
Plan urbanistic zonal

CONSTRUIRE SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII DEPOZITARE, SPAȚII PENTRU PRESTĂRI SERVICII, SPAȚII PENTRU ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, SPAȚII ADMINISTRATIVE ȘI ANEXE (P+E), ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE TEHNICO-EDILITARE

Beneficiar: Albu

Amplasament: str. Morii, satul Sfântu Ilie, comuna Șcheia, județul Suceava

Faza: PUZ

Proiectant: SC ELMAS SRL

sef proiect:

arh. Eusebie Latiș

proiectare:

arh. Eusebie Latiș

arh. Grădinariu Alina

ing. Grădinariu Ionuț



BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

1. Pagina de titlu
2. Borderou
3. Memoriu de prezentare
4. Certificat de urbanism nr. 542 / 27.09.2021
5. Acte de proprietate
6. Avize
7. Studii

B. PIESE DESENATE

- Planșa 0 - Încadrare în teritoriu
- Planșa 1 - Situația existentă
- Planșa 2 - Reglementări urbanistice
- Planșa 3 - Reglementări - echipare edilitară
- Planșa 4 - Proprietatea asupra terenurilor

Volumul I - MEMORIU DE PREZENTARE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. GENERALITĂȚI:

1.1 DATE GENERALE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	CONSTRUIRE SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII DE DEPOZITARE, SPAȚII PENTRU PRESTĂRI SERVICII, SPAȚII DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, SPAȚII ADMINISTRATIVE ȘI ANEXE (P+E), ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE TEHNICO-EDILITARE
Amplasament:	str. Morii, satul Sfântu Ilie, comuna Șcheia, județul Suceava
Beneficiari:	Albu
Faza de proiectare:	PUZ
Proiectant:	S.C. ELMAS S.R.L.
Data elaborării:	2021

1.2 OBIECTIVUL LUCRĂRII:

Prezenta documentație a fost întocmită în vederea întrunirii unui cadru legal pentru emiterea autorizației de construcție pentru construirea unor spații comerciale, spații depozitare, spații pentru prestări servicii, spații de alimentație publică, spații administrative și anexe (P+E), împrejmuire și branșamente tehnico-edilitare, în intravilanul satului Sfântu Ilie, comuna Șcheia, județul Suceava.

Realizarea acestui obiectiv este urmare certificatului de urbanism nr. 542 din 27.09.2021, emis de Primăria Comunei Șcheia, județul Suceava.

Imobilul este situat în UTR 7 Sfântu Ilie – zonă de locuințe individuale cu P-P+1,2 niveluri și colective P-P+1,6 niveluri retrase de la aliniamente cu regim de construire discontinuu trupuri și extinderi. PUZ-ul în discuție are drept scop schimbarea destinației în vederea construirii spațiilor solicitate de către beneficiar.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

La baza întocmirii planului urbanistic zonal s-au ținut cont de studiile și proiectele elaborate anterior PUZ, precum:

- Studiu topografic în coordonate STEREO 70, întocmit de SC MAXX TOP SRL
S-a întocmit o planșă scara 1:500 pe care s-au trasat curbe de nivel și pe care s-au marcat:
 - ✓ limitele parcelei studiate;
 - ✓ traseul drumului din vecinătate, DJ 209C;
 - ✓ poziția construcțiilor existente în zonă;
 - ✓ poziția conductei existente de apă Φ 800 mm, aparținând operatorului regional de apă-canal ACET SA Suceava;
 - ✓ poziția stâlpilor existenți ai rețelei electrice aeriene din zonă;

- ✓ vecinătățile parcelei studiate;
- Studiul geotehnic, întocmit de SC PROIECT-RPD SRL SUCEAVA;
- Certificatul de urbanism nr. 542 / 27.09.2021;
- Documentațiile necesare pentru obținerea tuturor avizelor solicitate prin certificatul de urbanism.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Terenul studiat are suprafață totală de **6365 mp**, compus din următoarele parcele:

- Imobil (A1), identic cu parcela **55644**, în suprafață de **1665 mp**, este situat în intravilanul comunei Scheia, satul Sfântu Ilie și este proprietatea Albu , bun comun de învălmășie, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 55644;
- Imobil (A1), identic cu parcela **48949**, în suprafață de **2700 mp**, este situat în intravilanul comunei Scheia, satul Sfântu Ilie și este proprietatea Albu , bun comun de învălmășie, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 55644;
- Imobil (A1), identic cu parcela **48775**, în suprafață de **2000 mp**, este situat în intravilanul comunei Scheia, satul Sfântu Ilie și este proprietatea Albu , bun comun de învălmășie, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 48775.

Folosința actuală a terenului - arabil și este situat în UTR 7 Sfântu Ilie – zonă de locuințe individuale cu P-P+1,2 niveluri și colective P-P+1,6 niveluri retrase de la aliniamente cu regim de construire discontinuu trupuri și extinderi.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Imobilul studiat se află în intravilanul satului Sfântu Ilie, comuna Șcheia, județul Suceava.

Vecinii terenului studiat sunt:

- **La Nord-Est:** proprietate privată, par. nr. cad. 55645, proprietate privată, par. nr. cad. 48950, alee privată, par. nr. cad. 48954 – la care beneficiarul este coproprietar; proprietate privată par. nr. cad. 48958, proprietate privată par. nr. cad. 30631,
- **La Nord-Vest:** proprietate privată par. nr. cad. 42805,
- **La Sud-Est:** proprietate publică – drum Județean DJ 209C;
- **La Sud-Vest:** proprietate publică – canal desecare (ANIF).

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.a. Analiza geotehnică

Clima și fenomenele naturale specifice

Prin poziția sa în latitudine, teritoriul comunei Scheia se situează în condițiile climatului temperat cu un continentalism moderat care se reflectă în distribuția temperaturii și precipitațiilor. În linii mari, clima unității teritoriale studiate înregistrează în regimul elementelor meteorologice caracteristicile de ansamblu ale climatului specific podisului Sucevei.

Temperatura aerului înregistrează diferențieri reduse (1-3 grade) latitudine și altitudine, însă influențează prin varietatile orare, diurne, lunare și anuale.

Din volumul total al precipitațiilor, ponderea o au cele cazute sub forma de ploaie, numărul zilelor cu precipitații sub forma de zapada este de aproximativ 174 mai mic decât numărul zilelor cu precipitații sub forma de ploaie. Vanturile transportând mase de aer reci și umede, calde și uscate vanturile contribuie în mare măsură la modificarea condițiilor climatice ale zonei studiate.

Geologia, geomorfologia și seismicitatea

Geologie. Din punct de vedere geologic zona aparține bordurii vestice a Platformei Moldovenești. Relieful este reprezentat prin dealuri și coline cu altitudini de până la 450 m, precum și din terasele etajate ale râului Moldova.

Geomorfologie. Terenul este alcătuit din succesiuni monotone de marne, argile, nisipuri cu intercalații de gresii calcaroase, de vârstă volhiniană, dispuse în monoclin.

Date hidrogeotehnice. În zona studiată, **apele subterane** sunt cantonate în depozitele unor strate depozite miocene și, în special, în formațiunile aluvionare cuaternare. Rocile din substrat sunt constituite dintr-un complex de argile, apa freatică fiind cantonată într-o rocă magazin cu porozitate interstițială (strat poros permeabil de argilă nisipoasă). Actualmente, terenul din zona studiată este acoperit de vegetație arboricolă și ierboasă, fiind un teren agricol.

Adâncimea de îngheț. Adâncimea maximă de îngheț a terenului natural din zona satului Sfântu Ilie din comuna Scheia, de care trebuie să se țină seama la proiectarea fundațiilor, conform STAS 6054- 77 este de 1,05 - 1,10 m.

Intensitatea seismică. Din punct de vedere seismic, în conformitate cu prevederile Normativului P100-1/2013, zona este amplasată în perimetrul cu IMR - 225 ani, $a_g = 0,20$ g; $T_c = 0,7$ sec

2.4 CIRCULAȚIA

Accesul la rețeaua publică de transport local se face prin DJ 209C care are lățimea carosabilului de 6.0m, conform planului de situație existent.

Terenul are deschidere la DJ 209C pe o lungime de 41m și are împrejmuire provizorie din plasa de sarma.

În zona amplasamentului, drumul județean DJ 209C are următoarele caracteristici:

- profil rambleu;
- profil transversal acoperis cu pantă de 2.5% și cu acostamente de 1m din balast;
- structura rutieră –imbracaminte asfaltică
- scurgerea apelor se realizează prin panta terenului natural;
- vizibilitatea asigurată în zona obiectivului este minim 250m spre Frumoasa și minim 250m spre Suceava;

În prezent, semnalizarea verticală și orizontală nu există.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

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

- Zona teren particular (viitorul amplasament al obiectivului propus).

ZONE FUNCȚIONALE	mp	%
teren agricol particular	6365	100,00
TOTAL	6365	100,00

Din punct de vedere cadastral, suprafața de teren studiată este alcătuită din parcelele cu numerele cadastrale **55644, 48949 și 48775**, categoria de folosință „arabil”, în suprafața totală de **6365 mp**.

Terenul studiat face parte din intravilanul Comunei Șcheia. Conform PUG-ului comunei, terenul studiat se află în zonă de locuințe individuale cu P-P+1,2 niveluri și colective P-P+1,6 niveluri retrase de la aliniamente cu regim de construire discontinuu trupuri și extinderi.

În zona studiată există rețea de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă și gaze naturale.

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

În limita distanței de 100 m de jur împrejurul zonei studiate nu sunt monumente sau situri de patrimoniu.

În vecinătăți și / sau pe terenul studiat nu sunt unități care pun probleme de mediu.

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ - STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE ÎN ZONĂ

2.6.1 CURSURI DE APĂ

Nu este cazul.

2.6.2 ALIMENTARE CU APĂ

Imobilul este racordat la rețeaua privată de alimentare cu apă existentă în zonă. Caminul de apometru general se află chiar la limita de proprietate, în dreptul aleii private de acces. Pe teren există și alte patru camine de apă.

De asemenea, parcela beneficiarului obiectivului studiat prin prezenta documentație este traversată de o rețea de alimentare cu apă (conductă Φ 800 mm), aparținând operatorului regional de apă-canal ACET SA Suceava, a cărui traseu este paralel cu DJ 209C.

2.6.3 CANALIZARE

În zonă nu există rețea de canalizare.

Terenul se învecinează cu un canal de desecare pe latura sud-vestică. Acest canal (colector) colectează surplusul de apă din sol din aportul freatic și din precipitațiile colectate din bazinul hidrografic (ape din izvoare subterane și din ploaie).

2.6.4 INSTALAȚII DE ÎNCĂLZIRE - GAZE NATURALE

Imobilul este racordat la rețeaua de alimentare cu gaze naturale existentă în zonă. Postul de reglare și măsurare (gaze naturale de joasă presiune) - PRM se află la limita de proprietate, în dreptul aleii private de acces.

2.6.5 INSTALAȚII ELECTRICE

Imobilul este racordat la rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă. Firida de bransament se află la limita de proprietate, în dreptul aleii private de acces.

2.6.6 INSTALAȚII DE TELEFONIE

În zonă există rețea de telefonie, dar aceasta se află de cealaltă parte a drumului județean.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

În vecinătăți și/sau pe terenul studiat nu sunt unități și nu se desfășoară activități care pun probleme de mediu.

2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Zona studiată a satul Sfântu Ilie din comuna Scheia, jud. Suceava este o zonă pretabilă pentru funcțiunea propusă.

3. ROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Terenul studiat îndeplinește condițiile impuse de tema de proiectare.

Zona este potrivită pentru funcțiunile propuse datorită viitoarelor planuri de dezvoltare a zonei, precum și a altor construcții cu funcțiuni complementare aflate în zonă.

MEDIU - În vecinătăți și / sau pe terenul studiat nu sunt unități care pun probleme de mediu.

PROTEJAREA ZONELOR - În limita distanței de 500 m nu sunt monumente sau situri de patrimoniu.

SĂNĂTATE PUBLICĂ:

- a) de jur împrejurul unității nu sunt existente teritorii protejate.
- b) încadrarea în prevederile art. 5 din OMS 119/2014 modificat și completat prin OMS 994/2018:
 - Lucrările nu produc radiații sau emanații de gaze. Pentru desfășurarea lucrărilor nu se utilizează utilaje care produc zgomot peste limitele acceptate pentru lucrări de construcții-montaj. Nu se vor folosi substanțe toxice;
 - se vor realiza plantații și spații verzi cu valoare estetică și ecologică pe laturile perimetrare ale obiectivului.
- c) încadrarea în prevederile art. 11 din OMS 119/2014 modificat și completat – Nu este cazul.
- d) încadrarea în prevederile art. 27 din OMS 119/2014 modificat și completat – Nu este cazul.
- e) încadrarea în prevederile art. 33/34 din OMS 119/2014 modificat și completat – întrucât în zonă nu există rețeaua de canalizare, pentru construcțiile propuse se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a apelor uzate, cu luarea măsurilor de protejare a mediului și sănătății. Apele uzate vor fi colectate și evacuate de un sistem local de canalizare din conducte subterane impermeabile și transportate și depozitate la fosele septice vidanjabile propuse, de unde vor fi vidanjate periodic și transportate, pe bază de contract cu operatorul zonal autorizat, la stația de epurare cea mai apropiată. Apele meteorice de pe acoperișuri sunt încadrate în categoria "ape curate", urmând a fi colectate de jgheaburi și burlane și deversate la terenul natural.

De asemenea, beneficiarul deține acordul Primăriei Moara de a se racorda la rețeaua de canalizare a comunei Moara. În acest sens, există un proiect în desfășurare, de care se va ține cont la următoarea fază de proiectare.

f) încadrarea în prevederile art. 35 din OMS 119/2014 modificat și completat – în cadrul construcțiilor propuse se vor amenaja un grupuri sanitare, al căror număr va fi corespunzător prevederilor standardelor și normelor de proiectare;

h) încadrarea în prevederile art. 36/37 din OMS 119/2014 modificat și completat – se va asigura colectarea selectivă, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor solide, pe o platformă betonată special amenajată, racordată la canalizarea propusă, în recipiente de culori diferite inscripționate cu tipul deșeurilor (roșu/portocaliu – materiale plastice; galben – metale; verde – biodegradabile; albastru – hârtie, carton și sticlă; maro – electrice și electronice; negru – nereciclabile), dimensionate corespunzător, acoperite, prevăzute cu dispozitive de prindere adaptate modului de golire, ușor transportabile, concepute astfel încât să nu producă răni în timpul manipulării și să nu favorizeze maladiile asociate efortului fizic excesiv.

DRUMURI JUDEȚENE

a) Orice construcție proiectată din cadrul parcelei se va amplasa cu latura cea mai apropiată la distanța de minim 12 m de axul drumului județean.

b) Se va asigura scurgerea apelor pluviale în șanțul drumului din dreptul intrării în incintă.

3.2 PREVEDERILE P.U.G.

Conform PUG probat al comunei Șcheia, imobilul este situat în zonă de locuințe individuale cu P-P+1,2 niveluri și colective P-P+1,6 niveluri retrase de la aliniamente cu regim de construire discontinuu trupuri și extinderi.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat este un teren propice funcțiunii de prestări servicii, fiind o zonă linistită, nepoluată. Terenul este stabil, neinundabil și are posibilitate de cale de acces proprie.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul la amplasament se realizează dinspre drumul județean DJ 209C de pe latura sud-estică.

Pe parcela studiată se vor amplasa următoarele construcții:

- clădiri cu regim de înălțime Parter + Eparțial (supantă) adăpostind spații cu funcțiuni comerciale, depozitare, pentru prestări servicii, de alimentație publică, administrative și anexe, amplasată cu latura cea mai apropiată la 30,00 m de axul DJ 209C;
- două fose septice vidanjabile pentru ape menajere;
- împrejmuire de jur împrejurul parcelei, cu excepția laturei dinspre drumul județean. În cazul în care se va dori împrejmuire și pe această latură, aceasta se va fi amplasată la 12 m de axul DJ 209C.

Accesul auto se va realiza din drumul județean DJ209C, iar amenajarea acestuia este prezentată în situația proiectată. Se va amenaja acces auto cu lățime de 8,0m cu raze de racordare de ambele părți cu raze de 6.00m, iar prin prezenta lucrare se reglementează și modul de semnalizare în zona acestuia.

Împrejmuirea se va amplasa la 12,00 m față de axa drumului județean DJ209C.

În zona amplasamentului drumul județean are profilul transversal acoperis (cu pantă 2,5%); îmbrăcămintea DJ209C este asfaltică cu lățimea de 6.5m (parte carosabilă de 6,00m, benzi de încadrare de 0,25m pe ambele părți + acostamente cu lățimea de 0,75m.

La stabilirea soluției proiectate s-au avut în vedere prevederile tuturor normelor și normativelor în vigoare și în special a următoarelor acte normative:

- OG 43/1997 (r), privind regimul drumurilor (cu ultimul amendament din 28.09.2016);
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul Ministerului Transportului nr. 50/1998 privind aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;

- NE 014-2002 Normativ pentru executarea îmbracamintilor rutiere din beton de ciment în sistemele cofraje fixe și glisante.

Scurgerea apelor din dreptul accesului se va face printr-o rigola cu placuta carosabila cu lungimea de 10,00m, care va fi descarcată printr-un șant până la podețul existent de la km 2+255.00.

S-a proiectat un trotuar pentru a asigura traficul pietonal de pe DJ 209C separat de cel destinat traficului auto. Acesta va avea lățimea de 1,00m.

Se va avea în vedere proiectarea și amplasarea unei treceri de pietoni pentru traversarea drumului județean DJ209C la faza D.T.A.C, dacă va fi cazul.

Axul intrării în incinta studiată este la poziția km 2+236.

Indicatoarele și marcajele necesare sunt stipulate în documentația de specialitate.

În interiorul parcelei de teren studiate sunt respectate prevederile HG 525/1996 actualizată, Anexa 4, art. 4.12.

Locuri de parcare:

Pentru destinația propusă pentru clădirile ce fac obiectul prezentului PUZ (spații comerciale, spații depozitare, spații pentru prestări servicii, spații de alimentație publică, spații administrative și anexe) se impune un loc de parcare pentru fiecare 40mp din suprafața desfășurată. Astfel, ținând cont de suprafața desfășurată de 2985 mp și spațiul disponibil, s-au amenajat **76 locuri de parcare**. Dintre acestea, *73 sunt pentru mașini mici (2.5 x 5m) și 3 locuri de parcare pentru vehicule mari (4x10m)*.

S-au amenajat un număr de **3 locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilitati** în conformitate cu prevederile Normativului privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2012 – revizuire NP 051/2001. Locurile de parcare au dimensiunile în plan de 5,40x 2,50m, iar fiecare loc de parcare este prevăzut cu banda cu lățimea de 1,20m pentru a asigura transferul și circulația pentru persoana care se deplasează în scaun rulant.

La faza următoare de proiectare se vor respecta prevederile legislației în vigoare, atât pe perioada de execuție la punctul de lucru cât și pe perioada de exploatare.

Siguranța circulației se va realiza prin semnalizare rutiera atât pe perioada de execuție la punctul de lucru cât și pe perioada de exploatare, conform legislației în vigoare.

Costurile lucrărilor pentru modernizarea circulației vor fi suportate de beneficiar.

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ. REGLEMENTĂRI. BILANȚ TERITORIAL. INDICI URBANISTICI

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Zal – ZONĂ AMPLASARE OBIECTIV

Zac – ZONĂ CIRCULAȚIE CAROSABILĂ, PIETONALĂ ȘI PARCAJE

Zav – ZONE VERZI AMENAJATE

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Zona studiată din care:	6365	100	6365	100
Zao - zona amplasare obiectiv	-	-	2825	44,38
Zac - zona circulație carosabilă, pietonală și parcaje	-	-	2864	45,00
Zav - zone verzi amenajate	-	-	676	10,62

Construcțiile propuse vor avea următoarele caracteristici:

- Construcții vor cuprinde spații comerciale, spații depozitare, spații pentru prestări servicii, spații de alimentație publică, spații administrative și anexe (compartimentarea spațiilor pe funcțiuni urmând a se face la următoarea fază de proiectare - DTAC);
- **Regim de înălțime propus Parter+ Etaj parțial;**
- **Regim de înălțime maxim Sp+P+2E;**
- S construită propusă = 2825 mp; S desfășurată propusă = 2975 mp;
- **H maxim (la coamă) propus - +12,00m;**
- **H maxim - +12,00m;**
- Parcela va fi protejată cu o împrejmuire pe latura sud-vestică, nord-vestică și parțial nord-estică.

Se va asigura o sistematizare pe verticala corespunzătoare pentru a se evita neajunsurile provocate de stagnarea apelor de suprafață.

Deseurile menajere se vor depozita temporar în pubele etanșe urmând să se ridice ritmic de către o unitate de specialitate. În incintă s-a prevăzut o platformă betonată pentru depozitarea temporară a pubelelor.

ZONE DE PROTECȚIE / INTERDICȚIE

- alinierea construcției:
 - stradal – la min 12 m din axul DJ 209C;
 - față de limitele laterale – minim 2 m față de gardul vecinului pentru pereții cu ferestre respectiv minim 1 m pentru pereții fără ferestre;
 - față de limita posterioară – proprietate privată - minim 2 m față de gardul vecinului pentru pereții cu ferestre respectiv minim 1 m pentru pereții fără ferestre.
- înălțimea construcțiilor = propus – 10,00 m, maxim – 12,00 m mășurați de la nivelul terenului sistematizat;
- alei carosabile – aleile carosabile din incintă vor avea o lățime de 6m pentru a permite circulația în ambele sensuri;
- alei pietonale – au fost prevăzute trotuare;
- parcaje – în interiorul parcelei vor exista 76 locuri de parcare.

Amplasarea clădirilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă și de însorire cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății.

INDICI URBANISTICI

P.O.T. existent = 0,00%

P.O.T. propus = 44,38%

P.O.T. maxim= **48,00%**

C.U.T. existent = 0,00

C.U.T. propus = 0,469

C.U.T. maxim= **1,60**

3.5 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.5.1 CURSURI DE APĂ: Terenul se învecinează cu un canal de desecare pe latura sud-vestică.

3.5.2 ALIMENTAREA CU APĂ: În prezent, imobilul este racordat la rețeaua privată de alimentare cu apă existentă în zonă. Căminul de apometru general se află chiar la limita de proprietate, în dreptul aleii private de acces. Pe teren există și alte patru camine de apă.

În caz de necesitate, alimentarea cu apă se poate face și printr-un bransament racordat la conducta subterană existentă de alimentare cu apă potabilă ce traversează parcela studiată și aparține operatorului regional de apă-canal ACET SA Suceava. Pentru asigurarea măsurării consumurilor de apă se va monta pe bransament un cămin (CA) în care se va monta un apometru volumetric.

3.5.3 CANALIZAREA: -se va face printr-un sistem local de canalizare alcătuit din:

- obiecte sanitare interioare;
- conducte interioare din PP/PVC;
- cămine și conducte subterane impermeabile;
- fose septice vidanjabile pentru ape menajere.

De asemenea, beneficiarul deține acordul Primăriei Moara de a se racorda la rețeaua de canalizare a comunei Moara. În acest sens, există un proiect în desfășurare, de care se va ține cont la următoarea fază de proiectare.

CANALIZAREA pluvială: Apele pluviale de pe suprafețele impermeabile ale învelitorii sunt convențional „curate” urmând a se colecta prin jgheburii și burlane și evacua la terenul natural.

3.5.4 INSTALAȚII DE ÎNCĂLZIRE: În prezent, imobilul este racordat la rețeaua publică de alimentare cu gaze naturale existentă în zonă. Postul de reglare și măsurare (gaze naturale de joasă presiune) - PRM se află la limita de proprietate, în dreptul aleii private de acces.

3.5.5 INSTALAȚII ELECTRICE: În prezent, imobilul este racordat la rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă în zonă. Firida de bransament se află la limita de proprietate, în dreptul aleii private de acces.

Pe viitor, în caz de necesitate, imobilul se va putea racorda la rețeaua de medie tensiune existentă în zonă dinspre drumul județean.

INSTALAȚII TELEFONICE: În zonă există rețea de telefonie, dar aceasta se află de cealaltă parte a drumului județean. Pe parcela studiată nu există amplasate rețele și echipamente de comunicații care să fie afectate de lucrările de construire.

3.6 PROTECȚIA MEDIULUI

Activitatea propusă are drept scop execuția unor construcții civile ce vor adăposti spații comerciale, spații de depozitare, spații pentru prestări servicii, spații de alimentație publică, spații administrative și anexe. O analiză sumară de evaluare a impactului asupra mediului se poate face luând în considerare următorii factori poluatori:

- a) Emisii de poluanți în aer și protecția calității aerului: Nu este cazul.
- b) Emisii de poluanți în apă și protecția calității apei. Nu este cazul.
- c) Sursele și protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor: Nu este cazul.

3.7 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Tipuri de proprietate asupra terenurilor: proprietate privată.

CĂI DE COMUNICAȚIE: - accesul în incintă se face dinspre drumul județean DJ 209C de pe latura sud-estică, la care are deschidere de cca. 41,20 m.

INFRASTRUCTURA MAJORĂ – în zonă există rețele de alimentare cu energie electrică, gaze naturale și apă.

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin prezenta documentatie 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.

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

Șef proiect,
arh. Eusebie Latiș



Întocmit,
arh. Grădinaru Alina



Volumul II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) aferent P.U.Z.

Denumirea lucrării:	CONSTRUIRE SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII DE DEPOZITARE, SPAȚII PENTRU PRESTĂRI SERVICII, SPAȚII DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, SPAȚII ADMINISTRATIVE ȘI ANEXE (P+E), ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE TEHNICO-EDILITARE
Amplasament:	str. Morii, satul Sfântu Ilie, comuna Șcheia, județul Suceava
Beneficiari:	Albu

I. DISPOZIȚII GENERALE

- 1. Rolul regulamentului local de urbanism**
- 2. Baza legală a elaborării**
- 3. Domeniul de aplicare**

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

- 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**
- 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**
- 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**
- 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**
- 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară**
- 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.**
- 10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri.**

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

- 11. Unități și subunități funcționale**

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.)

Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice. El explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi și aplicării acestuia.

R.L.U. cuprinde reguli speciale de urbanism instituite în teritoriul studiat.

Regulamentul local de urbanism constituie un 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 Comunei Udești.

2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.):

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- **Legea 50/1991**, republicată cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului de urbanism;
- **H.G. 525/27 iunie 1996**, republicată (cu modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și Ghidul privind metodologia de elaborare;
- **conținutul cadru al PUZ** – indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

De asemenea, la elaborarea acestei documentații s-a ținut cont de:

- Certificatul de Urbanism nr. 542 din 27.09.2021, eliberat de Primăria comunei Șcheia, jud. Suceava;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Șcheia;
- Reglementările cuprinse în PUG comunei Șcheia, prescripțiile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG pentru zona ce face obiectul PUZ.

3. Domeniul de aplicare:

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.

Astfel, prezentul Regulament local de urbanism a fost elaborate concomitent cu PUZ pentru zona studiată și se va aplica suprafeței de teren evidențiate în planșele care fac parte integrantă din acest PUZ.

Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții), sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce fac obiectul PUZ.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

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

Autorizarea executării construcțiilor pe terenul liber din zona studiată este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări prevăzute în P.U.Z.

În scopul protecției mediului natural și antropic, cât și în scopul apărării interesului public, a stării de sănătate a populației și protejării imaginii estetice a peisajului, se va organiza și asigura salubritatea zonei studiate.

Soluțiile adoptate în procesul de proiectare, la autorizare, în execuție și în exploatarea construcțiilor și amenajărilor vor avea în vedere asigurarea eliminării controlate și igienei a deșeurilor de orice fel (solide, lichide, gazoase).

Se va proteja zona prin măsuri permanente de întreținere a spațiilor plantate, a amenajărilor din incintă.

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

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de protecție ale sistemelor de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, conductelor de gaz, căilor de comunicație – este interzisă.

Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distanțele față de rețelele edilitare, 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.

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

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se face cu condiția încadrării în indicii **P.O.T. și C.U.T. maximali** stabiliți pentru fiecare zonă și subzonă funcțională.

Indicatorii P.O.T. și C.U.T. stabiliți pentru o zonă sau subzonă funcțională și pentru un U.T.R. sunt valabili și obligatorii pentru fiecare parcelă aparținătoare zonei.

Indicatorii P.O.T. și C.U.T. vor fi corelați de asemenea cu regulile stabilite pentru amplasarea față de aliniament, pentru amplasarea în cadrul parcelei, pentru asigurarea acceselor și parcajelor, pentru stabilirea înălțimii construcțiilor, pentru asigurarea spațiilor verzi și cu prevederile Codului Civil privind amplasarea în cadrul parcelei și față de vecinătăți.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în P.U.Z.

Aliniamentul este linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat.

Regimul de aliniere este linia conventională care unește fronturile construcțiilor. Regimul de aliniere se stabilește prin P.U.Z. și R.L.U., prin stabilirea unei distanțe între frontul clădirilor și un reper fix: aliniament stradal, axul străzii, aliniamentul trotuarelor.

Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

Cuplarea sau retragerea față de limitele laterale sau posterioare vor avea în vedere:

- prevederile Codului Civil;
- normele de prevenire a incendiilor și intervenția la incendiu;
- normele sanitare privind distanțele între funcțiuni protejate și funcțiuni generatoare de noxe, asigurarea
- iluminatului natural, etc;
- norme speciale de proiectare (protecție, tehnologii).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- la coama (înălțimea cea mai mare) față de cota CTS: +12,00m.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor

Accesul la amplasament se realizează prin drumul județean DJ 209C de pe latura sud-estică.

Autorizarea executării construcțiilor 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 cu ușurință.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Se va asigura în mod special evacuarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor, spre canalizarea pluvială proiectată, precum și de pe suprafețele de teren neconstruit prin rigole spre canalizare.

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperiș și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem de canalizare fără să afecteze proprietățile învecinate.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua publică (energie electrică) se suportă în întregime de către beneficiar.

Parcarile se vor asigura în incinta proprietății, respectându-se legislația în vigoare la data autorizării de construire.

Pentru destinația propusă pentru clădirile ce fac obiectul prezentului PUZ (spații comerciale, spații de depozitare, spații pentru prestări servicii, spații de alimentație publică, spații administrative și anexe) se impune un loc de parcare pentru fiecare 40mp din suprafața desfășurată. Astfel, ținând cont de suprafața desfășurată de 2985 mp și spațiul disponibil, s-au amenajat **76 locuri de parcare**. Dintre acestea, *73 sunt pentru mașini mici (2.5 x 5m) și 3 locuri de parcare pentru vehicule mari (4x10m)*.

S-au amenajat un număr de **3 locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități** în conformitate cu prevederile Normativului privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2012 – revizuire NP 051/2001. Locurile de parcare au dimensiunile în plan de 5,40x 2,50m, iar fiecare loc de parcare este prevăzut cu banda cu lățimea de 1,20m pentru a asigura transferul și circulația pentru persoana care se deplasează în scaun rulant.

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

Conform prevederilor P.U.Z. parcela se consideră construibilă dacă respectă cumulativ următoarele condiții: - parcela este accesibilă direct de la un drum public sau prin intermediul unei servituti de acces, și are o suprafață minimă de 200mp.

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

Se vor realiza plantații și spații verzi cu valoare estetică și ecologică pe laturile perimetrice ale obiectivului, conform bilanțului teritorial propus prin prezentul P.U.Z.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Zonele funcționale s-au stabilit conform cerințelor documentației și sunt puse în evidență planșa de Reglementări urbanistice din PUZ.

În zona studiată sunt propuse următoarele **unități și subunități funcționale**:

Za - ZONA STUDIATĂ din care subzone:

Zal - ZONA DE AMPLASARE OBIECTIV

Zac – ZONA CIRCULAȚIE CAROSABILĂ, PIETONALĂ ȘI PARCAJE

Zav – ZONE VERZI AMENAJATE

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

1. Generalități

Art. 1 Conform PUG aprobat al comunei Șcheia, imobilul este situat în UTR 7 Sfântu Ilie – zonă de locuințe individuale cu P-P+1,2 niveluri și colective P-P+1,6 niveluri retrase de la aliniamente cu regim de construire discontinuu trupuri și extinderi. PUZ în cauză a fost solicitat în vederea schimbării destinației în vederea construirii unor construcții ce vor cuprinde spații comerciale, spații de depozitare, spații pentru prestări servicii, spații de alimentație publică, spații administrative și anexe.

Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Zona studiată din care:	6365	100	6365	100
Zao - zona amplasare obiectiv	-	-	2825	44,38
Zac - zona circulație carosabilă, pietonală și parcaje	-	-	2864	45,00
Zav - zone verzi amenajate	-	-	676	10,62

Construcțiile propuse vor avea următoarele caracteristici:

- Construcții vor cuprinde spații comerciale, spații depozitare, spații pentru prestări servicii, spații de alimentație publică, spații administrative și anexe (compartimentarea spațiilor pe funcțiuni urmând a se face la următoarea fază de proiectare - DTAC);
- **regim de înălțime propus Parter+ Etaj parțial;**
- **Regim de înălțime maxim Sp+P+2E;**
- S construită propusă = 2825 mp; S desfășurată propusă = 2975 mp;
- **H maxim (la coamă) propus - +12,00m;**
- **H maxim - +12,00m;**
- Parcela va fi protejată cu o împrejurire pe latura sud-vestică, nord-vestică și parțial nord-estică.

Art. 3 Utilizări premise cu condiții: Nu este cazul.

Art. 4 Utilizări interzise: Nu este cazul.

Art. 5 Interdicții temporare: Nu este cazul.

Art. 6 Interdicții definitive: Nu este cazul.

2. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

2.1. Regulele de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 7 Orientarea față de punctele cardinale: Nu este cazul.

Art. 8 Amplasarea față de drumurile publice: Construcția propusă este poziționată la o distanță de 30,00m față de axul drumului județean DJ 209C.

Art. 9 Amplasarea față de aliniament: Pentru orice construcție se va respecta distanța de min.12m din axul drumului județean DJ209C.

Art. 10 Amplasarea în interiorul parcelei și retrageri propuse

- alinierea construcției:
 - stradal – la min 12 m din axul DJ 209C;
 - față de limitele laterale – minim 2 m față de gardul vecinului pentru pereții cu ferestre respectiv minim 1 m pentru pereții fără ferestre;
 - față de limita posterioară – proprietate privată - minim 2 m față de gardul vecinului pentru pereții cu ferestre respectiv minim 1 m pentru pereții fără ferestre.

- înălțimea construcțiilor = propus – 10,00 m, maxim – 12,00 m mășurați de la nivelul terenului sistematizat;
- alei carosabile – aleile carosabile din incintă vor avea o lățime de 6m pentru a permite circulația în ambele sensuri;
- alei pietonale – au fost prevăzute trotuare;
- parcaje – în interiorul parcelei vor exista 76 locuri de parcare.

Amplasarea clădirilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă și de însorire cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății.

2.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 11 Accese carosabile

Accesul auto se va realiza din drumul județean DJ209C, iar amenajarea acestuia este prezentată în situația proiectată. Se va amenaja acces auto cu lățime de 8,0m cu raze de racordare de ambele părți cu raze de 6.00m, iar prin prezenta lucrare se reglementează și modul de semnalizare în zona acestuia.

Împrejmuirea se va amplasa la 12,00 m față de axa drumului județean DJ209C.

În zona amplasamentului drumul județean are profilul transversal acoperis (cu pantă 2,5%); îmbrăcămintea DJ209C este asfaltică cu lățimea de 6.5m (parte carosabilă de 6,00m, benzi de încadrare de 0,25m pe ambele părți + acostamente cu lățimea de 0,75m.

La stabilirea soluției proiectate s-au avut în vedere prevederile tuturor normelor și normativelor în vigoare și în special a următoarelor acte normative:

- OG 43/1997 (r), privind regimul drumurilor (cu ultimul amendament din 28.09.2016);
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Transportului nr. 50/1998 privind aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
- NE 014-2002 Normativ pentru executarea îmbrăcămintelor rutiere din beton de ciment în sistemele cofraje fixe și glisante.

Scurgerea apelor din dreptul accesului se va face printr-o rigolă cu placuța carosabilă cu lungimea de 10,00m, care va fi descărcată printr-un șant până la podețul existent de la km 2+255.00.

Art.12 Accesele pietonale:

S-a proiectat un trotuar pentru a asigura traficul pietonal de pe DJ 209C separat de cel destinat traficului auto. Acesta va avea lățimea de 1,00m.

Se va avea în vedere proiectarea și amplasarea unei treceri de pietoni pentru traversarea drumului județean DJ209C la faza D.T.A.C, dacă va fi cazul.

2.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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

- Alimentarea cu apă: În prezent, mobilul este racordat la rețeaua privată de alimentare cu apă existentă în zonă. Căminul de apometru general se află chiar la limita de proprietate, în dreptul aleii private de acces. Pe teren există și alte patru camine de apă.

În caz de necesitate, alimentarea cu apă se poate face și printr-un bransament racordat la conducta subterană existentă de alimentare cu apă potabilă ce traversează parcela studiată și aparține operatorului regional de apă-canal ACET SA Suceava. Pentru asigurarea măsurării consumurilor de apă se va monta pe bransament un cămin (CA) în care se va monta un apometru volumetric.

- **Canalizare: menajeră:** -se va face printr-un sistem local de canalizare alcătuit din:
 - obiecte sanitare interioare;
 - conducte interioare din PP/PVC;
 - cămine și conducte subterane impermeabile;
 - fose septice vidanjabile pentru ape menajere.

De asemenea, beneficiarul deține acordul Primăriei Moara de a se racorda la rețeaua de canalizare a comunei Moara. În acest sens, există un proiect în desfășurare, de care se va ține cont la următoarea fază de proiectare.

pluvială: Apele pluviale de pe suprafețele impermeabile ale învelitorii sunt convențional „curate” urmând a se colecta prin jgheburii și burlane și evacua la terenul natural.

- **Alimentarea cu energie electrică:** În prezent, imobilul este racordat la rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă în zonă. Firida de bransament se află la limita de proprietate, în dreptul aleii private de acces.

Pe viitor, în caz de necesitate, imobilul se va putea racorda la rețeaua de medie tensiune existentă în zonă dinspre drumul județean.

- **Alimentarea cu gaze naturale:** În prezent, imobilul este racordat la rețeaua de alimentare cu gaze naturale existentă în zonă. Postul de reglare și măsurare (gaze naturale de joasă presiune) - PRM se află la limita de proprietate, în dreptul aleii private de acces.

2.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art.14 Parcelarea

Imobilul studiat se află în intravilanul satului Sfântu Ilie, comuna Șcheia, județul Suceava.

Terenul studiat are suprafață totală de **6365 mp**, compus din următoarele parcele:

- Imobil (A1), identic cu parcela **55644**, în suprafață de **1665 mp**, este situat în intravilanul comunei Șcheia, satul Sfântu Ilie și este proprietatea **Albu**, bun comun de învălmășie, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 55644;
- Imobil (A1), identic cu parcela **48949**, în suprafață de **2700 mp**, este situat în intravilanul comunei Șcheia, satul Sfântu Ilie și este proprietatea **Albu**, bun comun de învălmășie, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 55644;
- Imobil (A1), identic cu parcela **48775**, în suprafață de **2000 mp**, este situat în intravilanul comunei Șcheia, satul Sfântu Ilie și este proprietatea **Albu**, bun comun de învălmășie, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 48775.

Art. 15 Înălțimea construcțiilor.

Construcția propusă va avea următoarele caracteristici:

- Hală: regim de înălțime propus Parter+Etaj (parțial), cu H maxim (la coamă) de +12,00m.

Art. 16 Aspectul construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravene funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Se va alege soluția arhitecturală cea mai potrivită.

Art. 17 Procentul de ocupare alterenului

P.O.T. existent = 0,00%	P.O.T. propus = 44,38%	P.O.T. maxim= 48,00%
C.U.T. existent = 0,00	C.U.T. propus = 0,469	C.U.T. maxim= 1,60

2.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 18 Parcaje: Pentru destinația propusă pentru clădirile ce fac obiectul prezentului PUZ (spații comerciale, spații depozitare, spații pentru prestări servicii, spații de alimentație publică, spații administrative și anexe) se impune un loc de parcare pentru fiecare 40mp din suprafața desfășurată.

Astfel, ținând cont de suprafața desfășurată de 2985 mp și spațiul disponibil, s-au amenajat **76 locuri de parcare**. Dintre acestea, *73 sunt pentru mașini mici (2.5 x 5m) și 3 locuri de parcare pentru vehicule mari (4x10m).*

S-au amenajat un număr de **3 locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități** în conformitate cu prevederile Normativului privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2012 – revizuire NP 051/2001. Locurile de parcare au dimensiunile în plan de 5,40x 2,50m, iar fiecare loc de parcare este prevăzut cu banda cu lățimea de 1,20m pentru a asigura transferul și circulația pentru persoana care se deplasează în scaun rulant.

Art.19 Împrejmuiri

Împrejmuirile pot fi realizate din materiale transparente sau semiopace. Pot fi dublate de plantații. Se interzice folosirea sârmei ghimpate, a cioburilor de sticlă sau alte asemenea materiale la executarea împrejmuirilor.

În cazul în care se va realiza împrejurime pe latura sud-estică, dispre drumul județean DJ209C, aceasta se va amplasa la o distanță de min. 12 din axul drumul județean.

2.6. Reguli cu privire la protecția mediului

Art. 21 Protecția calității factorilor de mediu

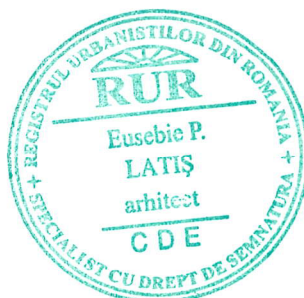
Vor fi interzise în zonă activitățile de orice natură susceptibile de a polua aerul, apa, solul sau emiterea de zgomot.

Pentru construcțiile sau echipamentele care prin natura funcțiilor pe care le adăpostesc sunt provocatoare de zgomot se vor lua măsuri de a se integra în nivelele de zgomot se vor lua măsuri de a se integra în nivele de zgomot admise de legislația sanitară și de mediu în vigoare.

Art. 22 Gestionarea deșeurilor

Deșeurile rezultate în urma activităților vor fi adunate în containere specializate și transportate periodic în zona special amenajată pentru depozitarea gunoierii aferentă localității, de către regia de salubritate.

Șef proiect,
arh. Eusebie Latiș



Întocmit,
arh. Grădinaru Alina

