localitate

Terenul studiat, in suprafata totala de 264 mp, identic cu parcela 32322, inscrise in CF cu nr. 32322, este situat in intravilanul municipiului Radauti, cu acces pietonal de la Strada Piata Unirii cat si dinspre parcarea centrala a municipiului.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul este plat si este adosat complexului comercial central.

Cotele amplasamentului au valori absolute variind foarte putin in jurul 368 m.

Zona in care este amplasat terenul se afla cuprinsa in aria de influenta a climatului temperat continental moderat, caracterizat prin schimbari lente de temperatura, nuanta care corespunde climatic tipului existent in Podisul Sucevei (districtul climatic nordic al Podisului Moldovei).


La modul general, zona geografica este caracterizata prin urmatoarele variabile climatice distincte, si anume:

- valoarea maxima absoluta = +38,6°C;
- valoarea minima absoluta = -31,7°C;
- amplitudinea maxima absoluta = 71,3°C;
- valoarea medie anuala = 7,6°C;
- precipitatii medii anuale = 570 mm;
- Nivelul hidrostatic se situeaza intre 6,20...10.00 m de la CTN.
- Conf.STAS6054/77, adancimea de inghet in zona este pentru constructii 1,2 m.
- Din punct de vedere seismic, conform normativului P100-2013, valoarea de varf a acceleratiei orizontale a terenului a_g , determinata pentru intervalul mediu de recurenta de referinta (IMR) de 225 de ani, corespunzator starii limita ultime, valoare numita "acceleratia terenului pentru proiectare" este de: $a_g=0,20g$.
- Conform aceluiasi cod, perioada de control (colt) T_c a spectrului de raspuns reprezinta granita dintre zona (palierul) de valori maxime in spectrul de acceleratii absolute si zona (palierul) de valori maxime in spectrul de viteze relative. Pentru zona studiata, $T_c=0,7$ secunde.
- Conform vechiului normativ P100-92, amplasamentul se situa in zona E, cu $K_s=0,12$ iar din punct de vedere al perioadei de colt $T_c = 0,7$ sec. Conform normativului modificat P100-2006, valoarea a_g a fost stabilita la 0,20, iar perioada de colt a ramas aceeasi.
- Ca sapatura manuala, conform TS 93, terenul se va incadra astfel:
 - Umpluturi la "teren tare"
 - Argila, argila nisipoasa, nisip argilos plastic moi la "teren mijlociu"
 - Argila sarmatiana la "teren tare".

2.4. Circulatia

In prezent, circulatia in zona se realizeaza pe drumurile publice existente, iar pentru realizarea spatiului comercial nu este necesar acces auto iar accesul pietonal

Nr. Proiect: 112/2022	Rev.: 1	Data: SEPTEMBRIE 2023	
------------------------------	----------------	------------------------------	--

 <p>S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0741 626840 / tesseract.proiect@gmail.com</p>	Proiect : ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII SPATIU COMERCIAL P+1+M Str.Piata Unirii nr.5, Mun. Radauti, Jud. Suceava
faza : PLAN URBANISTIC ZONAL	Beneficiar : S.C. "ARCOFRUCHT SAFT BUCOVINA" S.R.L.

este asigurat si dinspre str. Piata Unirii cat si din parcare centrala a municipiului. Drumurile limitrofe amplasamentul nu prezinta, la limita zonei studiate, probleme de circulatie cum ar fi intersectiile, curbe periculoase, fiind drumuri dimensionate pentru traficul existent.

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

În zona studiată prin PUZ se constată următoarele tipuri de ocupare a terenurilor:

- locuinte colective cu regim de inaltime maxim P+4E;
- Spatii comerciale, birouri, institutii publice cu regim de inaltime maxim P+10E;

2.5.2. Relaționări între funcțiuni

Zona de institutii publice și funcțiuni complementare (U.T.R.10) este accesibilă atat din str. Piata Unirii cat si din parcare centrala a orasului.

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenurile proprietate privată situate în zona ce face obiectul PUZ sunt ocupate cu constructii de tipul spatii comerciale si institutii , cu regim de inaltime P+2 - P+4 – max.P+10.

2.5.4. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Terenul supus studiului este situat intr-o zona in care asigurarea serviciilor pentru populatie este asigurata.

2.5.5. Asigurarea cu spații verzi

Spatiile verzi existente se vor pastra, constructia propusa fiind amplasata pe o portiune de platforma pietonala fara a deranja circulația pietonala existenta.

2.5.6. Existența unor riscuri naturale în zona studiată În zona studiată prin PUZ. sau în zonele vecine nu sunt riscuri naturale.

2.5.7. Principalele disfuncționalități

Nu exista disfunctionalitati flagrante in zona studiata.

2.6. Echiparea edilitara

2.6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei

2.6.1.1. Rețele de distribuție apă potabilă și rețele de canalizare

Potrivit Certificatului de urbanism , in zona studiata există rețea de distribuție a apei potabile si canalizare centralizata .

2.6.1.2. Rețele de transport energie electrică


De asemenea, conform documentelor beneficiarului exista posibilitatea racordarii la rețeaua electrica a zonei.

2.6.1.3. Rețele de telecomunicație

Nr. Proiect: **112/2022**

Rev.: **1**

Data: **SEPTEMBRIE 2023**

 <p>S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesseractproiect@gmail.com</p>	<p>Proiect : ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII SPATIU COMERCIAL P+1+M Str.Piata Unirii nr.5, Mun. Radauti, Jud. Suceava</p>
<p>faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>	<p>Beneficiar : S.C. "ARCOFRUCHT SAFT BUCOVINA" S.R.L.</p>

Exista in zona posibilitate racordarii la instalatii telefonice.

2.6.1.4. Surse și rețele de alimentare cu căldură

La construcțiile existente în apropierea zonei studiate prin PUZ, energia termică pentru încălzire, preparare apă caldă de consum este asigurată în sistem individual, folosind c.t. cu combustibil gaze naturale.

2.6.1.5. Posibilități de alimentare cu gaze naturale

In zona studiată prin PUZ există rețele de gaze naturale.

2.7. Probleme de mediu

2.7.1. Relația cadru natural – cadru construit

In zona studiată prin P.U.Z., nu exista surse de poluare a mediului.

2.7.2. Riscuri naturale și antropice

Nu exista riscuri naturale si antropice in zona staudiata.

2.7.3. Trasee din echiparea edilitara, ce prezintă riscuri pentru zonă

Nu exista riscuri relationate de echiparea edilitara a zonei.

2.7.4. Valori de patrimoniu ce necesită protecție

În Zona studiată prin P.U.Z. sunt prezente valori de patrimoniu ce necesită protecție, conform legii.

2.8. Opțiuni ale populației

Nu exista sondaje realizate la nivelul Primariei Radauti, din care sa rezulte opțiunile populației pentru zona ce face obiectul prezentului studiu. Insa, fiind o investitie care nu poate aduce decat beneficii populației orasului, consideram necesara si oportuna studierea zonei in vederea amplasarii unui spatiu comercial adosat complexului comercial existent, pastrandu-se imaginea generala a imobilului existent sia zonei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA A ZONEI

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru zona ce face obiectul prezentului studiu, au fost realizate studii de fundamentare :


a) Studiul topografic

Concluziile studiului arata ca terenul este practic „plan” eventualele diferente de cote putand fi rezolvate prin amenajari exterioare.

b) Studiul geotehnic

Zona studiată este actualmente stabila din punct de vedere geomecanic.

Nr. Proiect: 112/2022	Rev.: 1	Data: SEPTEMBRIE 2023	
------------------------------	----------------	------------------------------	--

 <p>S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesseract.proiect@gmail.com</p>	<p>Proiect : ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII SPATIU COMERCIAL P+1+M Str.Piata Unirii nr.5, Mun. Radauti, Jud. Suceava</p>
<p>faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>	<p>Beneficiar : S.C. "ARCOFRUCHT SAFT BUCOVINA" S.R.L.</p>

3.2. Prevederi din P.U.G.

In P.U.G. Radauti , aceasta zona este zona de institutii publice si functiuni complementare (U.T.R.10). Zona este reglementata cu urmasorii indicatori urbanistici - P.O.T.max=70% si C.U.T. = 6,3.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În acest moment si în viitorul apropiat, creste necesitatea de a se asigura terenuri pregatite pentru o dezvoltare coerenta de zone de investitii publice si functiuni complementare. Tinând cont de pozitia terenului, se va asigura pastrarea spatiilor verzi existente.

3.5. Zonificarea functionala; reglementari; bilant teritorial; indici urbanism

Tema de proiectare cu caracter general stabilita de comun acord cu beneficiarul prevede in principal realizarea unui spatiu comercial cu functionare independenta fata de magazinul general invecinat si bransamente la retelele urbane.

Magazinul existent are regim de inaltime P+1+M – P+4 iar cladirea de birouri vecina amplasamentului are regim de inaltime P+5.

Extinderea propusa va functiona independent de cele doua imobile invecinate fara a influenta functionarea acestora.

Extinderea propusa va avea acelasi regim de inaltime cu Magazinul general (complex comercial central) in zona de contact, respectiv P+1+M. Se vor pastra toate elementele volumetrice si arhitecturale ale Magazinului general pentru a se obtine o constructie unitara.

Imobilul la care vor fi operate interventiile are contine spatii comerciale si functiunile conexe ale acestora (birouri,prestari servicii, etc.) Se pastreaza functiunea.

Prin prezentul proiect se propune extinderea cladirii pe trei nivele, P+1+M, in partea de N-NE (spre parcare si spre Strada Piata Unirii).

Extinderea propusa va fi independenta structural de imobilul existent si va avea aceeasi structura ca si cladirea existenta.

Extinderea propusa va avea acelasi regim de inaltime cu Magazinul general in zona de contact, respectiv P+1+M. Se vor pastra toate elementele volumetrice si arhitecturale ale Magazinului general pentru a se obtine o constructie unitara.

Spatiile din constructia existenta isi pastreaza functiunile.

Accesele principale existente nu se vor modifica.


Cladirea propusa va functiona independent functional.

Din punct de vedere functional cladirea va fi structurata astfel:

PARTER :

- Spatiu deschis de acces la magazinul PROFİ (care isi pastreaza accesul) si la scara de acces la nivelele superioare ale extinderii.

Nr. Proiect: 112/2022	Rev.: 1	Data: SEPTEMBRIE 2023	
------------------------------	----------------	------------------------------	--

 <p>S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesseractproject@gmail.com</p>	Proiect : ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII SPATIU COMERCIAL P+1+M Str. Piata Unirii nr.5, Mun. Radauti, Jud. Suceava
faza : PLAN URBANISTIC ZONAL	Beneficiar : S.C. "ARCOFRUCHT SAFT BUCOVINA" S.R.L.

- Hol si scara de acces la nivelele superioare.
- Spatiu de alimentatie publica care va contine si spatii de preparare-bar, spatii de depozitare, vestiare si grup sanitar clienti; accesul va fi dinspre parcare; in fata spatiului de alimentative publica va fi amenajata si o terasa sezoniera.
- Extindere farmacie existenta, in corpul propusa, accesul ramanand tot dispre parcare; spatiile functionale ale farmaciei raman neafectate marindu-se doar zona de.

ETAJ :

- Hol si scara de acces la nivelele superioare.
- Magazin nealimentar care va contine si spatii de depozitare, birou si grup sanitar.

MANSARDA :

- Hol si scara de acces la nivelele superioare.
- Magazin nealimentar care va contine si spatii de depozitare, birou si grup sanitar.

Pentru spatiul comercial propus sun solicitate prin Certificatul de urbanism 3 locuri de parcare. Amplasamentul studiat neavand acces auto ci doar pietonal, aceasta problema va fi rezolvata prin inchirierea unor locuri de parcare (3-6) in curtea interioara a complexului comercial (acesta avand acelasi proprietar ca si investitia propusa). De asemenea in imediata apropiere se afla parcare centrala (cu plata) a municipiului.

BILANT TERITORIAL – PROPUS :

- SUPRAFATA DE TEREN SUPUSA STUDIULUI - **264 mp**
 - suprafata construita - 180,90 mp
 - suprafata defasurata locuinte colective - 478,25 mp
 - suprafata trotuare si platforme pietonale - 41,50 mp
 - suprafata spatii verzi - 41,60 mp

Avand in vedere destinatia zonei, regimul de inaltime a constructiilor, raportul dintre suprafata construita si suprafata de teren, se estimeaza :

- **procentul de ocupare a terenului (POT) = 68,52% -max.70%**
- **coeficientul de utilizare a terenului (CUT) = 1,81 - max.6,3**

Zonificarea functionala se va studia detaliat la fazele urmatoare de proiectare in asa fel incat sa se realizeze o solutie moderna si optima, privind atat amplasarea constructiei si realizarea utilitatilor cat si amenajarile exterioare.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Retele apa

Intrucat in zona exista retea de alimentare cu apa, alimentarea cu apa se va face prin extinderea acesteia. Retelele vor fi dimensionate pentru a asigura debitul

Nr. Proiect: 112/2022	Rev.: 1	Data: SEPTEMBRIE 2023	
------------------------------	----------------	------------------------------	--



**S.C. TESERACT
PROIECT S.R.L.**
0744 626840 / tesseractproject@gmail.com

Proiect :

**ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII
SPATIU COMERCIAL P+1+M**

Str.Piata Unirii nr.5, Mun. Radauti, Jud. Suceava

faza :

PLAN URBANISTIC ZONAL

Beneficiar :

S.C. "ARCOFRUCHT SAFT BUCOVINA" S.R.L.

maxim orar precum si debitul la hidrantii pentru stingerea incendiilor. Alimentarea cu apa se va asigura printr-un bransament din teava de polietilena de inalta densitate PE Ø 90 mm. Conducta se va monta la adancimea de inghet intr-un pat de nisip. In apropierea cladirii cladirii se va monta un robinet de inchidere.

b) Retelele de canalizare

Solutia de racordare la canalizare a imobilului propus consta in racordarea acestuia la retele existente in zona amplasamentului.

Coloanele de canalizare menajera se conecteaza la colectoare care deverseaza in la caminele propuse prin conducte de polipropilena Dn 110 mm, la o adancime de minim 0,9m, cu o pantă de 2%. Ultimul camin se racordeaza la retea printr-o conducta de polipropilena DN 150 mm, cu o panta de 1,5%.Adancimea de montare a conductei de racordare va fi de minim 1,2 m, cu respectarea stricta a pantelor indicate documentatie.Se utilizeaza camine din polietilena de inalta densitate, prefabricate sau camine din tuburi de beton prefabricate, cu diametrul de 400 - 800 mm, cu rama si capac fonta carosabil.

Apa meteorica este preluata de pe acoperisul tip sarpanata printr-un sistem de jgheaburi si burlane si adusa la sol, de unde este dirijata prin rigole si pantele terenului catre spatiul verde.

c) Retele electrice exterioare

In zona de amplasare a constructiei exista retea electrica de distributie joasa tensiune 400/230V, 50Hz, cu posibilitate de racordare a obiectivului conform proiectului de racord elaborat de furnizorul de energie electrica. Se va negocia cu furnizorul de energie electrica nivelul de putere alocat si conditiile de bransare.

Deasemeni pentru a.c.m. se vor putea utiliza **energie din surse regenerabile furnizata de panouri solare.**

3.7. Protectia mediului

In cadrul activitatii care se va desfasura , dupa terminarea obiectivului, nu rezulta poluanti evacuati in mediului sau deseuri periculoase. Deseurile menajere rezultate de la santier vor fi preluate de o firma de salubritate cu care beneficiarul va incheia un contract.

Solutia folosita pentru apele menajere – retele de canalizare centralizate – este o solutie cu cel mai mare grad de protectie a mediului, fara emisii de poluanti in sol si subsol.

Pentru a implementa în cadrul proiectelor de executie măsuri de îmbunătățire a calității mediului inconjurător si de crestere a eficienței energetice, se vor adopta modalitati de realizarea a lucrarilor ce vor avea numeroase beneficii economice si sociale pe termen mediu si lung, în special datorită complementarității cu politicile locale de dezvoltare durabilă.


În acest sens, proiectul propune următoarele soluții:

- Sistem de izolație termică;
- Sisteme de iluminat economice;
- Sistem de management energetic al clădirii;

Nr. Proiect: **112/2022**

Rev.: **1**

Data: **SEPTEMBRIE 2023**

 <p>S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesseractproject@gmail.com</p>	<p>Proiect : ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII SPATIU COMERCIAL P+1+M Str.Piata Unirii nr.5, Mun. Radauti, Jud. Suceava</p>
<p>faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>	<p>Beneficiar : S.C. "ARCOFRUCHT SAFT BUCOVINA" S.R.L.</p>

Integrarea acestor sisteme în soluția propusă, va duce la scăderea costurilor energetice în condiții ecologice și creșterea rentabilității sistemului, conducând la creșterea eficienței energetice.

3.8. Obiective de utilitate publica

Deoarece întreaga investiție este prevăzută să se execute în interiorul parcelei proprietate privată a firmei S.C. „ARCOFRUCHT SAFT BUCOVINA” S.R.L., toate lucrările au caracter privat. Fac excepție lucrările tehnico-edilitare din zonă (rețea de alimentare cu apă, rețea de canalizare menajeră, rețea de alimentare cu energie electrică, rețea de gaze naturale, linie telefonică).

3.9. Considerente privind apărarea împotriva incendiilor și apărarea civilă

Imobilul propus este accesibil din punct de vedere al unor posibile intervenții pe cele două laturi. Gradul de rezistență la foc va fi II. De asemenea, clădirea este accesibilă de la rețeaua de hidranți exteriori a zonei, hidranți alimentați de la rețeaua de apă a orașului.

4. CONCLUZII

Zona studiată prin Planul Urbanistic Zonal, apare în unitatea teritorială de referință U.T.R.10 din P.U.G. aprobat pentru Municipiul Radauti ca zonă de instituii publice. S-a studiat zona din punct de vedere al amplasării unui spațiu comercial cu regim de înălțime P+1+M.

Extinderea propusă va avea același regim de înălțime cu Magazinul general (complex comercial central) în zona de contact, respectiv P+1+M. Se vor păstra toate elementele volumetrice și arhitecturale ale Magazinului general pentru a se obține o construcție unitară.


Din punct de vedere arhitectural, noua volumetrie propusă pentru clădire, va fi bine încadrată structurii urbanistice a acestei zone, realizându-se un volum unitar și coerent cu Magazinul general.

SEF PROIECT :

ARH. CATALIN MANOLACHE



Nr. Proiect: 112/2022	Rev.: 1	Data: SEPTEMBRIE 2023	
------------------------------	----------------	------------------------------	--

 <p>S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesseractproiect@gmail.com</p>	Proiect : ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII SPATIU COMERCIAL P+1+M Str.Piata Unirii nr.5, Mun. Radauti, Jud. Suceava
faza : PLAN URBANISTIC ZONAL	Beneficiar : S.C. "ARCOFRUCHT SAFT BUCOVINA" S.R.L.

REGULAMENT

P.U.Z.

CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL P+1+M

Strada Piata Unirii nr.5, Mun. Radauti, Jud.Suceava

I. Dispozitii generale


1.Rolul Regulamentului Local de Urbanism

- Regulamentul local de urbanism- R.L.U. - detaliaza reglementarile din PUZ, fiind elaborat pe baza Regulamentului general de urbanism . Prin aprobarea R.L.U. simultan cu P.U.Z., ambele devin acte de autoritate a administratiei publice.

2.Baza legala a elaborarii

- Legea 50/1991 (republicata modificata si completata prin Legea 453/2001)
- HGR nr. 855/2001 privind modificarea HGR nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 privind aprobarea Ghidului de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicata in 1998)
- Legea privind circulatia juridica a terenurilor (nr. 54/1998)
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica (nr. 33/1994)
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7/1994)
- Legea privind calitatea in constructii (nr. 10/1995)
- Legea privind protectia mediului (nr. 137/1995)
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 43/1997 republicata in 1998)
- Legea privind protectia patrimoniului national (nr. 41/1995)
- Ordonanta 43/2000 privind stabilirea unor masuri de protectie a monumentelor
- OGR nr 47/2000 privind stabilirea unor masuri de protectie a monumentelor
- Legea apelor (nr. 107/1996, completata si modificata in 2004)
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998)
- Legea privind regimul concesiunii (nr. 219/1998)
- Legea nr. 350/2001 republicata prin Legea nr. 242/2009
- Legea administratiei publice locale (nr. 215/2001)
- Ordonanta de urgenta nr. 108/2001 privind exploatatiilor agricole
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect
- Legea privind protejarea monumentelor istorice (nr. 422/2001)
- Codul civil;
- Prevederile cuprinse în Planul Urbanistic General (P.U.G.) al Mun. Suceava, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local;
- Prevederile cuprinse în Planul Urbanistic General (P.U.G.) aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Mun. Radauti;

Nr. Proiect: 112/2022	Rev.: 1	Data: SEPTEMBRIE 2023	
------------------------------	----------------	------------------------------	--

 <p>S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesaractproiect@gmail.com</p>	<p>Proiect : ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII SPATIU COMERCIAL P+1+M Str.Piata Unirii nr.5, Mun. Radauti, Jud. Suceava</p>
<p>faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>	<p>Beneficiar : S.C. "ARCOFRUCHT SAFT BUCOVINA" S.R.L.</p>

-Certificatului de urbanism nr.848 /23.12.2021;

3.Domeniul de aplicare

Prevederile prezentului R.L.U. se aplica strict in zona analizata prin prezentul P.U.Z.,care modifica (actualizeaza) prevederile P.U.G. aprobat. El se aplica in vederea realizarii constructiilor si amenajarilor, aflate pe acest amplasament, orice modificare a prevederilor lui fiind posibila, in conditiile legii nr. 350/2001, doar in baza altui P.U.Z. avizat si aprobat legal. Se vor respecta prevederile H .G. nr. 62/1996 sau ale legislatiei in vigoare la data autorizarii, solicitandu-se prin certificatul de urbanism, avizele necesare ,dupa caz in functie de tipul lucrarilor executate

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenului

4.Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

La amplasarea constructiilor se va asigura pastrarea integritatii mediului natural, cu atat mai mult cu cat intreaga zona trebuie sa-si mentina echilibrele naturale specifice. Infrastructura tehnico-edilitara a zonei nu trebuie sa afecteze mediul, ea fiind adaptata normelor sanitare de protectie in vigoare. Se vor adapta solutii de colectare centralizata, la nivel de zona a apelor menajere conform cerintelor organelor de mediu. Colectarea deseurilor se va face organizat pe o platforma ecologica moderna, situata pe amplasament.

5.Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public.

In proiectare si executie se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995 actualizata si ale Normativului P 100/1992 actualizat.

Autorizarea lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de investitii aprobate si ele vor asigura siguranta in exploatare. Interesul public va fi aparat si prin conditionarea liberului acces al publicului in zona, pe trasee pietonale sau carosabile.

6.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii si asigurarea acceselor obligatorii.

Pentru aceasta zona functionala se stabilesc reguli de amplasare a constructiilor intre ele sau fata de alte limite naturale sau conventionale, si care se vor respecta, pentru crearea conditiilor obligatorii de confort, dar si de interventie in cazuri de seisme sau incendii. Pentru accesul la constructiile si amenajarile propuse se vor asigura accese obligatorii, pietonale si carosabile, direct din caile de acces, sau prin servitute de trecere. Acestea vor fi dimensionate in conformitate cu standardele in vigoare si vor fi corelate cu cerintele si specificul zonei. Se va respecta aliniamentul si accesesele la incinta propuse in planse, respectiv alinierea constructiei propusa la fatadele constructiei existente dinspre Strada Piata Unirii si dinspre parcare centrala a municipiului. Vor fi respectate distantele fata de limitele de

Nr. Proiect: 112/2022	Rev.: 1	Data: SEPTEMBRIE 2023	
------------------------------	----------------	------------------------------	--



**S.C. TESERACT
PROIECT S.R.L.**
0744 626840 / tesseractproiect@gmail.com

Proiect :

**ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII
SPATIU COMERCIAL P+1+M**

Str.Piata Unirii nr.5, Mun. Radauti, Jud. Suceava

faza :

PLAN URBANISTIC ZONAL

Beneficiar :

S.C. "ARCOFRUCHT SAFT BUCOVINA" S.R.L.

proprietate propuse prin plansa A3 - Reglementari, aceste distante fiind optime pentru confortul zonei.

- retragerea față de Strada Piata Unirii (E)– aliniere cu Complexul comercial existent;
- retragerea față de parcare centrala (N)– aliniere la limita de proprietate existenta spre pietonalul dinspre parcare centrala a municipiului;
- circulații și accese: acces principal pietonal de la Strada Piata Unirii si pietonalul dinspre parcare centrala.
- pentru spatiul comercial propus sun solicitate prin Certificatul de urbanism 3 locuri de parcare. Amplasamentul studiat neavand acces auto ci doar pietonal, aceasta problema va fi rezolvata prin inchirierea unor locuri de parcare in parcare centrala a municipiului sau prin amenajarea a trei locuri de parcare in curtea interioara a complexului comercial (acesta avand acelasi proprietar ca si investitia propusa).

7.Reguli cu privire la echiparea edilitara

Modalitatile concrete de solutionare a echiparii edilitare trebuie sa fie adaptate retelelor de protectie a zonei,cat si normelor generale de igiena.

Rețelele de apa, canalizare, gaze naturale, curent, telefonie si comunicatii se vor realiza in varianta ingropate in subteran de la rețelele din zona sau dein constructia existenta (aceasta avand acelasi proprietar).

8.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.

La realizarea dotarilor viitoare, se vor respecta cerintele referitoare la forma si dimensiunile terenului necesar pentru constructie. In acest mod, este posibila repartizarea armonioasa a cladirilor, cat si pastrarea unei zone verzi necesare confortului fiecărei dotari.

9.Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui.

Nu se vor realiza spatii verzi noi. Nu se vor realiza imprejmui ale amplasamentului.


III. Zonificarea functionala – Prevederi la nivelul subunitatilor functionale

Zona de institutii publice, comert, servicii (IScs(p)) UTR 10 cu respectarea conditiilor prevazute in Regulamentul General de Urbanism aprobat referitoare la amplasarea si retragerea constructiilor, la asigurarea acceselor si parcarilor obligatorii, la echiparea tehnico-edilitara, la forma si dimensiunile constructiilor, la amplasarea spatiilor verzi.

Utilizari propuse:

- constructie cu un regim maxim de inaltime de P+1+M
- Inaltimea constructiei aceeasi cu a complexului comercial adiacent in zona de contact - 12,55m (fata de 0,00). Hmax =15m.

Nr. Proiect: 112/2022	Rev.: 1	Data: SEPTEMBRIE 2023	
------------------------------	----------------	------------------------------	--

 <p>S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesseract.proiect@gmail.com</p>	Proiect : ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII SPATIU COMERCIAL P+1+M Str.Piata Unirii nr.5, Mun. Radauti, Jud. Suceava
faza : PLAN URBANISTIC ZONAL	Beneficiar : S.C. "ARCOFRUCHT SAFT BUCOVINA" S.R.L.

- functiuni complementare si compatibile cu zona de institutii publice, comert, servicii (IScs(p)) UTR 10 , cu respectarea conditiilor prevazute in Regulamentul General de Urbanism referitoare la amplasarea si retragerea constructiilor, la asigurarea acceselor si parcarilor obligatorii, la echiparea tehnico-edilitara, la forma si dimensiunile terenului si constructiilor, la amplasarea spatiilor verzi .

Amplasare, aliniament: conform piese desenate.

Regim de inaltime: max P+1+M conform Avizului de Oportunitate si al Certificatului de urbanism.

Magazinul existent are regim de inaltime P+1+M – P+4 iar cladirea de birouri vecina amplasamentului are regim de inaltime P+5.

Extinderea propusa va functiona independent de cele doua imobile invecinate fara a influenta functionarea acestora.

Extinderea propusa va avea acelasi regim de inaltime cu Magazinul general (complex comercial central) in zona de contact, respectiv P+1+M. Se vor pastra toate elementele volumetrice si arhitecturale ale Magazinului general pentru a se obtine o constructie unitara.

Imobilul la care vor fi operate interventiile contine spatii comerciale si functiunile conexe ale acestora (birouri, prestari servicii, etc.) Se pastreaza functiunea.

Prin prezentul proiect se propune extinderea cladirii pe trei nivele, P+1+M, in partea de N-NE (spre parcare si spre Strada Piata Unirii).

Extinderea propusa va fi independenta structural de imobilul existent si va avea aceeasi structura ca si cladirea existenta.

Extinderea propusa va avea acelasi regim de inaltime cu Magazinul general in zona de contact, respectiv P+1+M. Se vor pastra toate elementele volumetrice si arhitecturale ale Magazinului general pentru a se obtine o constructie unitara.

Spatiile din constructia existenta isi pastreaza functiunile.

Accesele principale existente nu se vor modifica.


Cladirea propusa va functiona independent functional.

Din punct de vedere functional cladirea va fi structurata astfel:

PARTER:

- Spatiu deschis de acces la magazinul PROFİ (care isi pastreaza accesul) si la scara de acces la nivelele superioare ale extinderii.
- Hol si scara de acces la nivelele superioare.
- Spatiu de alimentatie publica care va contine si spatii de preparare-bar, spatii de depozitare, vestiare si grup sanitar clienti; accesul va fi dinspre parcare; in fata spatiului de alimentatie publica va fi amenajata si o terasa sezoniera.
- Extindere farmacie existenta, in corpul propusa, accesul ramanand tot dispre parcare; spatiile functionale ale farmaciei raman neafectate marindu-se doar zona de.

Nr. Proiect: 112/2022	Rev.: 1	Data: SEPTEMBRIE 2023	
------------------------------	----------------	------------------------------	--

 <p>S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesseract.proiect@gmail.com</p>	Proiect : ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII SPATIU COMERCIAL P+1+M Str.Piata Unirii nr.5, Mun. Radauti, Jud. Suceava
faza : PLAN URBANISTIC ZONAL	Beneficiar : S.C. "ARCOFRUCHT SAFT BUCOVINA" S.R.L.

ETAJ:

- Hol si scara de acces la nivelele superioare.
- Magazin nealimentar care va contine si spatii de depozitare, birou si grup sanitar.

MANSARDA:

- Hol si scara de acces la nivelele superioare.
- Magazin nealimentar care va contine si spatii de depozitare, birou si grup sanitar.

BILANT TERITORIAL – PROPUS :

➤ SUPRAFATA DE TEREN SUPUSA STUDIULUI	- 264 mp
- suprafata construita	- 180,90 mp
- suprafata desfasurata locuinte colective	- 478,25 mp
- suprafata trotuare si platforme pietonale	- 41,50 mp
- suprafata spatii verzi	- 41,60 mp

Avand in vedere destinatia zonei, regimul de inaltime a constructiilor, raportul dintre suprafata construita si suprafata de teren, se estimeaza :

- procentul de ocupare a terenului (POT) = **68,52% -max.70%**
- coeficientul de utilizare a terenului (CUT) = **1,81 - max.6,3**

Nu se pot construi anexe ale constructiiei propuse.

Regimul de inaltime propus de P+1+M a fost preluat din reglementarile obligatorii din cadrul Avizului de Oportunitate si al Certificatului de urbanism.

SEF PROIECT:

ARH. CATALIN MANOLACHE



Nr. Proiect: 112/2022	Rev.: 1	Data: SEPTEMBRIE 2023	
------------------------------	----------------	------------------------------	--



**S.C. TESERACT
PROIECT S.R.L.**
0744 626840 / tesseractproiect@gmail.com

Proiect :

**ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII
SPATIU COMERCIAL P+1+M**

Str.Piata Unirii nr.5, Mun. Radauti, Jud. Suceava

faza :

PLAN URBANISTIC ZONAL

Beneficiar :

S.C. "ARCOFRUCHT SAFT BUCOVINA" S.R.L.

Plan de acțiune pentru implementare investițiilor propuse prin PLANUL URBANISTIC ZONAL

A. Date de recunoastere a documentatiei :

- *Denumirea lucrării* : **PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE
SPATIU COMERCIAL P+1+M**
Str.Piata Unirii nr.5, Mun. Radauti, Jud.Suceava
- *Beneficiar* : **S.C. "ARCOFRUCHT SAFT BUCOVINA" S.R.L.**
Str.Piata Unirii nr.29, Mun. Radauti, Jud. Suceava
- *Proiectant* : **S.C. „TESERACT PROIECT” S.R.L.**
- *Faza* : PLAN URBANISTIC ZONAL
- *Data elaborării* : SEPTEMBRIE 2023

B. Categoriile de costuri

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiar/propietar.

Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de beneficiar/propietar /investitor.

Nu sunt necesare lucrări care sa fie realizate din fonduri publice.

Nr. Proiect: **112/2022**

Rev.: **1**

Data: **SEPTEMBRIE 2023**



**S.C. TESERACT
PROIECT S.R.L.**
0744 626840 / tesseract.proiect@gmail.com

Proiect :

**ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII
SPATIU COMERCIAL P+1+M**

Str.Piata Unirii nr.5, Mun. Radauti, Jud. Suceava

faza :

PLAN URBANISTIC ZONAL

Beneficiar :

S.C. "ARCOFRUCHT SAFT BUCOVINA" S.R.L.


C. Defalcarea costurilor

Categoriile de costuri		
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice		Responsabil
a1.	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare <ul style="list-style-type: none">• Intocmire PUZ• Studii de teren (topo, geo, hidro, etc.)• Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de demolare• Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități,• Expertize, Verificări de proiect	Suportate de către investitori privați
a2.	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică <ul style="list-style-type: none">• Cheltuieli pentru consultanță• Cheltuieli pentru asistență tehnică	Suportate de către investitori privați
a3.	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Suportate de către investitori privați
a4.	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	Suportate de către investitori privați
B. Cheltuieli pentru realizarea investiției		Proprietar
b1.	Cheltuieli pentru amenajarea terenului: <ul style="list-style-type: none">• Amenajarea terenului;• Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă;• Drenarea terenului (dacă este necesar);• Amenajări pentru protecția mediului.	Suportate de către investitori privați

Nr. Proiect: **112/2022**

Rev.: **1**

Data: **SEPTEMBRIE 2023**

 <p>S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 625840 / tesseract.proiect@gmail.com</p>	<p>Proiect : ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII SPATIU COMERCIAL P+1+M Str.Piata Unirii nr.5, Mun. Radauti, Jud. Suceava</p>
<p>faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>	<p>Beneficiar : S.C. "ARCOFRUCHT SAFT BUCOVINA" S.R.L.</p>

<p>b2.</p>	<p>Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cheltuieli pentru extinderea rețelei de alimentare cu apă și canalizare în baza unui proiect de specialitate; 	<p>Suportate de către investitori privați</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • Cheltuieli pentru rețele electrice în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele; • Cheltuieli pentru rețele gaz în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele; 	
<p>b3.</p>	<p>Cheltuieli pentru investiția de bază: - Construcții și instalații - Dotări</p>	<p>Suportate de către investitori privați</p>
<p>b4.</p>	<p>Alte cheltuieli: - Organizare de șantier - Comisioane, taxe - Cheltuieli diverse și neprevăzute</p>	<p>Suportate de către investitori privați</p>

D. Etapizarea realizării investițiilor

În funcție de interesele beneficiarului se pot realiza una sau mai multe construcții, în etape diferite.

- Întocmirea și aprobarea PUZ
- obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile preconizate
- extinderea rețelelor edilitare în baza unor proiecte de specialitate
- amenajarea acceselor
- realizarea investiției, finalizată prin recepții
- intabularea construcției /construcțiilor



SEF PROIECT:
ARH. CATALIN MANOLACHE



<p>Nr. Proiect: 112/2022</p>	<p>Rev.: 1</p>	<p>Data: SEPTEMBRIE 2023</p>
-------------------------------------	-----------------------	-------------------------------------

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z) și a Regulamentului Local de Urbanism pentru „Întocmire documentație de urbanism tip PUZ în vederea construirii unui spațiu comercial P+1E+M” situat în strada Piața Unirii nr. 5, municipiul Rădăuți, județul Suceava

Stimați consilieri,

Prin cererea nr. 16867/06.10.2022 a numitei S.C. Arcofrucht Saft Bucovina S.R.L., prin administrator unic Blănaru Persida Daniela, se solicită *aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z) și a Regulamentului Local de Urbanism pentru „Întocmire documentație de urbanism tip PUZ în vederea construirii unui spațiu comercial P+1E+M” situat în strada Piața Unirii nr. 5, municipiul Rădăuți, județul Suceava.*

Planul Urbanistic General constituie instrumentul principal de coordonare și dirijare a acțiunilor de amenajare spațial-teritorială, în vederea dezvoltării armonioase a municipiului Rădăuți, amendat și completat prin documentații de urbanism de tip PUZ și PUD.

Terenul studiat, în suprafață totală de 264 mp, identic cu parcela 32322, înscrisă în CF cu nr. 32322, este situat în intravilanul municipiului Rădăuți, cu acees pietonal de la strada Piața Unirii cât și parcare centrală a municipiului.

Zona studiată prin PUG apare în unitatea teritorială de referință U.T.R.10 din P.U.G. aprobat pentru Municipiul Rădăuți ca zonă de instituții publice.

Magazinul existent are regim de înălțime P+1M – P+4 iar clădirea de birouri vecină amplasamentului are regim de înălțime P+5. Extinderea propusă va funcționa independent de cele două imobile învecinate fără a influența funcționarea acestora și va avea același regim de înălțime cu Magazinul general (complex comercial central) în zona de contact, respectiv P+1+M. Se vor păstra toate elementele volumetrice și arhitecturale ale Magazinului general pentru a se obține o construcție unitară.

Prin proiectul depus se propune extinderea clădirii pe trei nivele P+1+M, în partea de N-NE (spre parcare și spre strada Piața Unirii).

Din punct de vedere arhitectural, noua volumetrie propusă pentru clădire, va fi bine încadrată structurii urbanistice a acestei zone, realizându-se un volum unitar și coerent cu Magazinul general.

Documentația de urbanism a fost elaborată de S.C. TESERACT PROIECT S.R.L., cu respectarea cerințelor de întocmire a unui PUZ, conform proiectului nr. 112/2022, revizuit în septembrie 2023.

Această documentație vine în sprijinul dezvoltării urbanistice ulterioare prin valorificarea la maxim a zonei, atât din punct de vedere rezidențial cât și a funcțiunilor complementare aferente.

Având în vedere prevederile art. 129 alin. (6) lit. ”c” din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, Consiliul Local avizează sau aprobă, în condițiile legii, documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism ale localității.

Față de aceste aspecte propun spre dezbatere și adoptare *proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z) și a Regulamentului Local de Urbanism pentru „Întocmire documentație de urbanism tip PUZ în vederea construirii unui spațiu comercial P+1E+M” situat în strada Piața Unirii nr. 5, municipiul Rădăuți, județul Suceava, în forma inițiată.*

Initiator
Primar

Bogdan- Andrei Loghin