

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.1255/2023**



MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

DENUMIRE PROIECT:

INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL LOCUINTA COLECTIVA , LOCURI PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALA SI IMPREJMUIRE

AMPLASAMENT:

STRADA OSTRA , SAT SF. ILIE, COMUNA SCHEIA, JUDET SUCEAVA

BENEFICIAR:

SC BAVARIA RESIDENCE SRL

FAZA:

P.U.Z.

PROIECT NR.
1135/2022

1. GENERALITAȚI:

1.1 DATE GENERALE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea obiectivului de investiții

INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL LOCUINTA COLECTIVA , LOCURI PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALA SI IMPREJMUIRE

Beneficiarul investiției:

SC BAVARIA RESIDENCE SRL

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 UNUI IMOBIL LOCUINTA COLECTIVA , LOCURI PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALA SI IMPREJMUIRE

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. Comuna Scheia

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

Ridicări topografice în coordonate STEREO 70

Studiu geotehnic

Documentație sistematizare verticală

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. 4)– parcela de teren cadastrală nr. 56580 se află în zona de locuințe cu P/P+1,2 niveluri și colective P/P+1,6 niveluri.

Studiul geotehnic de specialitate întocmit specifică faptul că, terenul studiat, este stabil din punct de vedere geomecanic, putându-se dezvolta ca o zonă rezidențială cu regim mediu de înălțime.

Caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localității.

Parcela de teren afectată de amplasarea obiectivului propus se află în proprietatea SC BAVARIA RESIDENCE SRL, folosința actuală a terenului fiind: arabil (1415 ,00 mp). Beneficiarul, dorește dezvoltarea unei zone rezidențiale (locuința colectivă) având regim de înălțime P+3E+4E retras.

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 Comunei Scheia și a Municipiului Suceava, la limita caruia se afla prin perimetre construibile cu clădiri de înălțime asemanatoare.

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

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Poziția zonei față de intravilanul localității.

Zona studiată se află în intravilanul Counei Scheia in zona adiacenta strazii Ostra.(vezi pl. 0).

Vecinatatile zonei studiate sunt:

N-V

Str Ostra

N-E

Teren statul roman

P.C. 32231 (locuinta P+M)

S-E

Drum de acces

S-V

P.C. 44964

S-V

Teren Statul Roman

COORDONATELE PARCELEI GENERATOARE DE PUZ

1,592066.662,682839.231

2,592078.335,682828.341

3,592086.022,682821.151

4,592085.985,682820.999

5,592092.100,682815.140

6,592095.708,682811.795

7,592102.768,682805.157

8,592099.472,682801.380

9,592085.877,682786.089

10,592084.511,682784.554

11,592071.489,682795.966

12,592057.640,682808.538

13,592047.030,682818.372

14,592056.686,682828.567

Relationarea zonei cu localitatea.

Teritoriul studiat are acces direct din Str. Ostra, care face parte din rețeaua stradală a Comunei Scheia. Rețelele de utilități apă-canal-gaze centralizate se situează în imediata vecinătate a amplasamentului studiat.

Amplasarea cladirilor s-a făcut pe un teren salubru și s-a ținândt cont de:

- protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe.
- reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, aparute ca urmare a poluării 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 antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.

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 deșeurii 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 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.

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

Relieful regiunii este sculptat într-o alternanță de argile, argile nisipoase și nisipuri, în care se găsesc mai multe nivele de gresii și calcare oolitice. Ele au o structură monoclinală, cu o cădere de 4,5-6 m/km pe direcția nord-vest – sud-est și aparțin buglovanului (în extremitatea nordică). În lungul văilor principale, peste toate acestea, apar depozite cuaternare, proprii luncilor.

Podișul Sucevei este caracterizat de prezenta formelor structurale, a cuestelor și suprafețelor structurale și printr-o fierăstruire accentuată. Caracteristicile reliefului Podișului Sucevei derivă de la alcătuirea geologică și modelarea sa morfologică.

Spatiile interfluviale sunt largi, iar suprafețele cu înclinări slabe sunt acoperite de pământuri loessoide, eluviale și coluviale. Relieful, format din mai multe masive deluroase și platouri înalte separate de văi largi, înșeuări și depresiuni, are un pronunțat caracter erozivo-structural. Astfel, în Podișul Sucevei putem deosebi două interfluvii principale (Suceava-Siret și Moldova-Siret) și o culme situată între valea Siretului și Câmpia Moldovei.

Situat între valea Sucevei și cea a Siretului, Podișul Dragomirnei cu o suprafață triunghiulară, este constituit dintr-o succesiune, relativ monotonă, de argile și nisipuri volhiniene, în care se disting câteva nivele de gresii și calcare ce se impun și în morfologie.

Trăsăturile fizico-geografice care derivă de la prezenta orizonturilor de roci dure sunt specifice numai pentru partea centrală și sudică a interfluviului Suceava – Siret.

Zona de lunca este caracterizată de prezenta la suprafață, sub un pachet de umpluturi antropice vechi și recente, a unor depozite cuaternare aluvionare, fine și grosiere, ce acoperă formațiuni sarmatiene. În cadrul depozitelor grosiere de terasă pot apărea lentile din material fin (argile, prafuri) cu conținut ridicat de materie organică.

Rețeaua hidrografică. Teritoriul județului Suceava aparține în întregime bazinului hidrografic al Șiretului. Principala apă curgătoare din perimetrul municipiului, Suceava, creează în dreptul orașului o albie largă, un adevărat culoar de 1,5 kilometri lățime, în cea mai mare parte neinundabilă, ca urmare a măsurilor de îndiguire și protejare a întregului spațiu afectat zonei industriale și de agrement. De-a lungul timpului, râul Suceava a suferit deplasări succesive către S-SV, lăsând în partea opusă, vechi albie sub formă de terase. Un rol important atât în evoluția văii principale, cât și a celor afluențe l-au avut procesele geomorfologice de modelare a versanților. Râul Suceava primește pe partea dreaptă pâraiele Seheia și Tîrgului, cu versanți asimetrici, iar pe stînga Mitocu, Bogdana, Dragomima și pârâul Morii. Apele stătătoare, sunt, în general, puțin răspândite, ele fiind recente creații ale omului (lacul de acumulare de la Dragomima, iazurile de la Fetești, Moara, Bunești, Siminicea).

Clima. Din punct de vedere climatic, amplasamentul studiat este situat în zona climatului temperat continental cu influențe baltice, cu caracter mai răcoros și umed, datorat în mare măsură anticiclonilor atlantici și continental. Acest climat este evidențiat atât de valorile medii și extreme ale elementelor meteorologice cât și de regimul acestora (diurn și anual).

Temperatura medie anuală este de 8.2 grade C. Aerul de origine nordică aduce ninsori iarnă și ploi reci primăvara și toamna. Din est apar influențe climatice continentale cu seceta vară, cu cer senin, ger și viscolă iarnă. Precipitațiile cazute sub formă de ploaie reprezintă 70-80% din totalul acestora. Cele mai mici cantități de precipitații se înregistrează în luna februarie, iar cantitățile cele mai abundente sunt de obicei în lunile mai și iunie.

Vânturile dominante sunt cele dinspre NV (peste 30% din zile), pe direcția vâii râului Suceava. În conformitate cu prevederile NP-082-04 "Cod de proiectare. Bazele proiectării și acțiuni asupra construcțiilor. Acțiunea vântului", valoarea caracteristică a vitezei vântului având 50 ani interval mediu de recurență (2% probabilitate anuală de depășire), mediata pe un minut la 10 m are valoarea de 41 m/s), iar valoarea caracteristică a presiunii de referință a vântului mediata pe 10 min., având 50 ani interval mediu de recurență (2% probabilitate anuală de depășire) este de 0,7 kPa.

Condiții geotehnice

- amplasamentul studiat are la data întocmirii prezentei documentații, stabilitatea locală asigurată, nefiind supus inundațiilor sau viiturilor de apă din precipitații;

- terenul de fundare din amplasament este alcătuit dintr-o argilă nisipoasă, plastic consistentă – moale;

- nivelul hidrostatic a fost interceptat la -5,5 m de la CTN;

Adâncimea de fundare pe amplasament, se va stabili în urma studiului geotehnic definitiv, și se va stabili în funcție de adâncimea minimă de îngheț a grosimii stratului de sol vegetal și umpluturi și a caracteristicilor terenului de fundare:

- adâncimii de îngheț – Conform STAS 6054/77 – minim 100...110 cm;

- respectarea adâncimii minime de fundare – conform NP112/04, tab. 3.1 – $H_f + 20$ cm;

- adâncimea de fundare recomandată este de minim - 1.20 m de la CTN în funcție de grosimea stratului cu caracteristici geotehnice slabe;

Sisteme de fundare recomandate pentru amplasamentul analizat în faza preliminară:

- în urma efectuării analizelor asupra stratului de fundare se recomandă fundarea pe o pernă de balast sau piatră spartă cu pat de nisip (dimensionarea și executarea pernei de balast se va face conform C 29 – 85) armată cu geogridurile pentru a se evita ruperea ei și infiltrarea apelor subterane.

Conform prevederilor din Indicatorul Ts/1981, pământurile în care se vor executa săpături, se încadrează în următoarele categorii de teren:

- argilă nisipoasă, teren mijlociu, categoria II-a;

- se va solicita prezența inginerului geotehnician pe parcursul executării lucrărilor de fundații de câte ori este nevoie și obligatoriu pentru avizarea naturii terenului portant și cotei de fundare.

Pentru menținerea stabilității malurilor vor trebui luate următoarele măsuri:

- pământul rezultat din săpătură nu va fi depozitat la o distanță mai mică de 1,00 m de marginea gropii de fundație în cazul săpăturilor de până la 1,00 m adâncime; distanța se poate lua în principiu egală cu adâncimea săpăturii;

- terenul din jurul săpăturii nu va fi încărcat și nici supus la vibrații;

- se vor lua măsuri de înlăturare rapidă a apelor din precipitații sau provenite accidental;

- dacă din diverse cauze turnarea fundației nu se efectuează imediat după săpare și se remarcă fenomene ce indică pericol de surpare, se vor lua imediat măsuri de sprijinire a pereților săpăturii sau de transformare a lor în pereți cu taluz;

CIRCULAȚIA

Acces:

Amplasamentul are deschidere cu 1 latura la Str Ostra , lucru ce ofera posibilitatea amplasarii si amenajarii a punctului de acces.

Punctul de acces se continua în incinta cu alei de circulatie care asigura legatura la locurile de parcare amenajate la sol.

Parcare

Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare / apartament în locuințe colective cu acces și lot în comun.

Locurile de parcare trebuie asigurate atat pentru locatari, cat si pentru vizitatori in incinta, motiv pentru care se vor amenaja la sol un numar de 23 locuri de parcare.

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 dimensionate conform normelor in vigoare 2,50 m x 5,00 m

OCUPAREA TERENURILOR

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

- Zona teren particular (viitorul amplasament al obiectivului propus) arabil 1415,00 mp se propune construirea unui ansamblu de locuinte colective .

Pe amplasamentul studiat nu exista constructii edificate.

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 sunt monumente sau situri de patrimoniu.

Principalele disfuncționalități reprezintă necesitatea sistematizării verticale pentru a facilita accesul la parcela în conformitate cu normele la zi și eliberarea amplasamentului de construcțiile existente.

ECHIPAREA EDILITARA-STADIUL ECHIPARII EDILITARE IN ZONA

2.6.1 CURSURI DE APA

Perimetrul studiat nu se învecinează cu alții 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

2.4. 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.

Imobilul ce urmeaza a se construi nu este 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 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 consimțamantul proprietarului terenului pentru a promova pe aceasta proprietate o investitie imobiliara. Investitorul dorește să construiască pe acest teren un ansamblu compus dintr- zonă rezidentiala cu functiune rezidentiala având regim de înalțime P+3E+4E retras

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. 4)– parcela de teren cadastrala nr. 56580 se afla in zona de locuinte individuale P – P+1 – 6 niveluri si colective P – P+1 – 6 niveluri retrase de la aliniament cu regim de constructii discontinuu trupuri si extinderi.

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 CIRCULAȚIEI

Elementele strazii (Strada Ostra):

- Profil transversal: **profil transversal cu panta unica spre santul betonat;**
- Numar benzi: **2 benzi cu latimea de 2.75 m;**
- Dimensiuni platforma carosabila: **5.50 m;**
- Scurgerea apelor: **Sant trapezoidal betonat pe partea opusa a obiectivului studiat**
- Circulatia pietonala: **Trotuar betonat pe partea obiectivului studiat cu latimea de 1.5 m;**
- Traseul in plan: **aliniament;**
- Siguranta circulatiei: **nu exista sisteme privind siguranta circulatiei (ex: parapet)**
- Semnalizare rutiera: **nu exista sisteme de semnalizare rutiera (ex: marcaje, indicatoare, etc)**



a)

Accesul la obiectivul studiat se va realiza cu bariera de acces auto (Foto Nr. 4) cu un brat reflectorizant cu lungimea de 6.0 ml, cu un timp de deschidere completa a barierei de aproximativ 5-6 secunde, acordandu-se astfel o protectie suplimentara pietonilor aflati in imediata apropiere a accesului. Actionarea barierei va fi posibila din telecomanda, buton sau telefon, iar prin tehnologia sa de detectare a obstacolelor, previne impactul cu orice obiect aflat sub raza sa de actionare.



Foto Nr. 4 – Bariera de acces cu brat reflectorizant

De asemenea, pentru a spori vizibilitatea spre dreapta la iesirea de pe platforma obiectivului studiat, se impune montarea unei oglinzi rutiere conform planului de situatie propus, cu rol de marire al campului vizual al conducatorului auto.

Oglinda rutiera va fi confectionata din material plastic, dintr-o carcasa de polipropilena rezistenta la razele UV, cu partile frontale reflective dintr-un material acrilic.

Stalpul de sustinere va fi confectionat din teava de otel sablata si protejata prin vopsire in camp electrostatic cu pulbere gri poliesterica pentru exterior, etansat la partea superioara.

Circulatia va asigura fluenta traficului in interiorul incintei si asigurarea iesirii autovehiculelor din incinta. Necesarul de parcaje a fost dimensionat conform Normativului P132-93 si in conformitate cu HG 525/1996 cu revizuirile si completarile ulterioare.

SEMNALIZARE VERTICALA:

Prin prezenta documentatie se doreste completarea semnalizarii rutiere existente prin intermediul indicatoarelor rutiere de prioritate si de interzicere sau restrictie. Acestea se vor monta conform planului de situatie proiectat anexat prezentei documentatii si vor avea dimensiuni normale conform SR 1848 – 1,2,3/2011.

Indicatoarele se vor confectiona din tabla de otel cu grosimea de min. 1 mm sau din tabla de aluminiu cu grosimea de minim 2 mm. Toate indicatoarele se executa cu dubla bordurare pe intregul contur si colturi rotunjite. La indicatoarele din otel, bordurarea va fi facuta prin simpla indoire.

Indicatoarele din otel vor fi protejate integral prin zincare cu un strat de acoperire in grosime de minim 8 micrometri si apoi vopsite pe spate si pe rebord cu un strat de acoperire in grosime de minim 60 micrometri. Indicatoarele din aluminiu se vopsesc numai pe spate si pe canturi in culoare gri deschis, mata sau semimata spre a evita efectul de oglinda. Se interzice utilizarea vopselelor pe baza de ulei. Protectia anticoroziva trebuie sa asigure o durata de serviciu a suportului metalic egala cu durata de serviciu a foliei reflectorizante utilizate in conditii normale de exploatare.

Fetele indicatoarelor se vor realiza prin aplicarea de folii retroreflectorizante din clasa 1. Pe acest fond se vor aplica chenarul si scrierea din folie retroreflectorizanta de culoare alba din clasa 2. Folia retroreflectorizanta din clasa 1 trebuie sa aiba o durata de serviciu garantata de 7 ani, iar cea din clasa 2 si 3, o durata de serviciu garantata de 10 ani. Prin durata de serviciu se intelege durata pentru care coeficientul de retroreflexie al fetei panoului nu scade la mai putin de 80 % din valoarea minima initiala indicata de standard, iar folia este inca aderenta pe 95 % din suprafata panoului. Foliile retroreflectorizante trebuie sa

prezinte in structura un marcaj de identificare durabil si vizibil. Durabilitatea marcajului trebuie sa fie cel putin egala cu durata de serviciu a foliei.

Marcajul trebuie sa contina cel putin urmatoarele informatii:

- simbolul CE; -numele sau logo-ul producatorului;
- codul de identificare a lotului de productie;
- clasa de retroreflexie/durata de serviciu.

Toate aceste informatii trebuie sa fie prezente cel putin o data pe orice suprafata de 400 mm x 400 mm a foliei livrate si cel putin o data pe suprafata fiecarui indicator.

Inaltimea pana la marginea inferioara a indicatorului este de minim 2.0 m fata de cota caii in ax sau fata de nivelul bordurii trotuarului. In profil transversal, marginea dinspre drum a indicatorului trebuie sa fie situata la minim 0.5 m si maxim 2.0 m in afara marginii platformei drumului sau a limitei dinspre partea carosabila a bordurii trotuarului.

Pe amplasament vor fi admise doar autovehicule pana in 3,5 t

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

Destinația terenului PUG - UTR 4- zona de locuinte unifamiliale si colective

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

BILANT TERITORIAL							
UNITATEA DE REFERINTA	Suprafata (mp)	Procent (%)	POT maxim (%)	CUT maxim	Rh maxim	Sp. verde minim (%)	G. O. (%)
Subzona L2	1415,00 mp	27,91	30	1,08	D+P+4E	15	-
TOTAL	1415,00 mp						

ZONE DE PROTECȚIE / INTERDICȚIE

retrageri obligatorii = stradal - se va reglementa prin PUZ

- min. 6,5 m fata de ax str. Ostra
- min. 2 m fata de limite laterale
- min. 15 m fata de limita posterioara

- Accese = carosabile - se va reglementa prin PUZ

pietonale - se va reglementa prin PUZ;

parcaje -min. 1 /apartament

Minim 23 locuri parcare

Numar maxim apartamente 23

INDICI URBANISTICI

P.O.T. PROPUS =27,91% / P.O.T. MAXIM=30%

C.U.T. PROPUS =1,08/ C.U.T. MAXIM=1,08

Spatii plantate- min. 15%

Acești indici s-au raportat la suprafața aferentă obiectivelor propuse: 1415,00 mp

3.6. DEZVOLATAREA ECHIPARII EDILITARE

INSTALATII ELECTRICE

SITUATIA EXISTENTA:

a) Alimentarea cu energie electrica

Pe drumul de acces exista retele de joasa tensiune de la care sunt alimentate constructiile din zona.

b) Rețele telefonice si cablu TV

Pe strada drumul de acces exista retele telefonice si de cablu TV de la care sunt racordati abonații telefonici din zonă.

SITUAȚIA PROPUSĂ:

- a) **Alimentarea cu energie electrica**
- **Complex servicii si locuinte colective**
 - o putere instalată de c.c.a 115.0 kW
 - o putere absorbită de c.c.a.46.0 kW

Se propune racordarea la rețeaua electrică de 400V/230V - 50Hz existentă în zonă până la blocurile de masura si protecție trifazate amplasate la limita de proprietate a fiecărui 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 si cablu TV

Se propune extinderea rețelelor de telefonie si cablu tv existente în zonă pentru preluarea noilor abonați, solutia definitivă urmand a fi dată de societatile de furnizare servicii de telefonie.

ALIMENTARE CU APA

SITUATIA EXISTENTA:

In zona de amplasament exista rețea de alimentare cu apă care deserveste, în prezent consumatorii actuali. Sistemul de alimentare are disponibil de debit și presiune pentru ansamblul de locuințe

SITUATIA PROPUȘA:

Alimentarea cu apă a ansamblului de locuințe propus se va realiza printr-un bransament general PEHD Dn 110mm la rețeaua de alimentare cu apa existentă pe strada drumul de acces și contORIZAREA consumurilor intr-un camin de apometru general si contORIZARE individuala pe tronson si apoi pe apartamente.

DIMENSIONAREA INSTALATIEI 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) in cazul prepararii centrale a apei calde						
apartament cu closet, lavoare, cada de baie si spalator	280		110		0	0
apartament cu closet, lavoare, cada de dus si spalator	200		80		0	0
b) in cazul prepararii locale a apei calde						

in cazane functionand cu gaze sau in incalzitoare electrice	170	60	50	8500	3000
in cazane funct. Cu comb. Solid sau lichid	140	55		0	0
Cladiri pentru birouri (pentru un functionar / schimb)	20	5	0	0	0
Cluburi, case de cultura, teatre					
a) in cazul prepararii centrale a apei calde					
actori (pentru 1 persoana pe zi)	35	15		0	0
spectatori, vizitatori (pentru 1 loc pe zi)	20	5		0	0
b) fara apa calda:					
actori (pentru 1 persoana pe zi)	25	0		0	0
spectatori, vizitatori (pentru 1 loc pe zi)	15	0		0	0
Cantine, restaurante, bufete					
bufete (pentru o persoana)	5	3	0	0	0
cantine si restaurante (pt.o pers., 1 masa la pranz pe zi)	22	10	0	0	0
cantine si restaurante (pt.o pers., 3 mase pe zi)	44	20		0	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 = $ko \cdot Qzimax / n_{oz}$ = 0.81458 [mc/h]

Kzi = 1.15

ko = 2.00

n_{oz} - numarul specific de ore pe zi de utilizare a apei;

n_{oz} = 24

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 pe drumul de acces exista retea de canalizare.

SITUATIA PROPUASA:

Apele menajere rezultate de la ansamblul de locuinte 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 îngheț 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 rețeau existentă, în urma obținerii avizului E-ON și realizarea unui post de reglare masurare (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 Ostra

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

4. CONCLUZII:

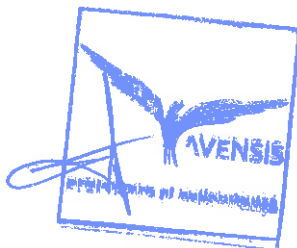
Propunerile din prezenta documentație vor fi însoțite de alte studii și proiecte, după cum urmează: Studiu geotehnic, Ridicare topografică.

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 Suceava și Comunei Scheia, 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 UNUI IMOBIL LOCUINTA COLECTIVA , LOCURI PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALA SI IMPREJMUIRE

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 umaririi 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 Comunei Scheia.

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 în prezentul Regulament (permisiuni si restricții), sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în 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.

4.1 Terenul este integral amenajat , respectând si proporția între spațiile 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 utilizării imobilului este interzisa orice depozitare de materiale solide pe sol sau deversarea de substanțe lichide sau spalarea de echipamente sau alte procese similare în urma carora apa rezultata nu este colectata de sistemul de canalizare special prevăzut.

4.2 Apa menajera va fi colectata în sistemul special prevăzut si condusa spre reateaua centralizata.

4.3 . Perimetral se vor zgomota planta perdele vegetale de protecție.

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

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

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

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

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

5.2. 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.

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

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1. Caracteristici ale parcelelor

Parcela este construibila avand acces direct la o stada Ostra .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.

Conf. Plansa Reglementari Urbanistice

Se interzice amplasarea clădirii pe limita de proprietate .

6.4. Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

Construcția v-a fi amplasata în zona de implementare a PUZ 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 respectă 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 16,00 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 public prin intermediul unei cai de acces cu drept de servitute, 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 garajelor cu pardoseală sub cota terenului, panta de acces va începe după limita 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 împrejurimi

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 împrejuriri parțiale aceasta va avea înălțimea maximă de 1,80 m și se va realiza din materiale transparente sau semiopace în cazul învecinării cu activități cu care se pot stânjeni reciproc.

Împrejmuirile 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

L2 – Locuințe cu regim de înălțime mediu și funcțiuni complementare

ZONA STUDIATĂ ÎN PREZENTUL PLAN URBANISTIC ZONAL, FIIND SITUATĂ ÎN INTRAVILANUL COMUNEI SCHEIA, VA FI INCLUSĂ ÎN UTR 4 CONFORM P.U.G. COMUNA SCHEIA CA SUBZONA CU FUNCȚIUNEA DE LOCUIRE CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME

1. Generalități

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

1. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei

Art. 2. Utilizări permise

- amenajări aferente locuințelor colective
- căi de acces carosabile și pietonale în incintă,
- parcuri la sol
- parcaje subterane
- spații plantate
- locuri de joacă pentru copii
- construcții pentru echipare tehnică
- împrejuriri
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- alte funcțiuni compatibile

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 scărilor, 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

Art. 10 Amplasarea în interiorul parcelei și retrageri propuse

Conf Planșa 2-Reglementări Urbanistice

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

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 construibilă 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 apă prin racordarea la rețeaua de alimentare cu apă a localității.

- Canalizarea apelor uzate și 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 în decantor după trecerea în prealabil printr-un decantor separator de produse petroliere.

• Alimentarea cu energie electrică

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

• Alimentare cu gaze

Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran. Firidele de bransare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.

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 și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 14 Parcelarea

Terenul studiat în documentație are o suprafață totală de 1.415 mp.

Art. 15 Înălțimea construcțiilor

Înălțimea maximă $H_c \text{ max.} = 16,00 \text{ m}$ față de CTS

Art. 16 Aspectul construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor 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.

Art. 17 Procentul de ocupare a terenului

P.O.T. = max. 30,00%

C.U.T. MAXIM = 1,08

3.5. Reguli cu privire la parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 18 Parcaje

Se vor amenaja spații de parcare pentru locatari dimensionate corespunzător (1 loc parcare/apartament), 1 loc parcare / 100 mp spațiu comercial, 1 loc 10-40 angajați pentru spații birouri.

Amplasarea parcajelor se va face la nivelul de sol. Necesarul de locuri de parcare se va stabili în funcție de destinația și capacitatea clădirii, cu respectarea R.G.U. aprobat prin HG. 525/1996 republicat și R.L.U. aferent P.U.G. Comuna Scheia.

Art. 19 Spații verzi

Minim 15 %

Art. 20 Împrejurimi

Nu este obligatorie împrejurirea proprietății pe toate laturile acesteia. În caz că se optează pentru realizarea unei împrejuriri parțiale aceasta va avea înălțimea maximă de 1,80 m și se va realiza din materiale transparente sau semiopace în cazul învecinării cu activități cu care se pot stânjeni reciproc. Pot fi dublate de plantații.

Se interzice folosirea sirmei ghimpate, a cioburilor de sticlă 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 în zona activitățile de orice natură susceptibile a polua aerul, apa, solul sau emitente de zgomot.

Pentru construcțiile sau echipamentele care prin natura funcțiilor pe care le deposedesc sunt provocatoare de zgomot se vor lua măsuri de a se integra în nivelele de zgomot admise de legislația sanitară și de mediu în vigoare (ex. echipamente de aer condiționat peste o anumită 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 gunoiului aferentă localității de către regia de salubritate.

ÎNTOCMIT:
Arh.Latis E.



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

