

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de _____ până la data de _____

După această dată o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

**Primar,
Bogdan Andrei Loghin**

**Secretar General,
Marinica Sofroni**

L.S.

**Arhitect Sef,
ing. Cernetchi Ovidiu Mihail Remus**

Data prelungirii valabilității : _____

Achitat taxa de _____ lei, conform _____ nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____

**ROMÂNIA
Județul SUCEAVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI RADAUTI**

Nr. 47961 din 25.01.2024

F6

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 18 din 25.01.2024

În scopul întocmirii documentației de tip PUZ în vederea construirii a 4 blocuri de locuințe, regim de înălțime D+P+5E

Ca urmare a cererii adresate de Boca Valentin 1920315330521, cu domiciliul/sediul în județul SUCEAVA, comuna BILCA, sectorul/satul, cod poștal, str. Vasile Irimescu nr. 7, bl., sc., et., ap., telefon/fax, e-mail, înregistrată la nr. 47961 din 28 decembrie 2023,

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul SUCEAVA, municipiul RĂDĂUȚI, sectorul/satul, cod poștal 725400, str. Valea Seacă, nr. f. nr., bl., sc., et., ap., sau identificat prin Carte funciara 47153, 53524, 44460, 44459 Carte funciara 47153, 53524, 44460, 44459;

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr 15404 /2008, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local RĂDĂUȚI nr. 3 /20 ianuarie 2011, 1/20 ianuarie 2021, ,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ :

1. REGIMUL JURIDIC

Situat intravilan, imobilul cu nr. cadastral 47153 este proprietatea Adroit Imobiliare S.R.L. în baza act notarial nr. 3269 din 17.08.2023 emis de Fomin Simion; imobilul cu nr. cadastral 53524 este proprietatea cet. Boca Valentin și Cristina Viorica în dev. în baza act notarial nr. 5192 din 21.10.2022 emis de Covariuc Ioan; imobilul cu nr. cadastral 44460 este proprietatea cet. Boca Alexandru și Daniela în dev. în baza act notarial nr. 3911 din 14.09.2023 emis de Fomin Larisa și imobilul cu nr. cadastral 44459 este proprietatea cet. Boca Alexandru și Daniela în dev. în baza act notarial nr. 3911 din 14.09.2023 emis de Fomin Larisa. Liber de sarcini.

2. REGIMUL ECONOMIC

parcele arabil în suprafața totală de 11.938 mp.

3. REGIMUL TEHNIC

Partial zona pentru locuinte individuale si functiuni complementare, regim de inaltime P, P+2E UTR 1 din PUG mun. R-ti aprobat prin HCL 3/2011 si prelungit prin HCL 1/2021 POTmax=55% CUT=5. Partial zona pentru locuinte individuale si functiuni complementare, regim de inaltime P, P+2E conform UTR 33 din PUG municipiul Radauti aprobat prin HCL 3/2011 si prelungit prin HCL 1/2021 POTmax=30%, CUT=0,9 Noua documentatie de urbanism ce va fi elaborata va prevedea noii indicatori urbanistici (POT, CUT, Regim de inaltime, aliniamente, etc.) pentru zona respectiva. Stil arh. specific, in concordanta cu cel al imobilelor de acelasi tip din zona, materiale durabile, finisaje superioare. Se vor executa bransamente la retelele de utilitati publice existente in zona pe cheltuiala investitorului. Acces din strada Valea Seaca. Parcari: 1 loc. parcare pentru fiecare UL nou creat si locuri prntru vizitatori si pentru persoane cu dizabilitati confgorm prevederilor HG 525/1996. Spatii verzi: 15% din supraf. terenului. Platforma pavata/betonata, delimit. pentru amplasare containere in vederea colect. deseurilor menajere atat pentru fractia uscata cat si pentru fractia umeda. Alei auto si pietonale in incinta. Terenul se afla partial in zona inundabila.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM

Posibilitatea elaborarii unei documentatii de urbanism modificatoare: nu este cazul

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat in scopul declarat pentru:

Intocmire documentatie de tip PUZ in vederea construirii a 4 blocuri de locuinte, regim de inaltime D+P+5E

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desfiintare si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.

5. OBLIGATIILE ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului: Strada Bistritei Nr. 1 A Judetul Suceava

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste necesitatea evaluarii efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE va fi insozita de urmatoarele documente

- a) certificatul de urbanism (copie);
 b) dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata);
c) documentatia tehnica - D.T., dupa caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura (copie):

- alimentare cu apa gaze naturale Alte avize si acorduri
 canalizare telefonizare
 alimentare cu energie electrica salubritate
 alimentare cu energie termica transport urban

d.2) avize si acorduri privind:

- securitatea la incendiu protectia civila sanatatea populatiei

d.3) avizele / acordurile specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

RUR, APM, ISU: DSP, S.C. Delgaz-Grid S.A., S.C. ACET S.A. Radauti, S.C. Nord gaz S.R.L.; acord comisia tehnica de urbanism a UAT R-ti, aviz de oportunitate, avizul arh. Sef., AVIZ Politia Rutiera, PUZ aprobat in CL Radauti, SGA, SNCFR daca distanta de la limita zonei cadastrale CFR < 100 m. Acord autentic proprietari imobile CF. 47153, 44460, 44459

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

studiu GEO vizat la cerinta Af, Studiu topo cu plan cadastral in coordonate cu evidentierea constructiilor proiectate vizat de OCPI, Studiu de insorire, Studiu privind posibilitatea utilizarii unor surse alternative de energie

Alte avize, acorduri:

- e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie);
f) Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **24** luni de la data emiterii.

Primar,
Bogdan Andrei Loghin

25.01.2024



Secretar General,
Marinica Sofroni

Arhitect Sef,
ing. Cernetchi Ovidiu Mihail Remus

Achitata taxa de **127.00** lei, conform CHITANTA nr. **34779** din **28 decembrie 2023**.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului **direct** la data de **26.01.2024**

BORDEROUL PIESELOR SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

1. Foaie de Capăt
2. Colectiv de Proiectare
3. Memoriu Tehnic Explicativ

PIESE DESENATE

Plansa 0	Incadrare in Teritoriu
Plansa 1	Situatie Existenta
Plansa 2	Reglementari Urbanistice-Zonificare
Plansa 3	Reglementari Echipare Edilitara
Plansa 4	Proprietatea Asupra Terenurilor

**PROIECT
NR.1291/2023**



MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

DENUMIRE PROIECT:

INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII A 4
BLOCURI DE LOCUINTE , REGIM DE INALTIME
D+P+5E

AMPLASAMENT:

STRADA VALEA SEACA F.N., MUNICIPIUL
RADAUTI, JUDET SUCEAVA

BENEFICIAR:

BOCA VALENTIN/BOCA CRISTINA -VIORICA
SC ADROIT IMOBILIARE SRL
BOCA ALEXANDRU/BOCA DANIELA

FAZA:

P.U.Z.

**PROIECT NR.
1370/2024**

1. GENERALITAȚI:

1.1 DATE GENERALE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea obiectivului de investiții

INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII A 4 BLOCURI DE LOCUINTE , REGIM DE INALTIME D+P+5E

Beneficiarul investiției:

BOCA VALENTIN/BOCA CRISTINA -VIORICA

SC ADROIT IMOBILIARE SRL

BOCA ALEXANDRU/BOCA DANIELA

Elaboratorul lucrării: denumire și date de identificare, cod CAEN

Proiectant general

SC AVENSIS COMPANY SRL

Str. Cronicar Ion Neculce, Nr. 4, jud. Suceava

CUI :15996871

J33/1152/2003

Cod CAEN -7112- Activități de inginerie și consultanță tehnică legate de acestea

1.2. OBIECTIVUL LUCRĂRII:

Prezenta documentație a fost întocmită pentru a se întruni cadrul legal in vederea obtinerii Autorizației

De Construire pentru: INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII A 4 BLOCURI DE LOCUINTE , REGIM DE INALTIME D+P+5E

. In dezvoltarea prezentului PUZ sunt următoarele:

- organizarea arhitectural - urbanistică a zonei, prin stabilirea amplasamentelor noii construcții prevăzute a se realiza în zona, și încadrarea lor într-o soluție de ansamblu coerentă;
- transformarea și dezvoltarea urbanistică a terenului studiat prin asigurarea elementelor de regulament de urbanism care să facă posibilă edificarea corectă a viitoarelor construcții, în armonie cu fondul construit dar

și cu elementele naturale înconjurătoare;

- creșterea calității spațiului public, crearea unei ambiante urbane și tehnice atrăgătoare și a unei imagini arhitecturale contemporană și interesantă;
- punerea în valoare a amplasamentului cu creșterea valorii de circulație a terenului studiat;
- diversificarea funcțiilor și creșterea gradului de dotare a zonei, amplificarea interesului pentru zona studiată;
- reglementarea modului de amplasare, dimensionare, conformare și deservire edilitară pentru un ansamblu de clădiri cu funcțiunea de locuințe colective cu funcțiuni complementare (comert și prestări servicii) ;
- completarea și dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- POT, CUT, regimul de înălțime, funcțiunile propuse;
- organizarea circulației carosabile și pietonale și racordarea acestora la circulația din zonă;
- unitatea ansamblului;
- circulația juridică a terenurilor;
- aliniamente și alinieri impuse;

1.3 Surse documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.:

P.U.G. Municipiul Radauti

C.U. Nr. 18/25.01.2024

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z

Ridicări topografice în coordonate STEREO 70

Studiu geotehnic

Documentatie sistematizare verticala

Documentații necesare pentru obținerea tuturor avizelor solicitate prin certificatul de urbanism.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:

2.1.EVOLUTIA ZONEI

Date privind evoluția zonei.

Destinația stabilită prin PUG aprobat aprobat (U.T.R. 1 respectiv U.T.R. 33 din PUG aprobat 2011)– parcelele de teren cadastrale nr. 47153, 53524, 44460, 44459, se afla în zona predominant rezidențială cu regim de înălțime de P/P+2, dezvoltat în zona preponderent rezidențială sau în lungul unor artere importante de circulație.

Anterior întocmirii prezentei documentații atât beneficiarul cât și alte entități au dezvoltat imobile cu regim de înălțime și funcțiune în vecinătatea amplasamentului analizat.

Studiul geotehnic de specialitate întocmit specifică faptul că, terenul studiat, este stabil din punct de vedere geomecanic, putându-se dezvolta ca o zonă rezidențială (locuințe colective).

Caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localității.

Parcelele de teren afectate de amplasarea obiectivului propus se află în proprietatea BOCA VALENTIN/BOCA CRISTINA -VIORICA

SC ADROIT IMOBILIARE SRL

BOCA ALEXANDRU/BOCA DANIELAPUIU VICA SI PUIU NICOLAI-DANUT

Folosința actuală a terenurilor fiind: arabil (11938,00 mp). Beneficiarul, dorește dezvoltarea unei zone rezidențiale cu funcțiune mixtă având regim maxim de înălțime D+P+5E.

Potențial de dezvoltare. Terenul studiat are o suprafață suficient de mare și un amplasament, față de punctele cardinale, favorabil dezvoltării propuse.

Din punct de vedere al sistematizării, terenul studiat poate fi dezvoltat și inclus în arhitectura urbanistică a Municipiului Radauti, prin perimetre construibile cu clădiri de înălțime asemănătoare.

Aprobarea PUZ asigură suportul reglementar pentru eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire pentru dezvoltarea urbanistică a municipiului Radauti.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Poziția zonei față de intravilanul localității.

Zona studiată se află în intravilanul Municipiului Radauti în zona adiacentă străzilor Valea Seacă și Putnei. (vezi pl. 0).

Vecinătățile zonei studiate sunt:

Nord-

Canal

SC ADROIT IMOBILIARE SRL

Sud-

Str. Valea Seacă

Est-

Proprietate privată (teren liber de construcții)

Vest-

PC-35966, (proprietate privată)

COORDONATELE PARCELEI GENERATOARE DE PUZ

1,566872,706074

2,566924,706083

3,566936,706313

4,566893,706306

5,566894,706329

6,566884,706329

Relationarea zonei cu localitatea.

Terenurile studiate au acces direct din Str. Valea Seacă, strada care face parte din rețeaua Municipiului Radauti. Rețelele de utilități apă-canal-gaze centralizate se situează în imediata vecinătate a amplasamentului studiat.

Amplasarea clădirilor s-a făcut pe un teren salubru și s-a ținând cont de:

- protecția populației fata de producerea unor fenomene naturale ca alunecari de teren, inundații, avalanșe.
- reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, aparute ca urmare a poluarii mediului.
- sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare.
- sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice.
- sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere.
- sănătatea populației față de poluarea antropica cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.

Amplasarea constructiilor asigură însorirea pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din locuința colectivă în curs de execuție amplasată la Nord.

Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deșeurilor menajere se face în recipiente îngropate, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează deșeurile menajere din imobilul produs. Deșeurile nu se colectează direct în recipient, ci într-un sac de polietilenă aflat în recipient și care să aibă un volum puțin mai mare decât volumul recipientului. Precolectarea secundară, adică strângerea și depozitarea provizorie a sacilor cu deseuri menajere în punctele de precolectare organizate, se face în recipiente de culori diferite inscripționate cu tipul deșeurilor, dimensionate corespunzător, acoperite, prevăzute cu dispozitive de prindere adaptate modului de golire, ușor transportabile, concepute astfel încât să nu producă raniri în timpul manipulării și să nu favorizeze bolile asociate efortului fizic excesiv.

Containerele semi îngropate vor fi concepute în așa fel încât accesul la ele să fie rapid și ușor, iar sistemul lor de acoperire să fie ușor de manevrat și să asigure etanșeitatea. Recipientele vor fi menținute în bună stare și vor fi înlocuite imediat, la primele semne de pierdere a etanșeității. Ele vor fi amplasate în spații special amenajate, menținute în condiții salubre.

Administrația publică locală va asigura colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor menajere și stradale.

Sistemul individual de îndepărtare și neutralizare a deșeurilor menajere este permis, cu condiția prevenirii dezvoltării insectelor și rozătoarelor. Locul de amplasare a containerelor semi-îngropate de deseuri menajere este amplasat astfel încât să nu producă disconfort vecinilor, să nu impurifice sursele locale de apă și să fie la cel puțin 5,00 m de ferestrele camerelor de locuit din imobilul propus sau cel adiacent.

Sursele de zgomot și agregatele ce funcționează în interiorul clădirii precum și activitățile specifice care se desfășoară la interior, emit un nivel de zgomot încadrat în valorile admisibile.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

a) Descrierea amplasamentului prin studiul geotehnic

Orașul Rădăuți este situat în partea central sud-estică a Depresiunii Rădăuților, vatra sa fiind așezată în unghiul de confluență al râului Suceava cu afluentul său Sucevița. Această depresiune face parte din unitatea mai mare a Podișului

Piemontan, care podiș, la rândul său, este subunitatea care “se dezvoltă sub forma unei fâșii, relativ înguste și inegale, în lungul contactului vestic al Podișului Moldovei cu Obcinele Bucovinei și Subcarpații Moldovei” (Al. Ungureanu, 1993).

Depresiunea Rădăuților este considerată a fi o depresiune piemontană de contact, fiind formată de râul Suceava și afluenții acestuia ce coboară din Obcina Mare. Evoluția acestor râuri a influențat decisiv condițiile geomorfologice ale zonei, ea punându-și “amprenta asupra reliefului din depresiune și în mod indirect și asupra dezvoltării așezărilor umane” (C. Iațu, 2002).

Fiind situată la nord-vest de podișul Sucevei, Depresiunea Rădăuților are o suprafață de circa 627 km², ocupând sectorul median al râului Suceava, pe direcția NV – SE întinzându-se 35 km, între satele Straja și Milișăuți, iar în direcția V – E, între satele Marginea și Dornești, 20 km. Este delimitată de granița cu Ucraina la nord, spre care are o oarecare deschidere fizico-geografică, Podișul Dragomirnei la est, de masivul Ciungi la sud și Obcinele Bucovinei la vest (C. Iațu, 2002). Șesul depresiunii este plan, cu o pantă generală aproape constantă pe direcția NNV spre SSV, având valoarea medie de 2%. Activitatea râurilor Sucevița și Toplița a dus, în timp, la formarea unui vast con de dejecție. Municipiul Rădăuți se grefează pe cadru geomorfologic creat de această formă a reliefului de acumulare, la o altitudine cuprinsă aproximativ între 360 – 380 m.

b) Relațiile cu zonele învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile

Municipiul Rădăuți se situează în teritoriul, în depresiunea piemontană a podișului Sucevei, având un relief relativ plan cu pânza freatică la mică adâncime. Aria de influență a municipiului Rădăuți se extinde asupra așezărilor rurale situate pe cursul superior al râului Suceava, continuând cu cele din Depresiunea Rădăuților până la Milișăuți, precum și cele din zona montană a Obcinilor Bucovinei (Putna și Sucevița) În cadrul rețelei de localități urbane din județul Suceava, orașul Rădăuți ocupă locul al doilea, împreună cu orașul Fălticeni, în ceea ce privește dezvoltarea urbanistică și economico-socială.

Dezvoltarea orașului a avut o evoluție necontrolată în prima parte a existenței sale, primul început de urbanizare apare în secolul XVIII în zona centrală, prin parcelările făcute de austrieci, iar partea nordică, care a fost arealul locuit de români s-a dezvoltat ca țesut de tip rural, cu străzi întortocheate, majoritatea păstrându-se și astăzi. În 1930 Rădăuți este declarat oraș, dezvoltarea lui având loc într-o evoluție firească și echilibrată, cu relații benefice în progresul general al localităților rurale din zonă.

Municipiul Rădăuți este situat în partea nordică a județului Suceava, la o distanță de 37 km de orașul Suceava, învecinându-se:

- la nord cu comuna Frătăuții Vechi
- la sud cu comuna Volovaț
- la est cu comunele Dornești și Satul Mare
- la vest cu comuna Horodnicul de Sus

Municipiul Rădăuți se află la o intersecție de drumuri care îi asigură legătura cu localitățile din cadrul depresiunii cu același nume, cât și către altele din afară. Din oraș pornesc radial mai multe drumuri. Astfel, spre Dornești și mai departe spre Siret (19 km), DN 17A asigură o legătură apropiată cu DN 2 (E 85), care pornește de la Marea Baltică spre Peninsula Balcanică. Același drum DN 17A, spre vest, trece peste Obcine, ajunge la Câmpulung Moldovenesc (75 km), unde se întâlnește cu DN 17, respectiv E 571 (care leagă Europa Centrală de nordul Moldovei), deci un alt drum de importanță internațională. Pe teritoriul țării DN 17 A face legătura între Siret– Rădăuți– Sucevița– Câmpulung Moldovenesc. Legătura cu Putna (32 km) este asigurată prin drumul DN 2H care unește centrul orașului cu localitatea Horodnicul de Jos. În direcție opusă, același drum continuă prin Bădeuți până la intersecția cu DN 2 (36 Km).

Drumul DJ 178C traversează orașul de la SV (localitatea Volovăț) spre N (Frătăuți), asigurând mai departe legătura cu comunele din bazinul superior al Sucevei. Acest drum asigură accesul spre manastirile Arbore (15 km) și Solca (19 km) în direcția Volovăț (5 km). Orașul Rădăuți se află la numai 9 km de magistrala feroviară 500 București Nord - Vicsani (punct feroviar de graniță), deoarece la Dornești se desprinde o linie ferată ce trece prin orașul Rădăuți și se continuă spre Putna, pe valea superioară a râului Suceava, până la Nisipitu. În vederea identificării și asigurării posibilităților de dezvoltare a localităților, se impune o studiere atentă în scopul propunerii unui intravilan corespunzător și a unor variante care să suporte unele extinderi în etapele ulterioare.

Date seismice și climatice

Clima ce caracterizează Depresiunea Rădăuților este temperat continentală cu nuanțe excesive. Dealtfel, clima Podișului Piemontan în general, și a Rădăuților în special, este relativ umedă și răcoroasă față de celelalte subunități ale Podișului Moldovei, temperatura lunii celei mai calde nedeșăind 20°C, datorită deschiderii relative către nord, pe unde masele

de aer baltice pătrund ușor. Principalii centri de acțiune atmosferică care determină anumite stări de vreme în partea aceasta a țării sunt anticicloul asiatic cu mase de aer uscat și mai mult anticicloul atlantic cu mase de aer umed, circulația la sol canalizându-se, însă, în lungul văii Sucevei. Orașul Rădăuți, însă, beneficiază de o oarecare favorabilitate climatică indusă de orientarea depresiunii pe direcția NV – SE, prezența suprafețelor ocupate de apă și densitatea mai mare a locuințelor, specifică orașelor. Acestea fac ca orașul Rădăuți să fie caracterizat, astfel, de un climat temperat continental moderat. Temperatura și regimul termic Temperatura medie anuală la stația meteorologică Rădăuți este de 7,7 °C. Iernile sunt reci cu temperaturi medii de - 3 °C, iar verile moderate, cu temperaturi de 17,5 °C. Astfel, Rădăuți este considerat polul frigului din Podișul Sucevei, de multe ori înregistrându-se chiar cele mai scăzute temperaturi din țară. Media celei mai calde luni, iulie, este de 18,4 °C, iar a lunii februarie (cea mai rece) este de - 3 °C, atingându-se o amplitudine medie anuală de 21,4 °C.

Temperatura maximă absolută înregistrată la Rădăuți a fost de + 37,7 °C, iar cea mai scăzută a fost - 32,5 °C, amplitudinea astfel creată fiind de 70,2°C. Temperatura medie zilnică trece de 0°C în general în una din zilele perioadei 1 – 11 martie și coboară sub 0°C după 1 decembrie. Înghețul reprezintă o particularitate relevantă a regimului termic pusă în evidență de scăderea temperaturii aerului sub 0°C. În timpul anului, frecvența cea mai mare a înghețului se semnalează iarna. Data producerii primului îngheț poate să fie la sfârșitul lunii noiembrie, iar a ultimului îngheț în prima jumătate a lunii aprilie. Numărul mediu al zilelor cu îngheț este de 140 – 180. Parametrii climatici pe baza cărora se determină perioadele de interdicție pentru aplicarea îngrășămintelor organice sunt data de apariție a primului îngheț (toamna/iarna) și cea de apariție a ultimului îngheț (primăvara). Utilizând seria climatică de referință (1961- 1990), pentru orașul Rădăuți valorile acestor parametri climatici sunt: * Data de apariție a primului îngheț - media: 28 octombrie - cel mai timpuriu: 27 septembrie - cel mai târziu: 19 noiembrie * Data de apariție a ultimului îngheț - media: 7 aprilie - cel mai timpuriu: 6 martie - cel mai târziu: 22 mai Începând din luna mai până în noiembrie temperatura medie lunară depășește 10 °C, pentru un număr de 160 – 180 zile/an. Temperatura depășește pragul de 5 °C la 1 aprilie, 10 °C în intervalul 21 aprilie – 1 mai, și coboară din nou sub 10 °C în intervalul 1 octombrie – 11 noiembrie.

Zonarea seismică

Seismic, zona este afectată de „cutremurele moldave” al căror focar este situat în regiunea Vrancea, însă propagarea și intensitatea mișcărilor seismice, depinde și de poziția amplasamentului față de focar, magnitudine, energia seismului, constituția litologică etc.

Conform prevederilor normativului P100/1-2013, amplasamentul se încadrează la următoarele categorii:

- accelerația terenuluiag = 0,20;
- perioada de colțTc = 0,7 sec;
- regiunea este încadrată în gradul 6 de zonare seismică după scara Msk

d) Studii de teren

În urma cartărilor s-a stabilit următoarea succesiune de strate:

- sol vegetal și umplutură antropică;
- argila prăfoasă, plastic vârtoasă;
-

Valori geotehnice pentru argilă prăfoasă, plastic vârtoasă:

- Greutatea volumetrică naturală = 23,72 KN/m³
- Greutatea volumetrică uscată = 18,72 KN/m³
- Umiditatea naturală W = 24%;
- Porozitatea : 42,43 %;
- Indicele de porozitate e = 0,74;

Nivelul hidrostatic nu a fost interceptat în forajele executate.

Sisteme de fundare recomandate pentru amplasamentul analizat:

- calculul terenului la starea limită de capacitate portantă stabilită conform STAS 3300/2-85 și Normativ NP125/2010 - Pcrt;

cota de fundare

(m)	latime fundatie (m)	Ppl (kPa)
- 1,50	0.50	160

La proiectare și execuție se vor respecta normele de protecția muncii în vigoare și în mod deosebit cele din „Regulamentul privind protecția și igiena muncii, aprobat de MLPAT cu ordinul 9/N/15.03.1993.

CIRCULAȚIA

Acces:

Amplasamentul are deschidere cu 1 latura , acces direct din strada Valea Seaca cat si cu ajutorul unui podet catre Str Putenei prin intermediul unui parcele de teren apartinand SC ADROIT IMOBILIARE SRL lucru ce ofera posibilitatea amplasarii si amenajarii a punctelor de acces.

Punctele de acces se continua in incinta cu alei de circulatie care asigura legatura cu rampele ce conduc la locurile de parcare amenajate in demisol sau la locurile de parcare amenajate la sol.

Relatia incintei cu circulatia de pe strazile unde sunt punctele de acces este reglementata prin indicatorul de circulatie "Cedeaza trecerea " .

Precizam faptul ca amenajarea punctelor de acces trebuie efectuata cu elemente geometrice (raze de curbura) care sa permita inscrierea si vehiculelor de salubritate sau pompieri in caz de urgenta.

Parcare

Locurile de parcare trebuiesc asigurate atat pentru locatari, cat si pentru vizitatori in incinta, motiv pentru care se vor amenaja la sol si demisol un numar de 248 locuri de parcare.

La locurile de parcare amenajate in demisol/subsolul accesul este asigurat prin rampe, cu latimea minima de 6,00 m pentru circulatie in dublu sens si panta de maximum 18%.

Modul de desfasurare a circulatiei in demisol v-a fi materializat prin indicatoare de circulatie si marcaje la sol.

La locurile de parcare amenajate la sol se va ajunge pe alei circulabile, cu structura rutiera dimensionata pentru trafic mediu si dimensionate in profil transversal incat sa permita circulatia in dublu sens.

Locurile de parcare vor fi diemensionate conform normelor in vigoare 2,50 m x 5,00 m.

2.4. OCUPAREA TERENURILOR

În prezent terenul care face obiectul PUZ este ocupat de următoarele funcțiuni:

- Zona teren particular (viitorul amplasament al obiectivului propus) curti constructii si arabil in suprafata de 11938,00 mp și se propune construirea unui ansamblu de locuinte colective.

Pe amplasamentul studiat nu exista constructii edificate propuse spre desființare.

În zonă sunt asigurate serviciile de ridicare a gunoiului și de acces la circulația stradală.

Terenul studiat precum și cele din vecinătate nu sunt afectate de existența unor riscuri naturale.

În limita distanței de 200 m de jur împrejurul zonei studiate nu sunt monumente sau situri de patrimoniu.

Principalele disfuncționalități reprezintă necesitatea sistematizării verticale pentru a facilita accesul la parcela în conformitate cu normele la zi.

ECHIPAREA EDILITARA-STADIUL ECHIPARII EDILITARE IN ZONA

2.6.1 CURSURI DE APA

Perimetrul studiat nu se învecinează cu albiile minore sau majore ale vreunui curs de apă. Zona nu este inundabilă și este stabilă.

2.6.2 ALIMENTARE CU APA

In vecinătatea zonei studiate exista conducte de alimentare cu apă aparținând operatorului regional de apă-canal.

2.6.3 CANALIZARE

In vecinătatea zonei studiate exista conducte de alimentare cu apă aparținând operatorului regional de apă-canal.

2.6.4 INSTALAȚII DE ÎNCALZIRE-GAZE NATURALE

In vecinătatea zonei studiate exista conducte de alimentare cu gaze natural aparținând operatorului regional de furnizare a acestora.

2.6.5 INSTALAȚII ELECTRICE

In vecinătatea zonei studiate exista firida de joasa tensiune pretabile pentru bransamentul electric.

2.6.6 INSTALAȚII DE TELEFONIE

In vecinătatea zonei studiate exista rețele de telefonie aparținând operatorului regional de furnizare a acestora

2.5. PROBLEME DE MEDIU

Problemele de mediu ce apar in aceasta situatie sunt de doua categorii :

- modul in care factorii de mediu favorizeaza dezvoltarea functiunilor propuse ;
- modul in care activitatile ce urmeaza a se desfasura in zona, au impact negativ asupra mediului inconjurator, produc modificari, alterari ale acestuia;

In zona nu exista probleme de mediu care ar putea afecta realizarea cerintelor impuse de functiunea propusa de de locuința colectivă cu functiuni complementare (comert si prestari servicii).

Imobilele ce urmeaza a se construi nu sunt în măsură să afecteze cadrul natural pe durata existenței și execuției acestora. Soluțiile constructive nu vor folosi sau produce agenți poluanți pentru apă ,aer și sol. Rezultatele consumurilor de orice fel care vor avea loc pe amplasament, vor fi colectate, filtrate, epurate conform prescripțiilor actuale referitoare la protecția mediului.

2.8 OBȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Dezvoltarea zonei in vederea construirii unei locuințe colective si functiuni complemnetare se face la cererea populației din zona, lucru demonstrat prin cereri de eliberare de certificate de urbanism in acest sens și a construcțiilor edificate în zonă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

Initiatorul prezentei documentatii are consimtamentul proprietarului terenului pentru a promova pe aceasta proprietate o investitie imobiliara. Investitorii doresc să construiască pe aceste terenuri un ansamblu compus dintr- zonă rezidentiala având regim maxim de înalțime D+P+5E

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Terenul în studiu îndeplinește condițiile impuse de tema de proiectare.

3.2. PREVEDERILE P.U.G.

Destinația stabilita prin PUG aprobat aprobat (U.T.R. 33 si 1)

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat este un teren propice funcțiunii rezidențiale. Terenul este stabil, neinundabil și are posibilitate de căi de acces proprii.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Punctul de acces se continua in incinta cu alei de circulatie care asigura legatura cu rampele ce conduc la locurile de parcare amenajate in demisol/subsol sau la locurile de parcare amenajate la sol. La partea posterioara se propune un loc de intoarcere pentru autovehicule.

Relatia incintei cu circulatia de pe strazile unde sunt punctele de acces este reglementata prin indicatorul de circulatie "Cedeaza trecerea".

Precizam faptul ca amenajarea punctelor de acces trebuie efectuata cu elemente geometrice (raze de curbura) care sa permita inscrierea si vehiculelor de salubritate sau pompieri in caz de urgenta.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA. REGLEMENTARI. BILANȚ TERITORIAL. INDICI URBANISTICI

retrageri obligatorii = stradal - se va reglementa prin PUZ

- min. 10,00 m fata de ax Str. Valea Seaca

2,00 m fata de limita Est

2,00 m fata de limita Nord

2,00 m fata de limita Vest

- Accese = carosabile - se va reglementa prin PUZ

pietonale - se va reglementa prin PUZ;

parcaje -min. 1 /apartament

Minim 240 locuri parcare

Propuse 248 locuri (208 la sol+40 la demisoluri)

Numar maxim apartamente - 240

INDICI URBANISTICI

P.O.T. MAXIM PROPUS =30%

C.U.T. MAXIM PROPUS =1,60

Spatii plantate- min. 15%(1791 mp)

Acești indici s-au raportat la suprafața aferentă obiectivelor propuse: 11.938,00 mp

3.6. DEZVOLATAREA ECHIPARII EDILITARE

INSTALATII ELECTRICE

SITUATIA EXISTENTA:

a) Alimentarea cu energie electrica

In zona exista retele de joasa tensiune de la care sunt alimentate constructiile din zona.

b) Rețele telefonice si cablu TV

In zona exista retele telefonice si de cablu TV de la care sunt racordati abonatii telefonici din zonă.

SITUAȚIA PROPUȘĂ:

a) Alimentarea cu energie electrica

- **Complex servicii si locuinte colective cu functiuni complementare (comert si prestari servicii)**

- o putere instalată de c.c.a 1915.0 kW

- o putere absorbită de c.c.a.1625.0 kW

Se propune racordarea la rețeaua electrică de 400V/230V - 50Hz existentă in zonă până la blocurile de masura si protecție trifazate amplasate la limita de proprietate a fiecarui tronson, în conformitate cu **Avizul de Racordare emis de Societatea de Distribuție și Furnizare a Energiei Electrice**, după obținerea autorizației de construcție.

Legaturile electrice se vor realiza cu coloanele electrice în cablu armat din Cu izolat cu PVC tip CYAbY montate îngropat în pământ pe pat de nisip.

Executarea, întreținerea și exploatarea instalațiilor electrice se face numai de către personalul calificat și autorizat în instalații electrice. Este interzis să se pună sub tensiune instalații neverificate sau instalații provizorii.

Verificarea se face numai cu instalația scoasă de sub tensiune. Este interzisă identificarea circuitelor conectate la tablou prin punerea lor sub tensiune. Instalația de protecție trebuie executată și verificată înainte de montarea receptoarelor.

Toate obiectele metalice trebuie să fie legate la priza de pământ.

La executarea instalațiilor se vor respecta măsurile de protecția muncii și P.S.I. cuprinse în:

- Norme de protecția muncii generale și normele specifice pentru instalații electrice
- Normativ P118 /1999 – Normativ tehnic de proiectare și realizare a construcțiilor privind protecția la acțiunea focului.

Proiectul respectă normele de protecția muncii și P.S.I. în vigoare.

NORMATIVE ȘI REGLEMENTĂRI

- Normativ I 7 – 2011 Normativ pentru proiectarea, execuția și exploatarea instalațiilor electrice aferente clădirilor
- Normativ NTE 007 – 2008 Normativ pentru proiectarea și executarea rețelelor de cabluri electrice.

b) Rețele de telefonie și cablu TV

Se propune extinderea rețelelor de telefonie și cablu tv existente în zonă pentru preluarea noilor abonați, soluția definitivă urmând a fi dată de societățile de furnizare servicii de telefonie.

ALIMENTARE CU APA

SITUATIA EXISTENTA:

În zona de amplasament există rețeaua de alimentare cu apă care deservește, în prezent consumatorii actuali. Sistemul de alimentare are disponibil debit și presiune pentru ansamblul de locuințe propus cu funcțiuni complementare (comert și prestări servicii).

SITUATIA PROPUSA:

Alimentarea cu apă a ansamblului de locuințe cu funcțiuni complementare (comert și prestări servicii) propus se va realiza printr-un bransament general PEHD Dn 110mm la rețeaua de alimentare cu apă existentă din zona și contorizarea consumurilor într-un camin de apometru general și contorizare individuală pe tronson și apoi pe apartamente

DIMENSIONAREA INSTALAȚIEI DE ALIMENTARE CU APA

TABEL 1 Necesarul specific de apa pe zi [l/zi.pers]							
Destinatia cladirii	Necesarul specific de apa pe zi [l/zi.pers]			nr. pers	N_p	Debit zilnic normal N_{pi}*q_{sz} [l/zi]	
	Total apa q_{sz}		din care apa calda 60°C q_{scz}			Total	apa calda
Cladiri de locuit (pentru o persoana pe zi):							
a) în cazul preparării centrale a apei calde							
apartament cu closet, lavoare, cada de baie și spalator	240		110			0	
apartament cu closet, lavoare, cada de dus și spalator	240		80			0	
b) în cazul preparării locale a apei calde							
în cazane funcționând cu gaze sau în încălzitoare electrice	170		60		50	8500	30
în cazane funcț. Cu comb. Solid sau lichid	140		55			0	
Cladiri pentru birouri (pentru un funcționar / schimb)	20		5		0	0	
Cluburi, case de cultura, teatre							
a) în cazul preparării centrale a apei calde							
actori (pentru 1 persoana pe zi)	35		15			0	
spectatori, vizitatori (pentru 1 loc pe zi)	20		5			0	
b) fara apa calda:							
actori (pentru 1 persoana pe zi)	25		0			0	
spectatori, vizitatori (pentru 1 loc pe zi)	15		0			0	
Cantine, restaurante, bufete							

bufete (pentru o persoana)	5	3	0	0
cantine si restaurante (pt.o pers., 1 masa la pranz pe zi)	22	10	0	0
cantine si restaurante (pt.o pers., 3 mase pe zi)	44	20		0

NECESAR DE APA

N_{pi} - numarul de persoane corespunzator unui necesar specific de apa - conf. TABEL 1

q_{szi} - necesarul specific de apa pe zi [l/zi.pers.] - conf. TABEL 1

Qzimed - debitul mediu zilnic de apa = $SN_{pi} \cdot q_{szi}$ =	8500	[l/zi]
Qzimax - debit maxim zilnic de apa = $Kzi \cdot Qzimed$ =	9775	[l/zi]
Qzimin - debit minim zilnic de apa = $2 \cdot Qzimed - Qzimax$ =	7225	[l/zi]
Qomax - debitul orar maxim = $ko \cdot Qzimax / noz$ =	0.81458	[mc/h]

Kzi = 1.15

ko = 2.00

noz - numarul specific de ore pe zi de utilizare a apei; noz = 24

Instalatii de stingere incendiu

Hidranti interiori

Conform anexei nr. 3 din Normativul P 118/2-2013, este necesare 1 jet in functiune simultană .

Hidranti interiori, vor avea 1 jet $Q_{ie} = 2.1$ l/s.

Timpul de functionare al hidrantilor interiori este de 30 minute .

Instalatia de hidranti interiori din imobil se alimenteaza din reseaua de alimentare cu apa a imobilului

Hidranti exteriori

Conform anexei 7 din normativ debitul de stingere din exterior a unui eventual incendiu, pentru parcare gradul II de rezistenta la foc, este de 15 l/s.

Durata de functionare a instalatiei de hidranti exteriori este de 3 ore.

Stingerea incendiilor din exterior va fi asigurata de cei 2 hidranti propusi

La executarea instalațiilor se vor respecta măsurile de protecția muncii și P.S.I. cuprinse în:

- Normativ P118 /1999 – Normativ tehnic de proiectare și realizare a construcțiilor privind protecția la acțiunea focului.
- STAS 1478 - 90, Alimentarea cu apă la construcții civile și industriale;
- Indicativ I9-2013- Normativ privind proiectarea, executia si exploatarea instalatiilor sanitare aferente cladirilor

RETEA DE CANALIZARE

SITUATIA EXISTENTA:

În zona de amplasament exista retea de canalizare.

SITUATIA PROPUSA:

Apele menajere rezultate de la ansamblul de locuinte si functiuni complementare (comert si prestari servicii) vor fi canalizate spre conducta de canalizare existenta in zona, printr-o retea de conducte, camine.

Pozarea conductelor de canalizare exterioare, se va realiza la o adâncime de min. -1,10 m asigurandu-se protecția la inghet și existența și continuitatea pantelor.

ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICA

SITUATIA EXISTENTA:

Pentru constructiile existente în zonă se asigura alimentarea cu energie termică prin centrale termice proprii.

SITUATIA PROPUSA:

Pentru ansamblu studiat se propune incalzirea cu centrale termice proprii amplasate in incaperi special amenajate sau in bucatarii.

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

SITUATIA EXISTENTA:

În zona de amplasament a ansamblului de locuințe propus, există rețea de gaze naturale, de presiune redusă, care alimentează consumatorii actuali.

SITUATIA PROPUSA:

Pentru ca s-a propus pentru alimentarea cu energie termica solutia cu centrale termice proprii. Alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua existentă, în urma obținerii avizului E-ON și realizarea unui post de reglare măsurare (PRM) de joasă presiune și a instalațiilor interioare de utilizare a gazelor naturale.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Problemele de mediu ce apar în această situație sunt de două categorii :

- modul în care factorii de mediu favorizează dezvoltarea funcțiilor propuse ;
- modul în care activitățile ce urmează a se desfășura în zona, au impact negativ asupra mediului înconjurător, produc modificări, alterări ale acestuia;

În zona nu există probleme de mediu care ar putea afecta realizarea cerințelor impuse de funcțiunea propusă de locuința colectivă.

Soluțiile constructive nu vor folosi sau produce agenți poluanți pentru apă, aer și sol.

Rezultatele consumurilor de orice fel care vor avea loc pe amplasament, vor fi colectate, filtrate, epurate conform prescripțiilor actuale referitoare la protecția mediului.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

CAI DE COMUNICATIE- Str. Valea Seaca

INFRASTRUCTURA MAJORA- rețele electrice, de gaze naturale, de apă și canalizare

4. CONCLUZII:

Propunerile din prezenta documentație vor fi însoțite de alte studii și proiecte, după cum urmează: Studiu geotehnic, Ridicare topografică.

Prin prezenta documentație se propune reglementarea zonei cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, P.O.T., C.U.T., distanțele față de limitele laterale și posterioare parcelei, organizarea circulației și a acceselor, asigurarea cu utilități edilitare zonei, pentru a crea premisele unei dezvoltări urbane corecte și în conformitate cu legislația în vigoare ce reglementează acest domeniu.

Toate costurile lucrărilor de proiectare și execuție a lucrărilor de racordare, bransare și extindere a utilităților tehnico-edilitare la sistemele centralizate ale municipiului Radauti, a infrastructurii de acces și a celor de construcții-montaj a viitoarelor amenajări vor fi suportate de investitorul privat.

ÎNTOCMIT:
Arh.LATIS E.



PROIECTANT GENERAL:
S.C. AVENSIS COMPANY SRL



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII A 4 BLOCURI DE LOCUINTE , REGIM DE INALTIME D+P+5E

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri
10. Posibilitati maxime de ocupare a terenului

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LANIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent PUZ este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi, sub formă de prescripții și recomandări, referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg terenul studiat, în vederea urmaririi aplicării lor.

Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale documentațiilor superioare de urbanism aprobate.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și este aprobat pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare, de către Consiliul Local al Municipiului Suceava.

2. Baza legala a elaborarii

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu Legea 50/1991, republicata cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism, H.G.525/27 iunie 1996, republicata, (cu modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ - indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPATnr. 176/N/16.08.2000.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism a fost elaborat concomitent cu P.U.Z. pentru zona studiata si se va aplica suprafețelor de teren evidențiate pe planșele care fac parte integranta din acest PUZ..

Prescripțiile cuprinse in prezentul Regulament (permisiuni si restricții), sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor in limitele teritoriului ce face obiectul PUZ..

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Pentru protecția mediului se vor respecta Legea Mediului si prevederile Avizelor de Mediu emise de Agenția Naționala pentru Protecția Mediului Suceava.

Terenul este integral amenajat , respectând si proporția intre spatiile verzi si cele construite. Pentru organizarea construcției se vor lua masuri de amenajare provizorie a terenurilor care nu se construiesc , pastrandu-se vegetația si fiind interzisa depozitarea neorganizata de materiale rezultate din lucrări de construire.

Pe durata șantierului se vor lua masurile necesare pentru a reduce la maxim raspandirea suspensiilor de praf si afectarea cailor de circulație cu noroiul răspândit de autovehicule.

Pe durata construcției si utilizarii imobilului este interzisa orice depozitare de materiale solide pe sol sau deversarea de substanțe lichide sau spalarea de echipamente sau alte procese similare in urma carora apa rezultata nu este colectata de sistemul de canalizare special prevăzut.

Apa menajera va fi colectata in sistemul special prevăzut si condusa spre reateaua centralizata a orasului.

Perimetral se vor zgomot planta perdele vegetale de protecție.

Deseurile solide si lichide se vor colecta in sistem centralizat si se vor evacua conform contractului cu firme de salubritate autorizate in acest sens.

Nivelul de zgomot admis nu va depăși prevederile Acordului de Mediu.

Vor fi interzise în zona activitatile de orice natura susceptibile a polua aerul, apa, solul sau emitente de

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor si la apararea interesului public

Autorizarea executării construcțiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de protecție ale sistemelor de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, conductelor de gaz, cailor de comunicație este interzisa.

Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distante fata de rețelele edilitare, aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc, chiar daca respectivele acte normative nu sunt menționate în prezentul regulament.

Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor STAS-urilor, normativelor si legislației in vigoare.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1. Caracteristici ale parcelelor

Parcela este construibila avand acces direct la o stada privata (cu deschidere pe 2 laturi) .Echipamentele publice se vor dimensiona si proiecta conform normelor specifice pentru fiecare tip de echipament si a Regulamentului General de Urbanism.

6.2. Amplasarea clădirii fata de aliniament

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat.

- min. 10,00 m fata de ax Str. Valea Seaca

Se interzice amplasarea clădirii pe limita de proprietate .

6.4. Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

Construcția v-a fi amplasata in zona edificabila , definita conform planșei REGLEMENTARI URBANISTICE din PUZ, cu respectarea normelor legale referitoare la distante minime, aflate în vigoare la data realizării lor, impuse

de funcțiunile pe care le adăpostesc, chiar dacă respectivele acte normative nu sunt menționate în prezentul regulament.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respecta distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri

6.5. Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Înălțimea construcției propuse nu va depăși 21,00 m față de CTS.

6.6. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcției este permisă numai dacă aspectul ei exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. În funcție de profil și tehnologia specifică din fiecare unitate se va alege soluția arhitecturală cea mai potrivită.

Autorizarea executării construcției care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Sunt interzise imitațiile stilistice sau de materiale. Sunt interzise construcțiile provizorii sau realizate din materiale nedurabile, cu excepția organizării de șantier.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Circulații și accese

Parcela este accesibilă dintr-un drum privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.

Autorizarea executării construcției se va face cu respectarea prevederilor RGU.

Accesul la clădiri va fi situat și dimensionat în funcție de necesitățile specifice în așa fel încât să permită autovehiculelor să intre și să iasă fără manevre suplimentare.

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri, conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități fizice.

7.2. Staționarea și parcare autovehiculelor

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se va face numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Suprafețele parcajelor necesare se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform prevederilor din H.G. 525/1996, a normativelor în vigoare și a RGU.

În cazul parcajelor cu pardoseală sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății în interiorul proprietății.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Este obligatorie asigurarea pentru obiectiv a unei echipări tehnico-edilitare care să garanteze funcțiunea acestuia la parametri de protecție a mediului proiectat.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente sau în cazul în care nu există posibilitate se vor avea în vedere următoarele posibilități:

- se vor realiza soluții de echipare în sistem individual
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată.

8.1. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de investitor sau beneficiar, în întregime

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

8.2. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcela studiată are o formă relativ rectangulară.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi sau plantate, în funcție de

destinația și de capacitatea construcției conform normativelor în vigoare.

Este recomandată amenajarea și plantarea cu arbori a spațiului verde de aliniament aferent circulațiilor carosabile.

Nu este obligatorie împrejmuirea proprietății pe toate laturile acesteia. În caz ca se optează pentru realizarea unei împrejurii parțiale aceasta va avea înălțimea maximă de 2.2 m și minim 1.5 m și se va realiza din materiale transparente sau semiopace în cazul învecinării cu activități cu care se pot stânjeni reciproc.

Împrejuririle trebuie să participe la aspectul zonei, atât prin materialele de construcție folosite, cât și prin calitatea execuției.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Zonele funcționale s-au stabilit conform cerințelor documentației și sunt puse în evidență în planșa de REGLEMENTARI URBANISTICE din P.U.Z..

Soluția urbanistică, propune următoarea zonificare:

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

M1 – Locuințe colective cu regim de înălțime mediu și funcțiuni complementare

INTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII A 4 BLOCURI DE LOCUINȚE , REGIM DE ÎNĂLTIME D+P+5E

1. Generalități

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei este cea locuire și amenajări necesare bunei funcționări a acesteia.

Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei

Art. 2. Utilizări permise

- construcții cu funcțiune de locuit
- amenajări aferente locuințelor
 - căi de acces carosabile și pietonale în incintă,
 - parcuri la sol
- parcaje subterane (demisol)
- spații plantate
- locuri de joacă pentru copii
- construcții pentru echipare tehnică
- construcții pentru sport
- împrejurii

Art. 3. Utilizări permise cu condiții

Se admit următoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar cu activitățile dominante subzonelor funcționale:

Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni, cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20).

Art. 4. Utilizări interzise

Sunt interzise următoarele utilizări:

- schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;
- schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scârilor, etc.);
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- stații de întreținere auto;
- stații de betoane
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- schimbări de destinație a apartamentelor fără acordul vecinilor direct afectați.

Art. 5. Interdicții temporare - nu este cazul.

- Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.) sunt supuse interdicției temporare de construire până la găsirea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 7 Orientarea față de punctele cardinale

Se recomandă ca toate spațiile în care se desfășoară o activitate zilnică să aibă asigurată iluminarea naturală.

Art. 8 Amplasarea față de drumurile publice

Se va respecta art. 18 din R.G.U. cu privire la tipurile de construcții care se pot amplasa în zona drumurilor publice.

Art. 9 Amplasarea față de aliniament

Conf Plansa Nr. 2-Reglementari Urbanistice

Art. 10 Amplasarea în interiorul parcelei și retrageri propuse

Conf Plansa Nr. 2-Reglementari Urbanistice

Clădirea se va amplasa pe parcela în limita zonei edificabile. Se pot amplasa în afara zonei edificabile următoarele tipuri de construcții:

- împrejmuiri
- circulații carosabile și pietonale;
- parcaje.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu sau alte norme specifice funcțiunii.

Prevederile privind încadrarea în limita constructibilă se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile dezmembrări sau unificări.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 11 Accese carosabile

Accesul se va realiza din drumurile de acces. Amenajările și modernizarea infrastructurii drumului de acces pentru circulația autospecialelor de mare tonaj va fi asigurată de către beneficiar - investitor.

Vor fi respectate caile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/1998**.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Art. 12 Accese pietonale

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădire, conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități fizice.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 13 Este obligatorie bransarea construcțiilor ce prin specificul lor o necesită la rețelele edilitare: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică.

- Alimentarea cu apă

Este obligatorie asigurarea unei surse de apa prin racordarea la rețeaua de alimentare cu apa a localității

- Canalizarea apelor uzate si evacuare apei pluviale:
- ape uzate - Este obligatorie rezolvarea evacuării apelor uzate prin racordarea la rețeaua de canalizare a localității.
- ape pluviale - apele pluviale potențial impurificate de pe platformele betonate propuse vor fi colectate prin intermediul rigolelor in decantor dupa trecerea in prealabil printr-un decantor separator de produse petroliere.

- Alimentarea cu energie electrica

Toate lucrările se vor realiza de catre SC DELGAZ GRID SA, conform proiectelor realizate de aceasta.

- Alimentare cu gaze

Rețelele de alimentare cu gaze si racordul la acestea se va realiza subteran. Firidele de bransare vor fi amplasate în asa fel încât sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor si împrejuririlor.

Clădirile vor fi echipate cu echipamente agrementate tehnic, care nu periclitează zona din punct de vedere al siguranței sau al poluării mediului.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si construcțiilor

Art. 14 Parcelarea

Terenul studiat in documentație are o suprafața totala de 11938 mp.

Art. 15 Inaltimea construcțiilor

Inaltimea maxima $H_c \text{ max.} = 21,00 \text{ m}$ fata de CTS

Art. 16 Aspectul construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. In funcție de profil si tehnologia specifica din fiecare unitate se va alege soluția arhitecturala cea mai potrivita.

Art. 17 Procentul de ocupare a terenului

P.O.T. MAXIM PROPUS = 30,00%

C.U.T. MAXIM PROPUS = 1,60

3.5. Reguli cu privire la parcaje, spatii verzi si imprejuriri

Art. 18 Parcaje

Se vor amenaja spatii de parcare pentru locatari dimensionate corespunzator (1loc parcare/apartament) ,

Amplasarea parcajelor se va face la nivelul demisolului si la sol. Necesarul de locuri de parcare se va stabili in funcție de destinația si capacitatea clădirii, cu respectarea R.G.U. aprobat prin HG. 525/1996

Art 19 Spatii verzi

Minim 15 %

Art. 20 Împrejuriri

Nu este obligatorie împrejurirea proprietății pe toate laturile acesteia. . In caz ca se opteaza pentru realizarea unei imprejuriri partiale aceasta va avea inaltimea maxima de 2.2 m si minim 1.5 m si se va realiza din materiale transparente sau semiopace in cazul învecinării cu activitati cu care se pot stânjeni reciproc.. Pot fi dublate de plantații.

Se interzice folosirea sirmei ghimpate, a cioburilor de sticla sau alte asemenea materiale la executarea împrejuririlor.

3.6. Reguli cu privire la protecția mediului

Art. 21 Protecția calitatii factorilor de mediu

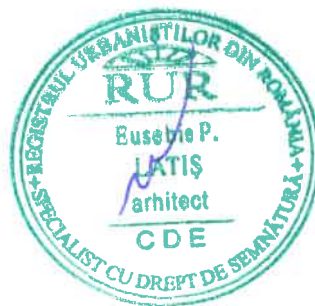
Vor fi interzise in zona activitatile de orice natura susceptibile a polua aerul, apa, solul sau emitente de zgomot.

Pentru construcțiile sau echipamentele care prin natura funcțiunilor pe care le dapostesc sunt provocatoare de zgomot se vor lua masuri de a se integra in nivelele de zgomot admise de legislația sanitara si de mediu in vigoare (ex. echipamente de aer condiționat peste o anumita dimensiune).

Art. 22 Gestionarea deșeurilor

Deseurile rezultate în urma activitatilor vor fi adunate în containere specializate și transportate periodic în zona special amenajată pentru depozitarea gunoierii aferente localității de către regia de salubritate.

ÎNTOCMIT:
Arh.Latis E.



**PROIECTANT GENERAL:
S.C. AVENSIS COMPANY SRL**





STUDIU DE INSORIRE

DENUMIRE PROIECT:

ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII A 4
BLOCURI DE LOCUINTE, REGIM DE INALTIME DE D+P+5E

AMPLASAMENT:

STRADA VALEA SEACA, MUNICIPIUL RADAUTI, JUDET
SUCEAVA

BENEFICIAR:

BOCA VALENTIN / BOCA CRISTINA-VIORICA

SC ADROIT IMOBILIARE SRL

BOCA ALEXANDRU / BOCA DANIELA

FAZA:

P.U.Z.

**PROIECT NR.
1370/2024**

- Data elaborării Martie 2024

Prezentul studiu trateaza situatia umbririi cladirilor amplasate in vecinatatea parcelei studiate fata de locuintele colective propuse .

BAZA LEGALA

- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica ,privind mediul de viata al populatiei

- Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare

- Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism, Indicativ- GM – 007- 2000 aprobat prin O.M.D.R.L. nr. 21/N/2000

Autorizarea executarii lucrarilor de constructii se face cu respectarea conditiilor de si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, potrivit art. 17 si a Anexei nr. 3 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare .

Orientarea constructiilor fața de punctele cardinale se face in conformitate cu respectarea normelor sanitare si tehnice in vederea indeplinirii urmatoarelor cerinte :

- asigurarea insoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural - asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spatiile inchise (confort psihologic)
- asigurarea unor cerinte specifice legate de functiunea cladirii, la alegerea amplasamentului si stabilirea conditiilor de construire

Insorirea constructiilor se analizeaza printr-un studiu specific, care determina, pe baza calculelor astronomice, partile umbrite si insorite ale constructiilor, perioada de insorire de-a lungul zilei in diverse anotimpuri, precum si umbrele purtate ale constructiei noi asupra imobilelor invecinate .

Iluminatul natural este asigurat de lumina difuza ce provine de la bolta cereasca (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea cladirii fata de punctele cardinale),precum si de radiatiile solare directe .

Confortul psihologic se realizeaza prin vizibilitatea unei parti a boltii ceresti, neafectata de obstacole, ale caror efecte de obturare a vizibilitatii pot fi determinate prin calcule geometrice .

Igiena si confortul urban se realizeaza atat prin respectarea normelor de insorire si iluminat natural (prin orientarea corecta a constructiilor conform cerintelor functionale), cat si prin amplasarea constructiilor unele in raport cu altele, astfel incat sa nu se umbreasca reciproc si sa nu se impiedice vizibilitatea boltii ceresti din interiorul incaperilor.

Durata minima de insorire, potrivit normelor sanitare este, fie de 1 ½ ore la solstitiul de iarna sau de 2 ore in perioada 21 februarie – 21 octombrie, pentru cladirile de locuit si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud) .

Asigurarea duratei de insorire, dependenta de solutiile urbanistice se realizeaza prin orientarea, distantarea si dimensionarea constructiilor. Dimensiunile elementelor ce determina zona de umbra se stabilesc trigonometric, in functie de dimensiunile cladirilor (H,L,I) in zilele de referinta pentru latitudinea 45 grade nord.

STUDIUL DE INSORIRE PENTRU SOLSTITII SI ECHINOCTII

Obiectivul urmărit a fost acela de a verifica dacă se respectă alin. 1 al art. 3 al Ordinului 119 / 2014, și anume « Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate".

Pentru aceasta s-a studiat poziția umbrelor purtate de locuintele colective propuse la cel mai nefavorabil la cele două solstiții – cel de iarna

Studiul de insorire analizeaza modul in care umbra unei cladiri afecteaza iluminatul natural al cladirilor invecinate. Legea prevede ca fiecare camera trebuie sa fie luminata direct timp de minim 1,5 ore pe zi. Un studiu de insorire bine realizat va furniza solutii optime pentru ambele parti - beneficiarul noilor constructii, beneficiarii constructiilor existente.

METODA DE STUDIU SI ANALIZA A EFECTELOR DE INSORIRE / UMBRIRE

Pentru calcularea umbrelor lasate de constructiile propuse am stabilit intai localizarea geografica pentru zona studiata. Acesta este punctul de plecare al unui studiu de insorire. Metoda standard indica cele patru zile in care trebuiesc studiate umbrele:

- Echinocliul de Primavara - La 21 Martie, ora 12
- Echinocliul de Toamna - ziua de 23 Septembrie, ora 12
- Solstitiul de Vara - La 21 Iunie, ora 12
- Solstitiul de Iarna - La 21 Decembrie, ora 12

STUDIUL DE INSORIRE PENTRU SOLSTITII SI ECHINOCTII

SOLSTITIUL DE IARNA

Inceputul iernii astronomice este marcat de un moment precis, cel al solstitiului de iarna. El este legat de miscarea anuala aparenta a Soarelui pe sfera cereasca, ce reprezinta consecinta miscarii reale a Pamantului in jurul Soarelui. La momentul solstitiului de iarna, Soarele se afla in emisfera australa a sferei ceresti, la distanta unghiulara maxima de 23 grade 27 minute Sud fata de Ecuator, efectuand miscarea diurna in lungul cercului paralel cu Ecuatorul ceresc, numit tropicul Capricornului. Aceasta explica, pentru latitudinile medii ale Terrei, inegalitatea zilelor si a noptilor, precum si succesiunea anotimpurilor.

Incepand de la data de 22 decembrie, durata zilelor va creste continuu, iar cea a noptilor va scadea in mod corespunzator.

DISTANTA INTRE CLADIRI

In perimetrul analizat regasim imobile cu functiunea de locuinte colective dupa cum urmeaza.

- La nord regasim doua locuinte colective cu regim de inaltime de **P+5E**
 - Distanța între Imobil 1 propus și locuinta colectivă cu regim de înălțime de **P+5E** este de **61,34 m** .

- La est regasim un numar de 9 locuinte insiruite (pe parcelele cadastrale P.C. 58033, P.C. 57208, P.C. 57207, P.C. 57206, P.C. 57205, P.C. 57204, P.C. 57203, P.C. 57202, P.C. 57201) cu un regim de inaltime de **P+3E**;
 - Distanta intre Imobil 1 propus si locuinta colectiva (C1-57207) cu regim de inaltime de **P+3E** este de **25,60 m** ;
 - Distanta intre Imobil 1 propus si locuinta colectiva (C1-57206) cu regim de inaltime de **P+3E** este de **25,34 m** ;
 - Distanta intre Imobil 2 propus si locuinta colectiva (C1-57205) cu regim de inaltime de **P+3E** este de **52,47 m** ;
 - Distanta intre Imobil 3 propus si locuinta colectiva (C1-57203) cu regim de inaltime de **P+3E** este de **24,63 m** ;
 - Distanta intre Imobil 3 propus si locuinta colectiva (C1-57202) cu regim de inaltime de **P+3E** este de **24,86 m** ;
 - Distanta intre Imobil 4 propus si locuinta colectiva (C1-57201) cu regim de inaltime de **P+3E** este de **53,01 m** ;

INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

IMOBIL 1 ,2, 3 si 4 (propuse)

H max ZONA D+P+5E=20,50 m

La Vest

- Inaltimea constructiei locuinta colectiva **P+5E = 18,50 m**

La Est

- Inaltimea constructiei locuinta colectiva (C1-58033) **P+3E = 14,50 m** ;
- Inaltimea constructiei locuinta colectiva (C1-57208) **P+3E = 14,50 m** ;
- Inaltimea constructiei locuinta colectiva (C1-57207) **P+3E = 14,50 m** ;
- Inaltimea constructiei locuinta colectiva (C1-57206) **P+3E = 14,50 m** ;
- Inaltimea constructiei locuinta colectiva (C1-57205) **P+3E = 14,50 m** ;
- Inaltimea constructiei locuinta colectiva (C1-57204) **P+3E = 14,50 m** ;
- Inaltimea constructiei locuinta colectiva (C1-57203) **P+3E = 14,50 m** ;
- Inaltimea constructiei locuinta colectiva (C1-57202) **P+3E = 14,50 m** ;
- Inaltimea constructiei locuinta colectiva (C1-57201) **P+3E = 14,50 m** ;

INSORIREA CONSTRUCTIILOR

- IMOBIL 1

- Prin amplasarea constructiei propuse nu este afectata calitatea vietii din locuintele colective cu regim de inaltime de **P+3E** existente la partea de Est deoarece aceasta beneficiaza de lumina naturala in intervalul orar 11.30 - 14:30. Intre orele 09:00-11.30 locuintele colective din vecinatate sunt situate in umbra generata de propriul volum.
- Prin amplasarea constructie propuse nu este afectata calitatea vietii din locuintele colective cu regim de inaltime de **P+5E** existente la partea de nord a amplasamentului deoarece distanta dintre acestea este de **61,34 m**

- IMOBIL 2

- Prin amplasarea constructiei propuse nu este afectata calitatea vietii din locuintele colective cu regim de inaltime de **P+3E** existente la partea de Est deoarece aceasta beneficiaza de lumina naturala in intervalul orar 11.30 - 14:30. Intre orele 09:00-11.30 locuintele colective din vecinatate sunt situate in umbra generata de propriul volum.
- Prin amplasarea constructiei propuse (IMOBIL 2) nu este afectata calitatea vietii din locuinta colectiva propusa (IMOBIL 1), deoarece aceasta beneficiaza de lumina naturala in intervalul orar 11:30 – 14:30 .

- IMOBIL 3

- Prin amplasarea constructiei propuse nu este afectata calitatea vietii din locuintele colective cu regim de inaltime de **P+3E** existente la partea de Est deoarece aceasta beneficiaza de lumina naturala in intervalul orar 11.30 - 14:30. Intre orele 09:00-11.30 locuintele colective din vecinatate sunt situate in umbra generata de propriul volum.

- IMOBIL 4

- Prin amplasarea constructiei propuse nu este afectata calitatea vietii din locuintele colective cu regim de inaltime de **P+3E** existente la partea de Est deoarece aceasta beneficiaza de lumina naturala in intervalul orar 11.30 – 14:30. Intre orele 09:00-11.30 locuintele colective din vecinatate sunt situate in umbra generata de propriul volum.
- Prin amplasarea constructiei propuse (IMOBIL 4) nu este afectata calitatea vietii din locuinta colectiva propusa (IMOBIL 3), deoarece aceasta beneficiaza de lumina naturala in intervalul orar 11:30 – 14:30 .

CONCLUZII

Prin amplasarea celor patru imobile – locuinte colective propuse, corelata cu retragerile pe inaltime a acestora si a distantelor dintre cladiri, tragem concluzia ca sunt indeplinite conditiile minimale de insorire si anume : 1-1/2 ore la solstitiul de iarna intrucat locuintele colective insiruite la partea de Est a amplasamentului primesc lumina solara directa cel putin in intervalul orar 11.30-14.30. Conditiiile mentionate mai sus sunt valabile atat pentru imobilele existente in proximitatea amplasamentului, dar si pentru imobilele propuse prin proiect.

In concluzie, sunt asigurate conditiile de insorire minime la data cea mai defavorabila, respectiv 22 decembrie fata de constructiile existente in vecintatea amplasamentului.

Intocmit,
SC AVENSIS COMPANY SRL

ING. BAITAN MOLDOVAN I.





COMPANIA NAȚIONALĂ DE CĂI FERATE „CFR”- SA
SUCURSALA REGIONALA DE CĂI FERATE IAȘI
Registrul Comerțului nr. J 22/1488/ 2003, CUI: 15670513
Piața Gării nr.1, cod poștal 700090, Iași, România
Tel. 0232 215600; Fax: 0232 215602
www.cfr.ro, e-mail: srcfiasi@cfr.ro



F4

CONSILIUL TEHNICO - ECONOMIC

Tel/Fax: 0232 410323
CFR: 0232 215600 int.123088, 123160

Aviz nr. 165
din 15.04.2024

1. Documentația: „Întocmire documentație de tip PUZ în vederea construirii a 4 blocuri de locuințe, regim de înălțime D+P+5E” – municipiul Rădăuți, județul Suceava
2. Faza de avizare: Plan Urbanistic Zonal - proiect nr. 1370/2024
3. Proiectant general: SC AVENSIS COMPANY SRL
4. Beneficiar: Boca Valentin, Boca Cristina Viorica,
SC Adroit Imobiliare SRL,
Boca Alexandru, Boca Daniela
tel: 0731 334878 – pers de contact Alexandru Corneschi

Planul Urbanistic Zonal este instrumentul de planificare urbană și de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone, asigurând corelarea programelor de dezvoltare urbană a zonei cu Planul Urbanistic General.

Obiectul PUZ constă în analizarea situației existente, a potențialului de dezvoltare urbanistică a zonei și formularea propunerilor de organizare funcțională, volumetrică și tehnică a zonei, cu scopul de a stabili parametrii urbanistici în vederea construirii a 4 blocuri de locuințe, regim de înălțime D+P+5E și asigurarea utilităților în zonă.

Accesul la amplasamentul/terenul studiat prin PUZ se face direct din strada Valea Seacă.

Vecinătăți zonă studiată:

Amplasamentul/terenul reglementat prin PUZ este situat în intravilanul municipiului Rădăuți, județul Suceava, în zona adiacentă străzilor Valea Seacă și Putnei și are următoarele vecinătăți:

- la nord – canal; SC Adroit Imobiliare SRL;
- la sud - strada Valea Seacă;
- la est - proprietate privată (teren liber de construcții);
- la vest - PC 35966 (proprietate privată).

Zonificarea funcțională, reglementări:

Terenul studiat prin PUZ, în suprafață totală de 11.938 mp, este situat în intravilanul municipiului Rădăuți județul Suceava, este identificat cu numerele cadastrale NC 47153, NC 53524, NC 44460, NC 44459 și este proprietatea SC Adroit Imobiliare SRL (NC 47153), Boca Valentin și Boca Cristina Viorica (NC 53524), Boca Alexandru și Boca Daniela (NC 44460 și NC 44459), conform Certificatului de Urbanism nr. 18 din 25.01.2024, Extrasului de Carte Funciară nr. 47153 Rădăuți, eliberat la cererea nr. 59525/28.11.2023, Extrasului de Carte Funciară nr. 53524 Rădăuți, eliberat la cererea nr. 59523/28.11.2023, Extrasului de Carte Funciară nr. 44460 Rădăuți, eliberat la cererea nr. 59529/28.11.2023, Extrasului de Carte Funciară nr. 44459 Rădăuți, eliberat la cererea nr. 59528/28.11.2023. Suprafața terenului care constituie obiectul prezentului PUZ este încadrată în reglementările documentației de urbanism nr. 15404/2008, faza PUG, aprobată prin HCL Rădăuți nr.3/20.01.2011, respectiv HCL nr. 1/20.01.2021.

Conform PUG Rădăuți aprobat, parcelele cadastrale identificate cu NC 47153, NC 53524, NC 44460 și NC 44459 se află în zona predominant rezidențială cu regim de înălțime P, P+2, folosința actuală a terenul fiind teren arabil. Se propune dezvoltarea unei zone rezidențiale cu funcțiune mixtă, cu regim maxim de înălțime de D+P+5E.

Pe terenul studiat prin PUZ se propune construirea a 4 blocuri de locuințe cu funcțiuni complementare, cu regim de înălțime D+P+5E, parcări la sol, teren de sport, spațiu de joacă pentru copii, spații verzi, drumuri de incintă, alei pietonale și realizarea unui punct de acces din strada Putnei, prin intermediul unui podeț ce se va realiza pe o parcelă de teren aparținând SC Adroit Imobiliare SRL.

Zona studiată beneficiază de rețea de alimentare cu apă, rețea de canalizare, rețea de gaze naturale presiune redusă, rețele electrice de joasă tensiune. Alimentarea cu apă rece se va realiza prin bransament la rețeaua de alimentare cu apă existentă în zonă. Canalizarea apelor uzate menajere va fi asigurată prin bransarea la rețeaua de canalizare existentă în zonă. Alimentarea cu energie electrică a construcțiilor propuse se va realiza prin racordare la rețeaua electrică existentă în zonă, în conformitate cu avizul de racordare ce se va emite de societatea de distribuție energie electrică. Energia termică pentru încălzire și apă caldă de consum va fi asigurată în sistem individual, cu centrale termice. Alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua de gaze naturale existentă, în conformitate cu avizul E-ON. Racordurile și bransamentele la rețelele de utilități vor respecta avizele societăților furnizoare și vor fi suportate de către beneficiar. Construcțiile propuse vor fi racordate la o rețea telefonică a unuia din operatorii din zona amplasamentului analizat. Deșeurile menajere se vor colecta selectiv, respectând condițiile impuse de legislația în vigoare, pe o platformă semiîngropată și vor fi preluate de unitatea de salubritate cu care beneficiarul va încheia contract.

Se propun următorii indici de ocupare a terenului pentru parcela studiată:

- POT maxim = 30%;
- CUT maxim = 1,60;
- Regim maxim de înălțime: D+P+5E;
- Spații plantate: minim 15%.

Amplasarea față de aliniament:

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile de urbanism, conform articolului 23 din Regulamentul Local de Urbanism. Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție a categoriei drumului respectiv. Retragerile minime obligatorii sunt de 10,00 m față de axa străzii Valea Seacă, 10,00 m față de ax drum incintă.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, conform Codului Civil (2,00 m dacă sunt ferestre și 0,60 m dacă nu sunt ferestre) și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu (minim 3,50 m), stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri. Construcțiile propuse se vor amplasa astfel încât să se asigure însorirea minimă obligatorie prevăzută prin legislația în vigoare – OMS 119/2014.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

Se vor respecta normele de amplasare și funcționare prevăzute în legislația de specialitate de la data autorizării lucrărilor de construire, în funcție de specificul funcțiilor pe care le vor avea clădirile amplasate pe aceeași parcelă, astfel încât să nu fie nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.. Distanțele minime acceptate vor fi egale cu înălțimea la cornișă a construcției cele mai înalte.

S-a întocmit documentația „*Întocmire documentație de tip PUZ în vederea construirii a 4 blocuri de locuințe, regim de înălțime D+P+5E*”, proiectant general SC AVENSIS COMPANY SRL, pe teren cu suprafața totală de 11.938 mp mp, identificat cu NC 47153, NC 53524, NC 44460, NC 44459, situat în intravilanul municipiului Rădăuți, județul Suceava, conform Certificatului de Urbanism nr. 18 din 25.01.2024, Extrasului de Carte Funciară nr. 47153 Rădăuți, eliberat la cererea nr. 59525/28.11.2023, Extrasului de Carte Funciară nr. 53524 Rădăuți, eliberat la cererea nr. 59523/28.11.2023, Extrasului de Carte Funciară nr. 44460 Rădăuți, eliberat la cererea nr. 59529/28.11.2023, Extrasului de Carte Funciară nr. 44459 Rădăuți, eliberat la cererea nr. 59528/28.11.2023.

Pentru analizarea condițiilor privind realizarea obiectivului s-a întrunit comisia la teren cu personalul de specialitate CFR și s-a încheiat procesul verbal nr. 2/14/C6/244/02.04.2024. Serviciul Tehnic de Evidență Cadastru al Sucursalei Regionale CF Iași a identificat amplasamentul studiat și a stabilit poziția amplasamentului față de linia CF (actul nr.5.4/593/04.04.2024).

În conformitate cu aceste documente și cu documentația PUZ analizată, s-au constatat următoarele:

- Terenul studiat prin PUZ este situat parțial în zona de protecție a liniei CF Dornești – Gura Putnei, interval CF Rădăuți – Gălănești și în afara zonei de protecție a infrastructurii feroviare publice, de la km CF 10+387 la Km 5+10+465 (în zona de protecție feroviară) ai liniei CF Dornești – Gura Putnei, interval CF Rădăuți – Gălănești, partea dreaptă CF, de la distanța minimă de 63,16 m, distanță măsurată față de axa liniei CF kilometrată Dornești – Gura Putnei, linia CF publică cea mai apropiată de amplasament și nu se suprapune cu limita zonei juridice CFR (conform extrasului de plan de situație cu zona cadastrală CFR, vizat cu ștampila Serviciului Tehnic de Evidență Cadastru – Sucursala Regionala CF Iași).

- Limita zonei cadastrale CFR pentru acest amplasament este variabilă, cuprinsă între 2,72 m (km CF 10+387), 3,43 m (km CF 10+443) și 3,69 m (km CF 10+465), distanțe măsurate față de axa liniei CF kilometrată Dornești – Gura Putnei, linia CF publică cea mai apropiată de amplasament (conform extrasului de plan de situație cu zona cadastrală CFR, vizat cu ștampila Serviciului Tehnic de Evidență Cadastru – Sucursala Regionala CF Iași). Terenul CFR, situat între pozițiile kilometrice 10+387 și 10+465 ale liniei CF Dornești – Gura Putnei, aparține domeniului public al Statului Român, administrat de Ministerul Transporturilor și concesionat CN CF "CFR" SA și este intabulat cu NC 51755, Rădăuți.

- Din cele 4 construcții propuse cu destinația de blocuri de locuințe cu funcțiuni complementare, o singură construcție va fi amplasată (parțial) în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice, de la distanța minimă de 72,09 m, distanță măsurată față de axa liniei CF kilometrată Dornești – Gura Putnei, linia CF cea mai apropiată de amplasamentul/terenul analizat, iar celelalte 3 construcții se vor amplasa în afara zonei de protecție a infrastructurii feroviar publice, la o distanță mai mare de 100 față de axa liniei CF kilometrată Dornești – Gura Putnei, linia CF cea mai apropiată de amplasamentul/terenul analizat (conform extrasului de plan de situație cu zona cadastrală CFR, vizat cu ștampila Serviciului Tehnic de Evidență Cadastru – Sucursala Regionala CF Iași).

- În zona amplasamentului aferent PUZ, linia publică CF Dornești – Gura Putnei, este linie neinteroperabilă, simplă, neelectrificată, necentralizată, în aliniament.

- În zona amplasamentului aferent PUZ există un pod la km CF 10+641 al liniei CF Dornești – Gura Putnei;

- În zona amplasamentului studiat scurgerea apelor meteorice se face în mod natural.

- În zona amplasamentului analizat nu sunt cabluri sau instalații SCB și TTR care să fie afectate de lucrările propuse.

- Construcțiile ce urmează a fi realizate vor respecta gabaritul de liberă trecere și nu vor afecta vizibilitatea semnalelor CF.

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului. În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației. În zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice este interzisă închirierea terenurilor, proprietate publică a statului, în vederea executării unor construcții sau instalații neferoviare supraterane / Ordonanța de Urgență nr.12 din 7 iulie 1998, actualizată.

Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia. Pentru zonele de protecție a infrastructurii publice noi, administratorul infrastructurii feroviare va notifica eventualii proprietari de terenuri afectate, potrivit reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului / Ordonanța de Urgență nr.12 din 7 iulie 1998, actualizată.

Față de cele menționate anterior și în conformitate cu O.M.T.I.C 2031/2020 și Dispoziția Directorului General al CNCF „CFR” SA nr. 253/19.10.2022, Consiliul Tehnico – Economic al Sucursalei Regionalei CF Iași emite prezentul aviz CFR favorabil pentru documentația „Întocmire documentație de tip PUZ în vederea construirii a 4 blocuri de locuințe, regim de înălțime D+P+5E”, proiectant general SC AVENSIS COMPANY SRL.

Conform dispoziției CNCF „CFR” SA (act nr.8/1622/02.06.2022 al CNCF „CFR” SA, Direcția Tehnică) la faza de autorizare a construirii, proiectantul va prevedea în Documentația Tehnică pentru obținerea Autorizației de Construire, în mod obligatoriu, montarea de către dezvoltator / beneficiar a panourilor sonoabsorbante, proiectate în funcție de sursele de zgomot concurente, relief, cota terenului, cota terenului conform standardelor în vigoare, după elaborarea unui studiu de zgomot, cu obținerea avizului din partea autorităților de mediu.

Se interzice efectuarea oricăror lucrări care prin natura lor ar afecta stabilitatea solului sau ar modifica echilibrul freatic.

Lucrările de construire prevăzute în PUZ, vor face obiectul unui alt aviz, la solicitarea beneficiarului, după obținerea avizărilor și aprobărilor conform reglementărilor legale pentru faza PUZ. Proiectarea și execuția obiectivelor propuse prin PUZ se face de către unități autorizate, conform Legii 10/1995

Conform Ordinului Ministrului Transporturilor nr.2031/2020, construirea obiectivelor propuse prin PUZ în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice, se face numai după emiterea avizului CFR pentru execuția lucrărilor de către Sucursala Regionala CF Iași, în baza documentației PUZ aprobată și a documentației faza D.T.A.C. întocmită de unități autorizate, conform legislației în vigoare.

Prezentul aviz CFR pentru documentația „Întocmire documentație de tip PUZ în vederea construirii a 4 blocuri de locuințe, regim de înălțime D+P+5E”, proiectant general SC AVENSIS COMPANY SRL este valabil pe perioada valabilității Certificatului de Urbanism nr. 18 din 25.01.2024.



Președinte CTE
Director
Ing. Vasile Cozubaș

[Handwritten signature]
22 04 2024

Șef Divizie Tehnică
Ing. Valentin Dan Ropotă

[Handwritten signature]

Secretar CTE
Șef Birou Avize CFR
Ing. Florin Iordacahe

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

