



apă potabilă, canalizare



ACET S.A., C.I.F.: RO713519, J33/455/1998, Suceava, 720183 Mihai Eminescu nr.5
tel: 0230 206315 / fax: 0230 520941, mobil: 0722 675870 / 0740 034249, email: secretariat@acetsv.ro, web: www.acetsv.ro

AGENTIA SIRET, 725500 Castanilor nr.8, tel/fax 0230280828, email: agentia.siret@acetsv.ro
Cod: F - 149

AVIZ EDILITAR Nr. 25/SI din 27.07.2018

ACET S.A. Suceava, în calitate de operator regional al serviciilor publice de alimentare cu apă și de canalizare, din aria de competență teritorială a Autorității delegante,

AVIZEAZĂ FAVORABIL

execuția lucrării: „PUZ – CONSTRUIRE SUPERMARKET ȘI MAGAZIN PRODUSE DIN CARNE ȘI BRANZETURI, ACCES AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADĂ ȘI ÎN PARCARE, PANOUL PUBLICITAR LUMINOS, ÎMPREJMUIRE PERIMETRALĂ, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE ȘANTIER”, ou amplasamentul în orașul Siret, județul Suceava, strada TUDOR FLONDOR, nr. 5 (conform planșei nr. U1 din proiectul nr. 1.10/2018, elaborat de S.C. BIROU ARHITECTURA GELU TUDORACHE SRL).

Beneficiarul avizului este S.C. PRO DEVELOPMENT SRL BACĂU din municipiul BACĂU, str. CALEA REPUBLICII, nr. 129, județul BACĂU, Cod Unic de Înregistrare 24409119 din data de 11.04.2017.

I. Condiții de valabilitate a avizului:

1. Condiții generale:

Prezentul aviz este valabil însoțit de planurile de încadrare în zonă și de situație anexate, respectiv planșele nr. U0 și U1 din proiectul nr. 1.10/2018 menționat mai sus, avizat de ACET S.A. Suceava-Agenția Siret.

2. Condiții privind distanța față de conductele de alimentare cu apă și a conductei de canalizare existente în vecinătate, conform prevederilor SR 8591/1997:

- Distanța minimă pe orizontală între fundațiile construcțiilor propuse și fața exterioară a conductelor de apă, trebuie să fie de 3,00m.
- Distanța minimă pe orizontală între fundațiile construcțiilor propuse și fața exterioară a conductelor de canalizare, trebuie să fie de 2,00m.

3. Condiții privind distanța față de căminul de apometre aflat pe amplasamentul studiat, conform prevederilor SR 8591/1997:

Distanța minimă pe orizontală între fundațiile construcțiilor și căminul de apometru existent trebuie să fie de 3,00m.

4. Condiții privind modul de execuție a lucrărilor:

- La începerea lucrărilor beneficiarul are obligația de a convoca reprezentantul ACET S.A. Suceava-Agenția Siret, pentru stabilirea pe teren a amplasamentului ce se avizează.
- Efectuarea lucrărilor de terasamente, compactări etc., se vor face cu luarea de măsuri de protejare a conductelor de alimentare cu apă și de canalizare. Aceste lucrări nu trebuie să modifice cotele naturale ale terenului.
- Pe traseul conductelor de alimentare cu apă și de canalizare nu se vor:



- amplasa construcții provizorii sau definitive, altele decât cele avizate prin prezentul
Aviz edilitar;
- planta arbori;
- depozita materiale, utilaje sau alte obiecte.

5. Durata de valabilitate a prezentului aviz este de un an de la data emiterii.

II. Se menționează următoarele:

- a) În vecinătatea și pe amplasamentul ce se avizează prin prezentul, conform planului de situație anexat, există conducte de alimentare cu apă și de canalizare respectiv un branșament de apă potabilă și un racord de canalizare.
- b) Contravaloarea remedierii eventualelor defecțiuni/pagube aduse conductelor de alimentare cu apă și/sau conductei de canalizare cauzate de execuția lucrărilor propuse, va fi suportată de constructorul și/sau investitorul construcțiilor ce fac obiectul prezentului aviz. Defecțiunile/pagubele pot fi și viitoare.
- c) Pentru pagubele produse datorită nerespectării prezentului aviz, a standardului SR 8591/1997 și/sau a Regulamentului de organizare și funcționare a serviciilor publice de alimentare cu apă și de canalizare, nu se pot pretinde despăgubiri de la ACET S.A. Suceava.

DIRECTOR,
Ing. Florin Botezat



COMPARTIMENT TEHNIC,
Ing. Breabăn Dan





Catre

S.C. PRO DEVELOPMENT S.R.L.

**STR. CALEA REPUBLICII NR. 129, CAM. 3, ET. 1
BACAU, JUD. BACAU**

Referitor la documentatia dvs. nr. 30/18.07.2018 prin care ne solicitati emiterea avizului de amplasament pentru realizarea obiectivului de investitie „Construire supermarket si magazin produse din carne si branzeturi, accese auto si pietonale, trotuare, amenajari exterioare, sistematizare verticala, reclame pe fatada si in parcare, panou publicitar luminos, imprejmuire perimetrala, bransamente la utilitati, organizare santier” pentru magazin Penny Market situat in oras Siret, judetul Suceava, va restituim documentatia si va transmitem urmatoarele :

1. Pe planurile prezentate s-au trasat orientativ componentele sistemului de distributie a gazelor naturale aflate in operarea societatii noastre.
2. Traseul exact al conductelor si bransamentelor de gaze naturale poate fi identificat in teren numai in prezenta reprezentantilor societatii noastre.
3. In urma analizării documentației depuse se emite :

AVIZUL FAVORABIL Nr. CU 92/07.06.2018 din 07.08.2018

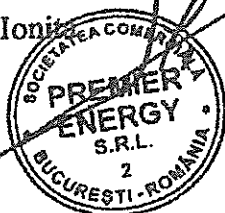
1. La intocmirea documentatiei se vor respecta NTPEE – 10.05.2018 si Legea energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123 / 2012 cu modificarile si completarile ulterioare.
2. In situatia unor eventuale deteriorari ale partilor componente ale sistemului de distributie a gazelor naturale constructorul va suporta in totalitate costurile generate de lucrarile de intreruperi, reparatii si repunere in functiune in conditii de siguranta.
3. Orice avarie a conductelor de gaze naturale trebuie anuntata imediat la numarul de telefon 0800 080 003.

Valoarea avizului este de 216,51 lei fara TVA.

Avizul este valabil 12 luni de la data eliberării, conform Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului numai pentru amplasamentul propus, conform planului anexat si impreuna cu Certificatul de urbanism nr. 92 / 07.06.2018 emis de Primaria Orasului Siret. Valabilitatea avizului se extinde pe durata valabilitatii Autorizatiei de Construire, in situatia in care aceasta a fost obtinuta inainte de expirarea termenului de valabilitate a avizului.

Director Executiv

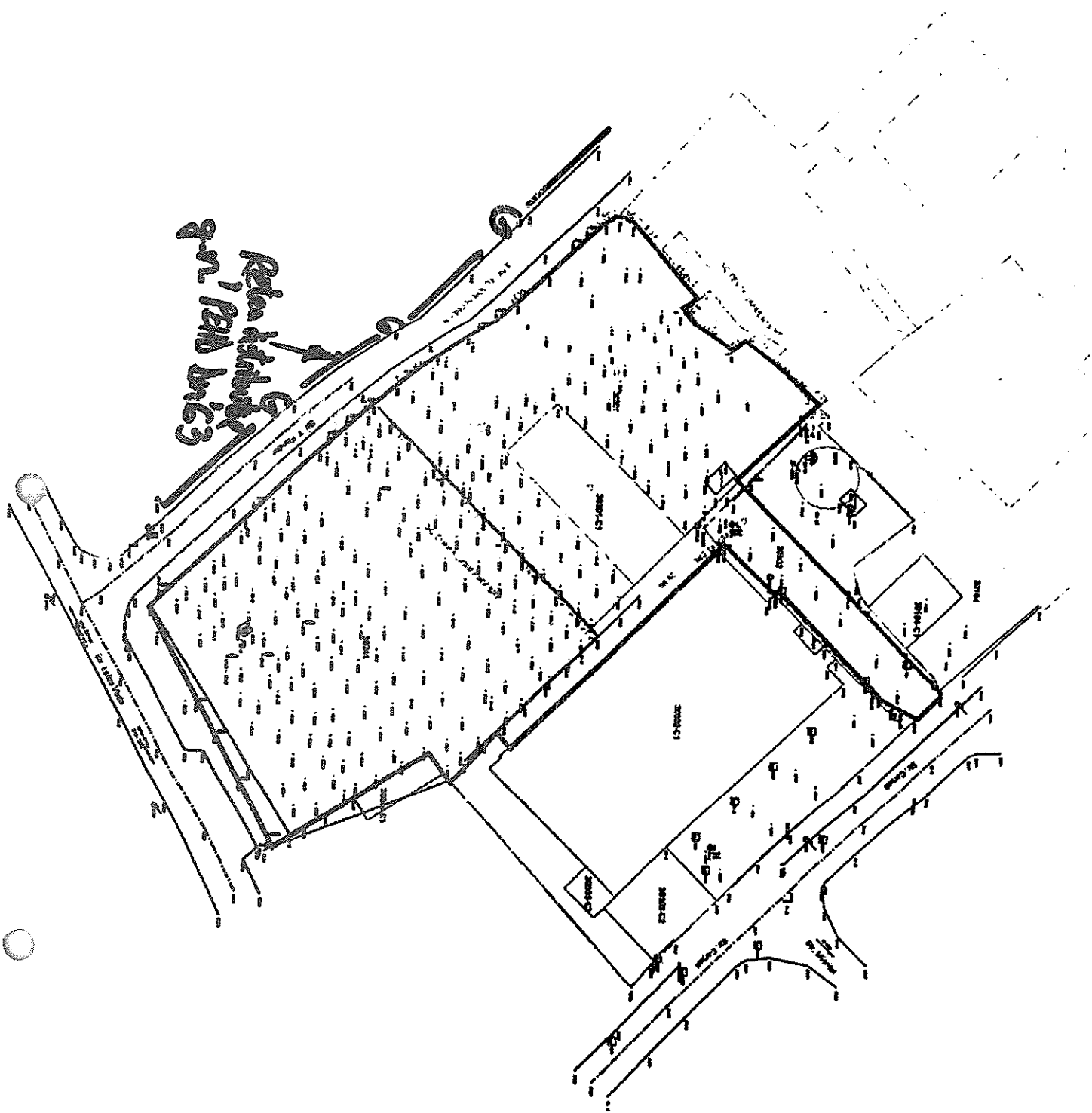
Ion Ionita



Sef Birou Proiectare

Marina Paraschivescu



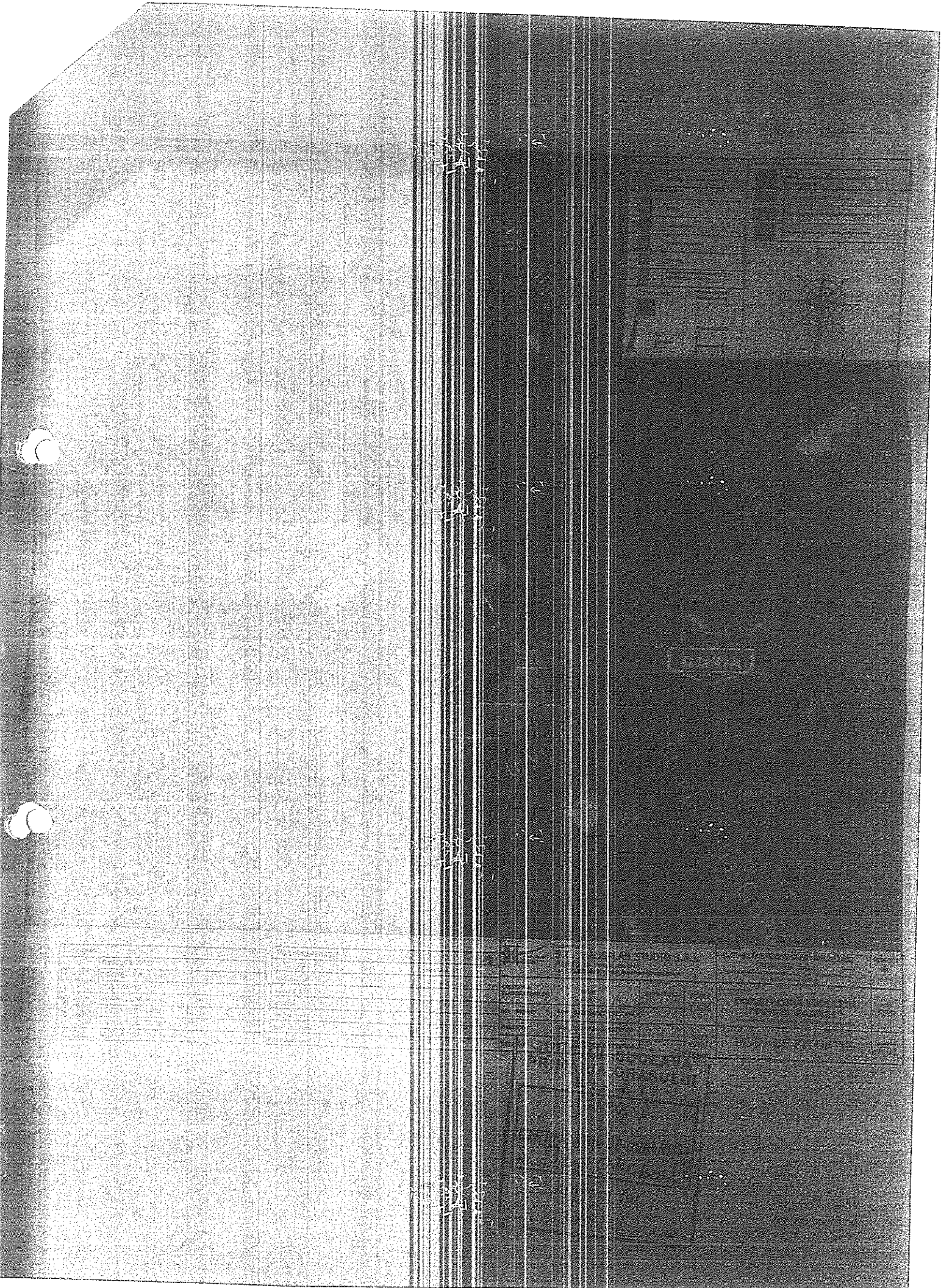


JUDETUL SUCEAVA
PRIMĂRIA ORĂȘULUI
SI ET

ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 92 din 07.06.2011

Arhitect șef,
GH







MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSPECTORATUL GENERAL AL POLIȚIEI ROMÂNE



INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN SUCEAVA
SERVICIUL RUTIER

NESECRET

Suceava

Nr. 154009 din 08.02.2019

Ex. nr. 1

Nr. exemplare redactate 2

Către:

S.C. „PRO DEVELOPEMENT” S.R.L.

Mun. Bacău, str. Calea Republicii, nr. 129, jud. Bacău

În urma analizării documentației ce ne-a fost remisă la data de 01.02.2019, odată cu cererea dumneavoastră prin care solicitați avizul nostru pentru investiția:

„Construirea unui supermarket și magazin produse din carne și brânzeturi, accese auto și pietonale, trotuare, amenajări exterioare, sistematizare verticală, reclame pe fațade și în parcare, panou publicitar luminos, împrejmuire perimetrală, brânșamente la utilități, organizare de șantier”, în intravilanul orașului Siret, județul Suceava, în baza prevederilor O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor și ale Regulamentului de aplicare a O.U.G. nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice, emitem aviz de principiu favorabil, cu următoarele condiții:

- să nu se deschidă acces rutier la strada Lațcu Vodă, deoarece accesul clienților în parcare supermarketului se poate realiza prin accesul de aprovizionare propus în zona străzii Tudor Flondor, care intersectează strada sus-amintită la mai puțin de 50 de metri de amplasamentul accesului propus în zona acesteia (conf. „Normativului pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice”, indicativ „AND 600/2010”, accesele comerciale sunt considerate intersecții, iar limitarea numărului de intersecții pe artere are ca scop creșterea gradului de siguranță rutieră prin reducerea numărului zonelor potențiale de conflict, precum și creșterea capacității de circulație și fluentă prin reducerea numărului de perturbații în trafic);

- proiectarea acceselor rutiere la străzile Tudor Flondor și Carpați să se realizeze ținându-se cont de prescripțiile normativului „AND 600/2010” (Redactarea II);

- să se asigure suficiente locuri de parcare pentru autovehicule, în interiorul parcelei de teren pe care urmează să fie amplasate construcțiile, stabilite conform prevederilor Regulamentului general de urbanism și dimensionate conform prescripțiilor normative / standardelor de profil;

- să se prevadă cel puțin un loc de parcare pentru persoane cu handicap locomotor, conformat și amplasat astfel încât să fie asigurată protejarea circulației persoanelor respective;

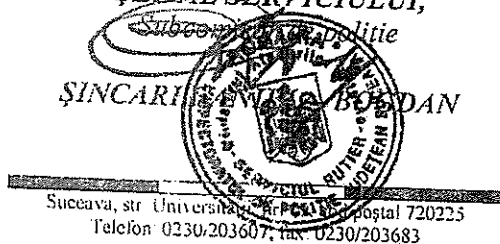
- reglementarea accesului în incinta supermarketului să se facă ținându-se cont de restricțiile de circulație (institute prin indicatoare rutiere) existente pe str. Lațcu Vodă (atât la intrarea din DN 2, cât și la ieșirea de pe strada Tudor Flondor către Frătăuții Noi).

Prezentul aviz nu conferă dreptul executării lucrărilor menționate în memoriul de specialitate, aferent documentației depuse în vederea obținerii avizului.

Vă atenționăm că amenajarea acceselor rutiere la drumurile publice fără autorizație de construire eliberată în condițiile legii ori cu încălcarea condițiilor stabilite în autorizație atrage răspunderea penală.

Cu stimă,

ÎMPUTERNICIT
ȘEF AL SERVICIULUI,
Subcomandant de Poliție
ȘINCARIU BOGDAN



Suceava, str. Universității, nr. 6, poștal 720225
Telefon 0230/203607; fax 0230/203683





MINISTERUL CULTURII ȘI IDENTITĂȚII NAȚIONALE
DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ SUCEAVA

SUCEAVA 720061, str. Mihai Viteazul nr. 27, directiadecultura.suceava@gmail.com, tel.+04/0230.214425, fax +04/0230.521475



Nr. 845 din 30 mai 2019

CĂTRE

SC PRO DEVELOPMENT SRL, Jud. SUCEAVA

Aprobat
Aurel BUJENCU
Director executiv

AVIZ nr. 119/ZP / din 30 mai 2019/L 422*/@/2001
Avizul NU poate fi folosit pentru autorizarea lucrărilor de construire

Obiectiv	Întocmire PUZ pentru construire supermarket și magazin de produse din carne și brânzeturi, accese auto și pietonale, trotuare, amenajări exterioare, sistematizare verticală, reclame pe fațadă și în parcare, panou publicitar luminos, împrejmuire perimetrală, brânșamente, organizare santier
Adresă	Str. Tudor Flondor, nr.5, Siret jud. Suceava
Număr proiect, fază,	faza PUZ
Proiectant	SC BIRGU DE ARHITECTURĂ GELU TUDORACHE SRL
Beneficiar	SC PRO DEVELOPMENT SRL
Documentația cuprinde:	- Piese scrise: memoriu, certificat de urbanism - plan de situație,

Lucrările propuse constau în:

PUZ pentru construire supermarket și magazin de produse din carne și brânzeturi, accese auto și pietonale, trotuare, amenajări exterioare, sistematizare verticală, reclame pe fațadă și în parcare, panou publicitar luminos, împrejmuire perimetrală, brânșamente, organizare santier

În urma analizării documentației prezentate se constată că sunt îndeplinite condițiile prevăzute în legea 50*/@/1991, Legea 350*/@/2001 pentru întocmirea documentațiilor tehnice și necesită avizare conform Legii 422*/@/2001 și Ordonanței 43/2000 (Legea 378/2001) completată și republicată.

Se constată de asemenea că în localitate se găsesc monumente istorice și vestigii arheologice ale unor civilizații depistate prin cercetări arheologice sistematice/perișetice. Au fost identificate și definite zone de protecție pentru aceste monumente și situri arheologice care sunt protejate conform legislației în vigoare.

În conformitate cu prevederile OMCC 2043*/@/2002, Cap II, art.15, se acordă:

Aviz favorabil
Documentației PUZ prezentate

Se impun următoarele condiții:

- Pentru obținerea Autorizația de construire se va prezenta spre avizare faza DTAC
- Lucrările de săpătură se vor executa cu respectarea prevederilor OG 43*/@/2000, privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național și se vor avea în vedere prevederile art. 7 din aceeași ordonanță, privind obligativitatea finanțării de către beneficiar a lucrărilor specifice de arheologie.

NOTĂ: Titularul de investiție va respecta prevederile Ordinului MC privind funcționarea Fondului Cultural Național nr. 51*/@/1998, art. 21, alin (1), lit. o.

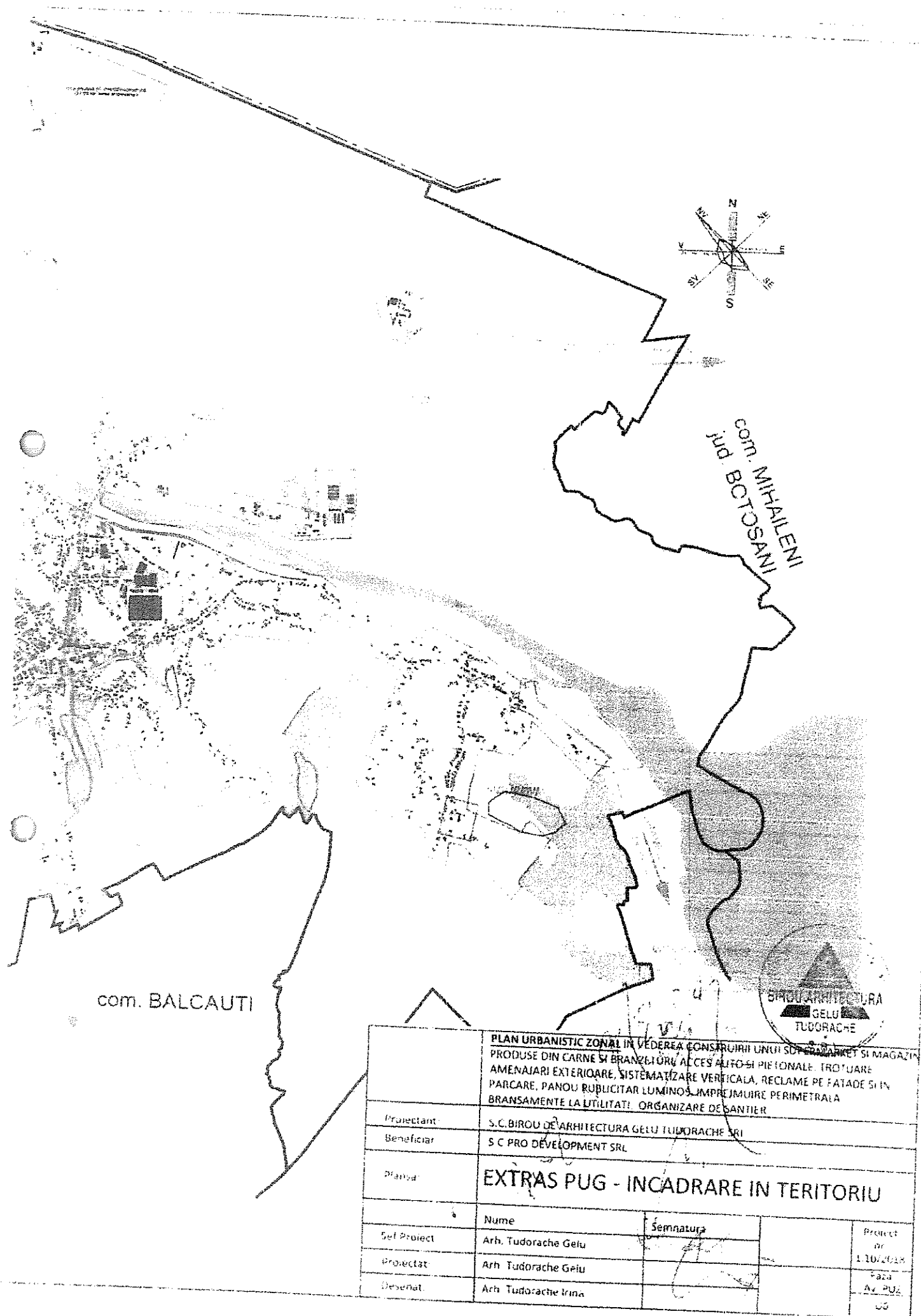
Compartiment monumente
George BURAC

*@: document legislativ în vigoare, modificat, completat și publicat în Monitorul Oficial al României, part I.
Exemplar registratură

Exemplar dosar tehnic

Exemplar beneficiar







ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

privind

**CONSTRUIREA UNUI SUPERMARKET SI MAGAZIN PRODUSE DIN CARNE SI
BRANZETURI, ACCES AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMENAJARI EXTERIOARE,
SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI IN PARCARE, PANOUL
PUBLICITAR LUMINOS, IMPREJMUIRE PERIMETRALA, BRANSAMENTE LA UTILITATI,
ORGANIZARE DE SANTIER**

Beneficiar:

S.C. PRO DEVELOPMENT SRL

Amplasament:

Strada Tudor Flondor nr. 5, Siret, Jud. Suceava

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

1. Foaie de garda

2. Borderou de piese scrise si desenate

3. Memoriu de prezentare

4. Volumul II – Regulament Local de Urbanism PUZ

PIESE DESENATE

U0 – Incadrare in PUG

U1 – Situatia existenta

U2 – Reglementari urbanistice

U3 – Reglementari edilitare

U4 – Regim Juridic

FOAIE DE SEMNATURI

BENEFICIAR: S.C. PRO DEVELOPMENT SRL

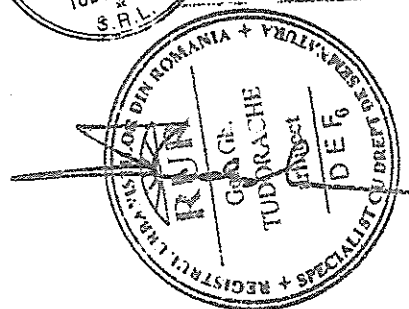
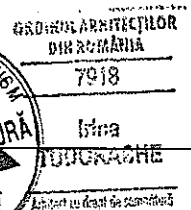
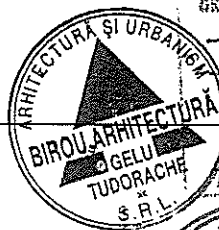
PROIECT: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL privind CONSTRUIREA UNUI SUPERMARKET SI
MAGAZIN PRODUSE DIN CARNE SI BRANZETURI, ACCES AUTO SI PIETONALE, TROTUARE,
AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI IN PARCARE,
PANOU PUBLICITAR LUMINOS, IMPREJMUIRE PERIMETRALA, BRANSAMENTE LA UTILITATI,
ORGANIZARE DE SANTIER

PROIECTANT GENERAL: S.C. BIROU DE ARHITECTURA GELU TUDORACHE SRL

FAZA: P.U.Z.

COLECTIV ELABORARE:

Sef Proiect	Arh. Urb. Gelu Tudorache
Intocmit	Arh. Irina Tudorache



I. DATE GENERALE

1.1. Obiectul proiectului

Titlu proiect:

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INVESTITIA
"CONSTRUIRE CONSTRUIREA UNUI
SUPERMARKET SI MAGAZIN PRODUSE DIN
CARNE SI BRANZETURI, ACCES AUTO SI
PIETONALE, TROTUARE, AMENAJARI
EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA,
RECLAME PE FATADE SI IN PARCARE, PANOUL
PUBLICITAR LUMINOS, IMPREJMUIRE
PERIMETRALA, BRANSAMENTE LA UTILITATI,
ORGANIZARE DE SANTIER".

Amplasament:

Strada Tudor Flondor nr. 5, Siret, Jud.
Suceava

Beneficiar:

S.C. PRO DEVELOPMENT SRL

Faza:

Avize - PUZ

Proiectantul general:

S.C BIROU DE ARHITECTURA GELU
TUDORACHE SRL
cu sediul in Bacau, Str.Nordului nr. 4
Jud. Bacau.
Tel: 0747186921



1.1 – PREZENTAREA INVESTITIEI

PLAN URBANISTIC ZONAL este intocmit pentru:

“CONSTRUIRE CONSTRUIREA UNUI SUPERMARKET SI MAGAZIN PRODUSE DIN CARNE SI BRANZETURI, ACCES AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI IN PARCARE, PANOUL PUBLICITAR LUMINOS, IMPREJMUIRE PERIMETRALA, BRANSAMENTE LA UTILITATI, ORGANIZARE DE SANTIER”.

1.2. Obiectivele PUZ

Obiectul proiectului îl constituie amplasarea unei construcții noi, în suprafața de aproximativ 1500mp, cu funcțiunea de magazin pentru desfacerea mărfurilor alimentare și nealimentare de uz casnic, în sistem autoservire.

Intenția beneficiarului este de a realiza un **Plan Urbanistic Zonal** care să stabilească regulamente și indicatori urbanistici ce vor permite autorizarea de construire a unui Centru Comercial. Prin elaborarea Planului Urbanistic Zonal se vor completa reglementările urbanistice prevăzute prin RLU aferent:

- PUG și RLU aprobat al orașului Siret

Obiectul PUZ constă în propuneri de organizare funcțională a zonei studiate, urmărindu-se relaționarea coerentă cu zonele învecinate. Documentația PUZ stabilește reglementările urbanistice de amplasare și funcționare a viitoarelor investiții, în concordanță cu legislația de urbanism și amenajare a teritoriului în vigoare.

În cazul de față prezentul plan urbanistic este întocmit pentru:

- a se stabili reglementări noi cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare al terenului, procentul de ocupare al terenului, retragerea față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

1.3. Amplasament

Terenul studiat se află în zona de Nord Vest a orașului, la limita zonei centrale și este format din 4 loturi.

- Nr. CF – 30301 - Nr. cadastral 30301 – S din acte = 2593mp, S măsurată = 2852mp
- Nr. CF – 30302 - Nr. cadastral 30302 – S din acte = 3898mp, S măsurată = 4011mp
- Nr. CF – 30244 - Nr. cadastral 30244 – S din acte = 3290mp, lot care a fost dezmembrat în:
 - o lot 1 - Nr. CF – 33859 - Nr. cadastral 33859 – S din acte = 3217mp
 - o lot 2 - Nr. CF – 33858 - Nr. cadastral 33858 – S din acte = 73mp

Suprafața totală a terenului este de 10153mp.

Vecinatati ale terenului luat în studiu: - Terenul pe care se propune construirea are următoarele vecinatati:

- | | |
|--------------|--|
| -la Nord-Est | - strada Carpati |
| -la Sud-Est | - strada Latcu Voda și proprietati private |

-la Sud-Vest
- strada Tudor Flondor

- proprietate privata SC TEXTY GARMENTS SRL

Distanțele construcției propuse pana în construcțiile învecinate, precum și funcțiunea construcțiilor învecinate:

-la Nord-Est
- strada Carpati – 34.1m – bloc locuințe colective P+4
-la Sud-Est
- strada Latcu Voda - 63.2m – locuința individuală P+M
- proprietati private – 40.7m – locuința individuală P+1
-la Sud-Vest
- strada Tudor Flondor – 36.7m - locuința individuală P+M
- proprietate privata SC TEXTY GARMENTS SRL – 2.9m – anexa secție confecții textile P

Conform certificatului de urbanism nr. 92 din 07.06.2018 emis de Primăria Siret:

Regim Juridic:

- Terenul este situat în intravilanul localității Siret;

Terenul aparține lui Malis Constantin cf. extras de carte funciara nr. 30301, SC Privex-93 SRL cf. extras de carte funciara nr. 30302 și SC Pro Development SRL Bacau cf. extras de carte funciara nr. 33859;

- Terenul nu are interdicții temporare sau definitive de construire;

- Terenul nu este înscris în Lista curprinzând monumentele istorice din România.

Regim Economic:

- Folosita actuala: teren arabil și zona cu întreprinderi industriale-depozitare și întreprinderi Agricole;

- Destinația prevazuta în PUG: teren agricol în intravilan și zona cu întreprinderi industriale-depozitare;

- Utilizari premise: orice fel de construcții și amenajari care îndeplinesc condițiile impuse de lege și de Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG, respectiv completarea zonelor construire, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;

Regim Tehnic:

- Prin planul urbanistic zonal se stabilesc reglementari noi cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înalțimea maxima admisa, coeficientul de utilizare al terenului, procentul de ocupare al terenului, retragerea fata de aliniament și distanțele fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei:
- Suprafata maxima a parcelelor este de 10.153mp;
- Zona este echipată cu rețele de energie electrică, gaze naturale, apa-canal și telefonie;
- Accesul pietonal și carosabil la amplasament se va face din strada Tudor Flondor
- Pentru a fi construibilă, o parcela trebuie să aiba acces la un drum public sau privat;
- Se vor respecta regulile de amplasare a acceselor carosabile, parcajelor și spațiilor verzi, în funcție de tipul construcției cf. HG525/1996.

1.4. Surse de documentare

- Planul Urbanistic General și R.L.U. Oras Siret;
- Tema de proiectare;
- Ridicare topo;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei

Conform Planului Urbanistic General al orașului Siret aprobat în anul 2009, terenul studiat are destinația de: teren agricol în intravilan și zona cu întreprinderi industriale-depozitare, precum și zona pentru locuințe și funcțiuni complementare și are următoarele caracteristici și reglementări.

REGLEMENTĂRI PUG– PRESCRIPTII SPECIFICE ZONEI PENTRU LOCUINȚE CU REGIM MIC / MEDIU DE ÎNĂLȚIME,

1. Caracterul zonei

Zona se caracterizează prin prezența locuințelor individuale cu regim mic de înălțime, a locuințelor colective cu regim mediu de înălțime și a dotărilor comerciale și alte servicii.

Funcțiunea predominantă: locuirea.

Compusă din: Locuințe individuale cu regim mic de înălțime (majoritar parter) și a locuințelor colective (blocuri) cu regim mediu de înălțime (maxim p+4).

Funcțiuni complementare:

- instituții publice;
- comerț;
- mici întreprinzători;
- servicii;
- comerț ocazional.

2. Utilizări permise cu condiții

- locuințe individuale și locuințe colective în zona centrală sau la limita acestei zone;
- dotări publice;
- comerț, activități artisanale;
- demolări de imobile;
- lucrări de săpături arheologice;
- extinderi, etajări și reparații la construcțiile existente;
- construirea de garaje și anexe gospodărești;
- extinderea echipamentelor publice
- lucrări legate de rețeaua de drumuri

Condiții:

- a). interdicție temporară de construire până la stabilizarea terenului, sau până la întocmirea de PUD sau PUZ pentru zonele marcate în planșa REGLEMENTĂRI cu hașuri vertical,
- b). studiu geotehnic cu excepția construcțiilor de importanță redusă
- c). interdicție definitivă de construire (cu excepția reparațiilor și lucrărilor de întreținere) în zonele de protecție sanitară a cimitirelor (hașurate în pătratele).

3. Utilizări interzise

- locuințe, pe parcelele care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate (pct.9);
- unități poluante care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice (gătere, mașini zgometoase, depozite de fier vechi, depozite de combustibili solizi și lichizi, deșeur, mașini uzate etc);
- construcții de locuințe în blocuri mai înalte de P+4;
- amenajări de campinguri pe domeniul public;
- instalarea de chioșcuri pe domeniul public, fara aprobarea documentatiei de specialitate;
- orice construcție și extindere de construcție definitiva în zonele cu interdicție definitiva de construire (vezi fiecare UTR în parte);
- orice construcție în zona de protecție a râurilor și a torenților, la o distanță mai mică de 15 m;
- orice construcție și extindere de construcție, altele decât cele autorizate la punctul 2.

4. Condiții de acces și drumuri

Accese carosabile

Numărul și configurația acceselor se determină conform Anexei nr.4 la Regulamentul General de Urbanism.

Pentru a fi constructibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public sau privat.

Drumurile de acces la obiectivele social-culturale și la terenurile de locuințe vor avea elemente geometrice corespunzătoare traficului determinat de obiectivul respectiv.

Accesele trebuie îndepărtate, cât mai mult posibil, de intersecții.

Numărul acceselor pe același drum să fie cât mai mic.

În cazul drumurilor cu circulație intensă accesul unei suite de parcele se poate prelua printr-un drum local (dacă este posibil).

Orice-acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire eliberate de administratorul acestora. Drumurile trebuie să se integreze corect în rețeaua generală de circulație.

Fundaturile trebuie prevăzute cu platforme corespunzătoare de întoarcere.

Intersecțiile trebuie amenajate pentru asigurarea vizibilității în condiții optime.

5. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- a) - în zonele construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente (dacă nu intra în zona de protecție a drumului)
- b) - în cazul zonelor libere, cu o desfășurare de cel puțin 12 loturi, construcțiile noi se vor putea amplasa retras de la aliniament cu condiția respectării coerenței și caracterului fronturilor stradale, sau în conformitate cu PUZ-urile aprobate;
- c) - autorizația de construire se emite numai dacă înalțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus (fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii);
- d) - prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

6. Amplasarea construcțiilor fata de domeniul public (rețele, lucrări publice)

Vezi PRESCRIPTII GENERALE, Cap. 2 - Zone protejate / Zone de protecție.

7. Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Pentru toate construcțiile ce se realizează pe o parcela se impune o distanță minimă fata de limitate laterale si fata de limita posterioara a acesteia egala cu jumătatea înalțimii la cornisa a clădirii, dar nu mai puțin de 3,0 m, cu următoarele excepții:

- clădirea se lipește de doua calcanе învecinate, formând un front continuu;
- clădirea se lipește de un calcan al clădirii învecinate, caz în care se menține, pe celelalte laturi, H/2 fata de limita de proprietate, dar nu mai puțin de 3,0 m.

Distanța minimă de 3,0 m, necesară în cazurile de mai sus, se majorează la:

- 4,0 m în cazul când o locuința se amplasează fata de limita unei proprietăți existente cu funcție de producție sau servicii;
- 6,0 m în cazul când o locuința se amplasează fata de un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecina.

8. Amplasarea construcțiilor unele fata de altele, pe aceeași parcela

Distanțele dintre clădirile nealaturate, pe aceeași parcela, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient în utilizarea construcțiilor: iluminare naturală, însorire (conform Anexa nr.3 din Regulamentul General de Urbanism.), salubritate, securitate etc.

În cazul construirii mai multor corpuri distincte de clădiri pe aceeași parcela, distanțele minime dintre acestea vor fi egale cu jumătate din înălțimea de la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,0 m.

Anexele locuințelor se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de clădiri sau pe limita de proprietate, cu condiția respectării prevederilor codului civil.

9. Caracteristici ale parcelelor

Pentru a fi construibilă, o parcela pentru locuințe, trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

a) dacă sunt rețele de apă-canal, să aibă o suprafață de:

- minim 150 m.p., pentru clădiri înscrise;
- minim 200 m.p., pentru clădiri izolate sau cuplate.

b) dacă nu sunt rețele de apă-canal, să aibă o suprafață de:

- minim 750 mp.

c) să aibă un front la strada de:

- minim 8 m, pentru clădiri înscrise;
- minim 12 m, pentru clădiri izolate sau cuplate.

c) în cazul parcelelor de colț, situate la intersecția a doua străzi, lățimea minimă a frontului la strada principală trebuie să fie de 12,0 m (în cazul locuințelor cuplate, cu un calcan), respectiv 15,0 m (în cazul locuințelor izolate, cu patru fațade)

Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate cât și celor neregulate.

10. Procentul de ocupare al terenurilor (POT) **coeficientul de utilizare al terenurilor (CUT)**

- POT max. = 30% in zone de locuit P, P+1
- POT max. = 70% in zone mixte (comert, servicii, institutii, locuinte)

Depășire CUT:

Valorile stabilite pentru CUT pot fi depășite în situația în care se schimbă condițiile ce l-au determinat (de ex. introducerea rețelei publice de alimentare cu apă potabilă).

11. Înălțimea construcțiilor

a) înălțimea la cornișă a construcțiilor social-culturale va fi stabilită cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

12. Spații verzi

12.1. Pe suprafața fiecărei parcele din cadrul zonei este obligatoriu să se mențină sau să se creeze spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform Anexei nr.6 la Regulamentul General de Urbanism.

13. Echipare edilitară

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă. Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Autoritățile administrației publice locale sunt obligate să asigure corelarea dezvoltării localităților cu programele de dezvoltare a echipării edilitare, condiționate de posibilitățile financiare de executare a acestora.

Utilizări permise:

- orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Utilizări permise cu condiții:

- construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați

Utilizări interzise:

- orice fel de construcții care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurate presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

- autorizarea construirii se va face numai în cazul în care rezulta ca terenul este constructibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.

14. Aspect exterior

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor 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.

REGLEMENTARI PUG– PRESCRIPTII SPECIFICE ZONEI UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE, AGRICOLE

1. Caracterul zonei

Funcțiunea predominantă: întreprinderi industriale - depozitare și întreprinderi agricole

Funcțiuni complementare:

- cai de comunicație rutiere, feroviare și construcții aferente construcțiilor aferente lucrărilor tehnico-edilitare
- servicii compatibile funcțiunii zonei

2. Utilizări permise cu condiții

Sunt permise:

- activități productive industriale, agroindustriale și agricole
- lucrări de infrastructură (gaz, apă, canal, electricitate etc);
- lucrări legate de rețeaua de drumuri.

3. Utilizări interzise

- construcții de locuințe;
- construcții de dotări publice;
- realizarea de microferme pentru creșterea animalelor în afara întreprinderilor agricole organizate în zone funcționale amenajate și echipate speciale, pentru a evita poluarea aerului, solului și a pânzei freatice, - unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele parcelei;
- amplasarea spre DJ a activităților care prin natura lor au un aspect dezagreabil (depozite de materiale, deșeuri, combustibili solizi etc); astfel de unități vor fi reținute de la circulațiile principale de acces în localitate și vor fi mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie;
- orice construcție sau extindere, altă decât cele autorizate la pct. 2.

4. Condiții de acces și drumuri

Vezi PRESCRIPTII GENERALE, Cap. 2 - Zone protejate / Zone de protecție

5. Amplasarea construcțiilor față de strada / aliniament

Unitățile industriale sau agricole nepoluante, amplasate în zone rezidențiale, vor respecta distanțele minime obligatorii, ale zonei respective (vezi ZONE PROTEJATE - ZONE DE PROTECȚIE) Se recomandă, ca în fiecare situație în parte, să se asigure coerența fronturilor stradale prin luarea în considerare a situației vecinilor imediați și a caracterului general al străzii.

6. Amplasarea construcțiilor fata de domeniul public (rețele, lucrări publice)
Cf. PUG - PRESCRIPȚII GENERALE, Cap. 2 - Zone protejate / Zone de protecție

7. Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelor

Pentru toate clădirile di subzonele I si A se impune o distanta minima obligatorie fata de limita parcele, egala cu H/2, dar nu msi puțin de 4,0 m, in afara cazului in care parcela învecinată este din Zona de locuințe, caz in care distanta minima se majorează la 6,0 m.

8. Amplasarea construcțiilor unele fata de altele, pe aceeași parcela

Distanțele dintre clădirile nealaturate, pe aceeași parcela, trebuie sa fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si accesul mijloacelor de salvare, astfel încât sa nu rezulte nici un inconvenient in utilizarea construcțiilor: iluminare naturala, insorire (conform Anexa nr.3 din Regulamentul General de Urbanism), salubritate, securitate etc.

In cazul construirii mai multor corpuri distincte de clădiri pe aceeași parcela, distanțele minime dintre acestea vor fi egale 1 cu jumătate din inaltimea de la comisa a clădirii celei mai inalte, dar nu mai puțin de 4,0 m

9. Caracteristici ale parcelor

Conform necesităților tehnologice si normelor specifice.

10. Procentul de ocupare al terenurilor (POT)

Coefficientul de utilizare al terenurilor (CUT)

- POT max. = 50 % ; CUT max. = 0,8

11. Inaltimea construcțiilor

Se va respecta inaltimea medie a clădirilor învecinate si caracterul zonei, fara ca diferența de inaltime sa depășească cu mai mult de doua niveluri (5,0 m) clădirile învecinate.
Fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un PUZ, aprobat conform legii.

12. Spatii verzi

Vor fi prevăzute spatii verzi si aliniamente cu rol de protecție de min. 20 % din suprafața totala a terenului unității productive.

13. Echipare edilitara

Orice construcție noua destinata activităților productive industriale, agroindustriale si agricole trebuie sa fie racordata la rețeaua publica de distribuție a apei potabile, de canalizare a apelor menajere si a rețelei electrice din zona.
Procesele tehnologice specifice impun restul echipării edilitare.
In situația in care zona nu dispune de rețea publica de distribuție apa si canalizare, se admite alimentarea cu apa din puțuri si evacuarea apelor in system individual sau de grup, in conformitate cu actele normative in vigoare, cu prevederea unui racord posibil la viitoarea rețea publica de apa si canalizare.

14. Aspect exterior

Cf. PUG PRESCRIPTII GENERALE - CAP. 6: Aspect exterior

2.2. Incadrarea in localitate.

Terenul studiat se afla situat in intravilanul orasului Siret cu categoria de folosinta curti constructii, si este amplasat in partea de vest a orasului, pe Strada Tudor Flondor nr. 5, avand numerele cadastrale 30301,30302,33859, 33858 cu o suprafata de 10153mp.

Terenul pe care urmeaza a se realiza investitia va fi inregistrat in Cartea Funciara pe numele investitorului.

Conform studiilor beneficiarului exista un deficit de servicii in domeniul comertului alimentar si nealimentar oferit locuitorilor orasului si nu numai.

Datorita bunei accesibilitati si pozitionari in centrul orasului se manifesta in zona interesul investitorilor in scopul dezvoltarii unor investitii din zona serviciilor, comertului si alimentatiei publice.

Vecinatati ale terenului luat in studiu.

Terenul pe care se propune construirea are urmatoarele vecinatati:

- | | |
|---------------|---|
| -la Nord-Est | - strada Carpati |
| -la Sud-Est | - strada Latcu Voda si proprietati private |
| -la Sud-Vest | - strada Tudor Flondor |
| -la Nord-Vest | - proprietate private SC TEXTY GARMENTS SRL |

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat este plan, bun de fundare, neafectat de fenomene fizico-geologice active.

2.4 Circulatia

Amplasamentul are deschidere catre toate cele 3 strazi.

Accesul auto si pietonal clienti este propus pe latura de sud - vest, din strada Tudor Flondor.

Aprovizionarea se face in intervalul diminetii, neafectand functionarea obiectivelor din zona si nici a traficului.

2.5. Ocuparea terenurilor

Conform extraselor de carte funciara, pe terenul studiat exista in prezent 4 cladiri cu o suprafata construita de:

- Teren nr. CF – 30301 – 1 cladire in suprafata de 381mp;
- Teren nr. CF – 30302 – 3 cladiri in suprafata totala de 1972mp;
- Teren nr. CF – 33859 – fara cladiri
- Teren nr. CF – 33858 – 1 cladire in suprafata de 72mp

Suprafata terenului pe care se propune amplasarea constructiei noi are suprafata totala de 10153mp.

2.6. Echiparea edilitara

Conform certificatului de urbanism zona studiata prin PUZ, beneficiaza de dotarea cu toate retelele edilitare necesare.

2.7. Probleme de mediu

Nu sunt probleme deosebite din punct de vedere al protectiei mediului si nici valori ce necesita protectie.

2.8. Optiuni ale populatiei

Amplasarea in zone rezidentiale si la artere de tranzit a unui centru comercial cu marfuri alimentare si nealimentare de uz casnic este binevenita si nu contravine functiunilor complementare admise.

Atat proprietarii particulari cat si administratia publica locala opteaza pentru valorificarea economica a ocuparii terenurilor si asigurarea de servicii mai bune.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Obiectul proiectului il constituie amplasarea unei constructii, cu functiunea de centru comercial pentru desfacerea marfurilor alimentare si de uz casnic. Scopul investitiei este acela de a asigura deservirea populatiei rezidente in cartier cu produse de prima necesitate in conditii de calitate sportive, precum si acela de a salubritiza si imbunatati considerabil aspectul urbanistic al zonei.

Din punct de vedere urbanistic, s-a urmarit:

- folosirea eficienta si echilibrata a terenului;
- valorificarea potentialului existent, in directa corelare cu cadrulul natural si construit;
- asigurarea premiselor unei dezvoltari armonioase pe termen mediu si lung a acestei zone cu vecinatatile.

Obiectivul propus se integreaza in zona, precum si in regimul de inaltime prevazut in zona.

Amplasamentul studiat nu se afla intr-o zona de protectie a unui monument dar se afla intr-o zona de protectie sanitara instaurata pentru terenul vecin din partea de Nord a amplasamentului, unde se desfasoara activitati industriale.

3.2. Prevederi ale PUG

Prin planul urbanistic zonal se stabilesc reglementari noi cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare al terenului, procentul de ocupare al terenului, retragerea fata de aliniamente si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

3.2.1. Utilizari admise:

- servicii comerciale si de prestari servicii;
- comert en-detail si en-gros.
- Zone recreere
- Zone sportive
- Parcaje

3.2.2. Utilizari interzise:

- Nu sunt permise constructiile pentru unitati industriale;
- Se interzice cresterea animalelor mari in zona si depozitarea gunoierului animalier.

3.2.3 Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- Cladirilor propuse nu vor depasi aliniamentele existente, stabilite de cladirile existente, exceptand reclamele/totemuri/piloni publicitari;

3.2.4 Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- Retragerea fata de limita posterioara este de minim (nord) este de minim 2.50m
- Retragerea fata de limitele laterale este de min. 6.00m, exceptand reclamele/totemuri/piloni publicitari/posturi de transformare/bazine supraterrane.

3.2.5. Stationarea autovehiculelor

- Stationarea autovehiculelor se va face doar in interiorul terenului studiat, teren proprietate privata a beneficiarilor, pe parcaje amenajate.

3.2.6. Inaltimea maxima admisibila a cladirilor.

- Constructiile propuse vor avea regim de inaltime P, P+1, incadrandu-se in regimul de inaltime a zonei.

3.2.7. Aspectul exterior al cladirilor.

- Volumul construit va fi simplu si se va armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile acesteia, fatadele laterale si posterioare fiind tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala.

3.2.8 Conditii de echipare edilitara

Constructiile propuse vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice conform studiilor de specialitate.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Suprafete verzi si plantate

- Suprafetele libere neocupate cu circulatii pietonale sau auto, parcaje sau alte platforme functionale vor fi plantate. Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism (conf. anexei nr. 6 la RGU) referitoare la procentul minim de ocupare cu spatii verzi, in functie de functiunea investitiei. Conform anexei 6 "Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement, in exteriorul cladirii sau in curti interioare - 2 - 5% din suprafata totala a terenului."

3.4. Modernizarea circulatiei

3.4.1. Parcaje

- Prin natura investitiei propuse se propun parcaje corect dimensionate conform normativelor si anexei 5 al Regulamentului General de Urbanism.

3.4.2. Accese carosabile si pietonale

- Se vor asigura circulatiile carosabile si pietonale conform plansei de reglementari.
- Accesul auto pentru public si aprovizionare, precum si cel pietonal este prevazut in partea de sud-vest a amplasamentului din strada Tudor Flondor. Traseele pietonale vor fi separate de cele auto.
- Emisiile de noxe nu vor depasi indicii admisi conform normativelor in vigoare si prevederile legislative in acses sens.

3.4.3. Imprejmuiri

- In cazul in care sunt necesare imprejmuiiri, ele vor fi cu inaltime de maxim 2.00 m sau dupa caz maxim 3.00 m in cazul in care sunt necesare realizarea de imprejmuiiri cu rol fonolizant sau pereti antifoc.
- Imprejmuirile vor fi realizate din materiale care sa nu fie distonant, agresiv, prezente. De asemenea culorile folosite vor fi naturale, discrete si specifice zonei existente.

3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici.

Functioneaza propusa pe terenul studiat este aceea de comert si servicii.

Procentul de ocupare al terenului P.O.T. maxim propus =50 %

Coefficientul de utilizare al terenului C.U.T. maxim propus =0.96

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

- **Alimentarea cu apa** – rece se va face prin racordul de la retelele existente in zona. Solutia de alimentare cu apa a obiectivului se va alege in functie de avizele de specialitate si de capacitatea retelor existente in zona dar si de necesarul de apa a noii investitii.
- **Canalizarea menajera si pluviala** a obiectivului va fi asigurata prin racord la retea de canalizare menajera respectiv pluviala a zonei. Se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor si din spatiile inierbate. Inaintea deversarii in canalizarea exterioara a apei menajere se **prevad separatoare de grasimi** – **separatoare de hidrocarburi** pentru apele meteorice si apele colectate de pe platforme.
- **Alimentarea cu energie electrica** - sursa de baza va fi retea de distributie urbana. Lucrarile de alimentare cu energie electrica vor fi realizate de furnizor in urma asigurarii proiectarii de catre Delgaz Grid SA a racordului si a achitarii tarifului de racordare.
- **Energia termica** – utilajele principale sunt unitati tip split avand condensatorul la exterior, pe acoperisul cladirii cu functionare pe curent electric.

4. Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta si la nivelul localitatii.

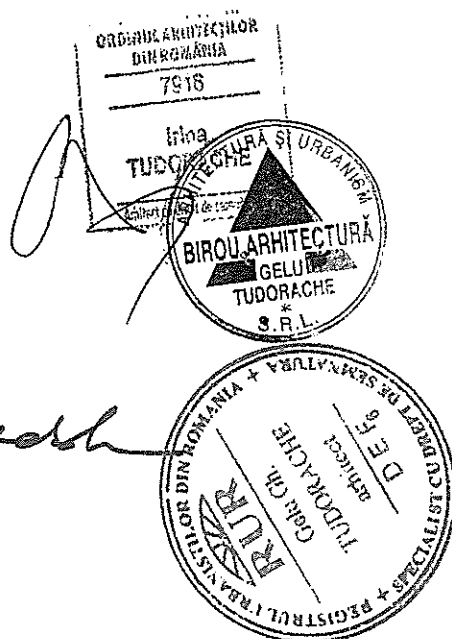
Functioneaza propusa este in totala concordanta cu dezvoltarea actuala a zonei in care se situeaza terenul studiat prin prezenta documentatie.

5. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale;

Costurile pentru investitia propusa vor fi in proportie de 100% din fondurile proprii ale investitorului privat.

Intocmit:
Arh. Irina Tudorache

Sef proiect:
Arh. Gelu Tudorache





VOLUMUL II –REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM PUZ

**CONSTRUIRE SUPERMARKET SI MAGAZIN PRODUSE DIN CARNE SI
BRANZETURI, ACCES AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMENAJARI
EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI IN
PARCARE, PANOU PUBLICITAR LUMINOS, IMPREJMUIRE
PERIMETRALA, BRANSAMENTE LA UTILITATI, ORGANIZARE DE
SANTIER**

Beneficiar:

S.C. PRO DEVELOPMENT SRL

Amplasament:

Strada Tudor Flondor nr. 5, Siret, Jud. Suceava

CUPRINSUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul R.L.U.

1.2. Baza legala ce sta la baza elaborarii

1.3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public

2.3. Reguli cu privire la amplasare si retrageri minime obligatorii

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

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

2.7. Reguli cu privire la amplasarea spatiilor verzi si imprejuririle

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

3.1. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

L1 – Zonă pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare

L2 – Zonă pentru locuințe colective și funcțiuni complementare

IS – Zonă pentru instituții și servicii

SP – Spații protecție sanitară

C – Zonă căi comunicații (străzi)

TE – Zonă pentru echipare tehnico-edilitară

1.1 ROLUL R.L.U.

I.DISPOZITII GENERALE

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este o

documentație de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile ,precum si amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor pe o suprafata bine determinata, in acord cu prevederile legale din domeniul urbanismului si amenajarii teritoriului.

Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplica regulile si principiile generale de urbanism pe suprafata de teren studiata asigurand concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respective protectia proprietatii private si apararea interesului public.

Planul Urbanistic Zonal, impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, constituie act de autoritate publica al administratiei locale, instituit ca urmare a avizarii conform legii de catre organismele teritoriale interesate si a aprobarii sale prin Hotarare a Consiliului Local al Orasului Siret.

PUZ – **“CONSTRUIRE SUPERMARKET SI MAGAZIN PRODUSE DIN CARNE SI BRANZETURI, ACCES AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI IN PARCARE, PANOU PUBLICITAR LUMINOS, IMPREJMUIRE PERIMETRALA, BRANSAMENTE LA UTILITATI, ORGANIZARE DE SANTIER”** are ca obiect stabilirea regulamentelor si indicatorilor urbanistici ce vor permite autorizarea si construire a unui Centru Comercial – Galerii Comerciale. Prin elaborarea Planului Urbanistic Zonal se vor completa reglementarile urbanistice prevazute prin RLU aferent PUG aprobat al orasului Siret.

Obiectul PUZ consta in propuneri de organizare functionala a zonei studiate, urmarindu-se relationarea coerenta cu zonele invecinate. Documentatia PUZ stabileste reglementarile urbanistice de amplasare si functionare a viitoarelor investitii, in concordanta cu legislatia de urbanism si amenajare a teritoriului in vigoare.

In cazul de fata prezentul plan urbanistic este intocmit pentru: a se stabili reglementari noi cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare al terenului, procentul de ocupare al terenului, retragerea fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

1.2 BAZA LEGALA A ELABORARII

Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ s-a bazat pe legi si acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor, norme si standard tehnice in acord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si a sigurantei in exploatare ale acestora, reguli proprii domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului bazate pe principiile dezvoltarii durabile. Cele mai importante reglementari sunt:

-Codul Civil

-Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului

-Legea nr. 289/2006 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001

-Ordinul MLPAT nr.13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic General

-Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 pentru aprobarea reglementarilor tehnice –Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru pentru Planul Urbanistic Zonal - indicativ GM-010-2000

-HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

-Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism

-Legea 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii – republicata cu modificarile ulterioare

-Legea 177/2015 pentru modificarea Legii nr.10/1995 privind calitatea in constructii

-Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului

-Legea nr 7/1996 –a cadastrului si publicitatii imobiliare –republicata in 2013

-Legea nr.82/1996 privind regimul juridic al drumurilor, modificata cu O.G.nr. 43/1997 cu modificari ulterioare

-Legea 54/1998 privind circulatia juridical a terenurilor

-Legea 213/1994 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia

-Ordinul 119/2014 privind normele de igiena si recomandarile privind mediul de viata al populatiei

-Legea nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice

-HGR nr 349/2005 privind depozitarea deseurilor

-PUG-ul Orasului Dorohoi cu RLU aferent

-PUZ aprobat cu HCL (21 din 13.07.2016)

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe teritoriul ce face

obiectul studiului PUZ – “CONSTRUIRE SUPERMARKET SI MAGAZIN PRODUSE DIN CARNE SI
BRANZETURI, ACCES AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE
VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI IN PARCARE, PANOU PUBLICITAR LUMINOS, IMPREJMUIRE
PERIMETRALA, BRANSAMENTE LA UTILITATI, ORGANIZARE DE SANTIER”

In cadrul PUZ ului se trateaza urmatoarele categorii de probleme :

- schimbarea functiunii zonei;
- modificare indici urbaistici: POT, CUT, Hmax
- stabilirea aliniamentelor, retragerilor si a distantelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- modificarea edificabilitatii;
- statutul juridic al terenurilor
- masuri de eliminare a unor riscuri naturale si antropice
- masuri de protectia mediului
- asigurarea parcarilor si gararii in interiorul parcelei
- reglementari specifice detaliate –permisiuni si restrictii- incluse in RLU aferent PUZ

1.3 DOMENIUL DE APLICARE

Terenul studiat se afla situat in intravilanul orasului Siret cu categoria de folosinta teren arabil si zona cu intreprinderi industriale-depozitare si intreprinderi Agricole, si este amplasat in partea de nord-vest a orasului, pe strada Tudor Flondor nr.5.

Terenul studiat se afla in zona de Nord Vest a orasului, la limita zonei centrale si este format din 4 loturi.

- Nr. CF – 30301 - Nr. cadastral 30301 – 5 din acte = 2593mp, 5 masurata = 2852mp
- Nr. CF – 30302 - Nr. cadastral 30302 – 5 din acte = 3898mp, 5 masurata = 4011mp
- Nr. CF – 30244 - Nr. cadastral 30244 – 5 din acte = 3290mp, lot care a fost dezmembrat in:

- o lot 1 - Nr. CF –33859 - Nr. cadastral 33859 – 5 din acte = 3217mp
- o lot 2 - Nr. CF –33858 - Nr. cadastral 33858 – 5 din acte = 73mp

Suprafata totala a terenului este de 10153mp.

Conform Planului Urbanistic General al orasului Siret aprobat in anul 2009, terenul studiat are destinatia de: teren agricol in intravilan si zona cu intreprinderi industriale-depozitare, precum si zona pentru locuinte si functiuni complementare si are urmatoarele caracteristici si reglementari.

REGLEMENTARI PUG– PRESCRIPTII SPECIFICE ZONEI PENTRU LOCUINTE CU REGIM MIC / MEDIU DE ÎNĂLȚIME.

1. Caracterul zonei

Zona se caracterizează prin prezenta locuințelor individuale cu regim mic de inaltime, a locuințelor colective cu regim mediu de inaltime si a dotărilor comerciale si alte servicii. Funcțiunea predominanta: locuirea.

Compusa din: Locuințe individuale cu regim mic de inaltime (majoritar parter) si a a locuințelor colective (blocuri) cu regim mediu de inaltime (maxim p+4)

Funcțiuni complementare:

- instituții publice,
- comerț;
- mici întreprinzători;
- servicii;
- comerț ocazional.

2. Utilizări permise cu condiții

- locuințe individuale si locuinte colective in zona centrala sau la limita acestei zone;
- dotări publice;
- comerț, activități artizanale;
- demolări de imobile;
- lucrări de săpături arheologice;
- extinderi, etajari si reparații la construcțiile existente;
- construirea de garaje si anexe gospodărești;
- extinderea echipamentelor publice
- lucrări legate de rețeaua de drumuri

Conditii:

- a). interdicție temporara de construire pana la stabilizarea terenului, sau pana la întocmirea de PUD sau PUZ pentru zonele marcate in planșa REGLEMENTARI cu hașuri vertical,
- b). studiu geotehnic cu exceptia constructiilor de importanta redusa
- c). interdicție definitiva de construire (cu excepția reparațiilor si lucrărilor de intretinere) in zonele de protecție sanitara a cimitirelor (hașurate in pătratele).

3. Utilizări interzise

- locuințe, pe parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate (pct.9);
- unități poluante care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice (gatere, mașini zgomotoase, depozite de fier vechi, depozite de combustibili solizi si lichizi, deșeuri, mașini uzate etc);
- construcții de locuințe in blocuri mai inalte de P+4;

- amenajări de campinguri pe domeniul public;
- instalarea de chioșcuri pe domeniul public, fara aprobarea documentatiei de specialitate;
- orice construcție si extindere de construcție definitiva in zonele cu interdicție definitiva de construire (vezi fiecare UTR in parte);
- orice construcție in zona de protecție a râurilor si a torenților, la o distanta mai mica de 15 m;
- orice construcție si extindere de construcție, altele decit cele autorizate la punctul 2.

4. Condiții de acces si drumuri

Accese carosabile

Numărul si configurația acceselor se determina conform Anexei nr.4 la Regulamentul General de Urbanism.

Pentru a fi construita, o parcela trebuie sa aiba acces la un drum public sau privat.

Drumurile de acces la obiectivele social-culturale si la terenurile de locuințe vor avea elemente geometrice corespunzătoare traficului determinat de obiectivul respectiv.

Accesele trebuie îndepărtate, cît mai mult posibil, de intersecții.

Numărul acceselor pe același drum sa fie cît mai mic.

In cazul drumurilor cu circulație intensa accesul unei suite de parcele se poate prelua printr-un drum local (daca este posibil).

Orice-acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizăției speciale de construire eliberate de administratorul acestora. Drumurile trebuie sa se integreze corect in rețeaua generala de circulație.

Fundaturile trebuie prevăzute cu platforme corespunzătoare de întoarcere.

Intersecțiile trebuie amenajate pentru asigurarea vizibilității in condiții optime.

5. Amplasarea construcțiilor fata de aliniament

a) - in zonele construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente (daca nu intra in zona de protecție a drumului)

b) - in cazul zonelor libere, cu o desfășurare de cel puțin 12 loturi, construcțiile noi se vor putea amplasa retras de la aliniament cu condiția respectării coerenței si caracterului fronturilor stradale, sau in conformitate cu PUZ-urile aprobate;

c) - autorizata de construire se emite numai daca inaltimea clădirii nu depășește distanta măsurata, pe orizontala, din orice punct al clădirii fata de cel mai apropiat punct al

aliniamentului opus (fac excepție construcțiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii);

d) - prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

6. Amplasarea construcțiilor fata de domeniul public (rețele, lucrări publice)

Vezi PRESCRIPȚII GENERALE, Cap. 2 - Zone protejate / Zone de protecție.

7. Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelor

Pentru toate construcțiile ce se realizează pe o parcelă se impune o distanță minimă față de limitele laterale și față de limita posterioară a acesteia egală cu jumătatea înălțimii la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3,0 m, cu următoarele excepții:

- clădirea se lipește de două calcanе învecinate, formând un front continuu;
- clădirea se lipește de un calcan al clădirii învecinate, caz în care se menține, pe celelalte laturi, $H/2$ față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de 3,0 m.

Distanța minimă de 3,0 m, necesară în cazurile de mai sus, se majorează la:

- 4,0 m în cazul când o locuință se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcție de producție sau servicii;
- 6,0 m în cazul când o locuință se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină.

8. Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă

Distanțele dintre clădirile nealaturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient în utilizarea construcțiilor: iluminare naturală, însorire (conform Anexa nr.3 din Regulamentul General de Urbanism.), salubritate, securitate etc.

În cazul construirii mai multor corpuri distincte de clădiri pe aceeași parcelă, distanțele minime dintre acestea vor fi egale cu jumătate din înălțimea de la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,0 m.

Anexele locuințelor se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de clădiri sau pe limita de proprietate, cu condiția respectării prevederilor codului civil.

9. Caracteristici ale parcelor

Pentru a fi construibilă, o parcelă pentru locuințe, trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

a) dacă sunt rețele de apă-canal, să aibă o suprafață de:

- minim 150 m.p., pentru clădiri înscrise;
- minim 200 m.p., pentru clădiri izolate sau cuplate.

b) dacă nu sunt rețele de apă-canal, să aibă o suprafață de:

- minim 750 mp.

c) să aibă un front la strada de:

- minim 8 m, pentru clădiri înscrise;
- minim 12 m, pentru clădiri izolate sau cuplate.

c) în cazul parcelor de colț, situate la intersecția a două străzi, lățimea minimă a frontului la strada principală trebuie să fie de 12,0 m (în cazul locuințelor cuplate, cu un calcan), respectiv 15,0 m (în cazul locuințelor izolate, cu patru fațade)

Condițiile de mai sus se aplică atât parcelor cu forme geometrice regulate cât și celor neregulate.

10. Procentul de ocupare al terenurilor (POT)

coeficientul de utilizare al terenurilor (CUT)

- POT max. = 30% în zone de locuit P; P+1

- POT max. = 70% in zone mixte (comert, servicii, institutii, locuinte)

Depășire CUT:

Valorile stabilite pentru CUT pot fi depășite în situația în care se schimbă condițiile ce l-au determinat (de ex. introducerea rețelei publice de alimentare cu apă potabilă).

11. Înălțimea construcțiilor

a) înălțimea la cornișă a construcțiilor social-culturale va fi stabilită cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveleuri clădirile imediat învecinate.

12. Spații verzi

12.1. Pe suprafața fiecărei parcele din cadrul zonei este obligatoriu să se mențină sau să se creeze spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform Anexei nr.6 la Regulamentul General de Urbanism.

13. Echipare edilitara

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară (a depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Autoritățile administrației publice locale sunt obligate să asigure corelarea dezvoltării localităților cu programele de dezvoltare a echipării edilitare, condiționate de posibilitățile financiare de executare a acestora.

Utilizări permise:

- orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Utilizări permise cu condiții:

- construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Utilizări interzise:

- orice fel de construcții care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

- autorizarea construirii se va face numai în cazul în care rezulta ca terenul este construitibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.

14. Aspect exterior

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

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

REGLEMENTARI PUG– PRESCRIPTII SPECIFICE ZONEI UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE, AGRICOLE

1. Caracterul zonei

Funcțiunea predominantă: întreprinderi industriale - depozitare și întreprinderi agricole

Funcțiuni complementare:

- cai de comunicație rutiere, feroviare și construcții aferente
- construcții aferente lucrărilor tehnico - edilitare
- servicii compatibile funcțiunii zonei

2. utilizări permise cu condiții

Sunt permise:

- activități productive industriale, agroindustriale și agricole
- lucrări de infrastructură (gaz, apă, canal, electricitate etc);
- lucrări legate de rețeaua de drumuri.

3. Utilizări interzise

- construcții de locuințe;
- construcții de dotări publice;
- realizarea de microferme pentru creșterea animalelor în afara întreprinderilor agricole organizate în zone funcționale amenajate și echipate speciale, pentru a evita poluarea aerului, solului și a pânzei freatice, - unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele parcelei;
- amplasarea spre DJ a activităților care prin natura lor au un aspect dezagreabil (depozite de materiale, deșeuri, combustibili solizi etc); astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale de acces în localitate și vor fi mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie;
- orice construcție sau extindere, altă decât cele autorizate la pct. 2.

4. Condiții de acces și drumuri

Vezi PRESCRIPTII GENERALE, Cap. 2 - Zone protejate / Zone de protecție

5. Amplasarea construcțiilor față de strada / aliniament

Unitățile industriale sau agricole nepoluante, amplasate în zone rezidențiale, vor respecta distanțele minime obligatorii, ale zonei respective (vezi ZONE PROTEJATE - ZONE DE PROTECȚIE)

Se recomandă, ca în fiecare situație în parte, să se asigure coerența fronturilor stradale prin luarea în considerare a situației vecinilor imediați și a caracterului general al străzii.

6. Amplasarea construcțiilor fata de domeniul public (rețele, lucrări publice)
Cf. PUG - PRESCRIPȚII GENERALE, Cap. 2 - Zone protejate / Zone de protecție

7. Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelilor

Pentru toate clădirile di subzonele I si A se impune o distanta minima obligatorie fata de limita parcele, egala cu H/2, dar nu msi puțin de 4,0 m, in afara cazului in care parcela învecinată este din Zona de locuințe, caz in care distanta minima se măjorează la 6,0 m.

8. Amplasarea construcțiilor unele fata de altele, pe aceeași parcela

Distanțele dintre clădirile nealaturate, pe aceeași parcela, trebuie sa fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stinggere a incendiilor, precum si accesul mijloacelor de salvare, astfel încât sa nu rezulte nici un inconvenient in utilizarea construcțiilor: iluminare naturala, insorire (conform Anexa nr.3 din Regulamentul General de Urbanism), salubritate, securitate etc.

In cazul construirii mai multor corpuri distincte de clădiri pe aceeași parcela, distanțele minime dintre acestea vor fi egale 1 cu jumătate din inaltimea de la comisa a clădirii celei mai inalte, dar nu mai puțin de 4,0 m.

9. Caracteristici ale parcelilor

Conform necesităților tehnologice si normelor specifice.

10. Procentul de ocupare al terenurilor (POT)

Coefficientul de utilizare al terenurilor (CUT)

- POT max. = 50 % ; CUT max. = 0,8

11. Inaltimea construcțiilor

Se va respecta inaltimea medie a clădirilor învecinate si caracterul zonei, fara ca diferența de inaltime sa depășească cu mai mult de doua niveluri (5,0 m) clădirile învecinate.

Fac excepție construcțiile care au fost cuprinse intr-un PUZ, aprobat conform legii.

12. Spatii verzi

Vor fi prevăzute spatii verzi si alinamente cu rol de protecție de min. 20 % din suprafața totala a terenului unității productive.

13. Echipare edilitara

Orice construcție noua destinata activităților productive industriale, agroindustriale si agricole trebuie sa fie racordata la rețeaua publica de distribuție a apei potabile, de canalizare a apelor menajere si a rețelei electrice din zona.

Procesele tehnologice specifice impun restul echipării edilitare.

In situația in care zona nu dispune de rețea publica de distribuție apa si canalizare, se admite alimentarea cu apa din puțuri si evacuarea apelor in system individual sau de grup, in

conformitate cu actele normative in vigoare, cu prevederea unui racord posibil la viitoare rețea publica de apa si canalizare.



14. Aspect exterior

Cf. PUG PRESCRIPTII GENERALE - CAP. 6: Aspect exterior

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT .

- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenul studiat in cadrul PUZ este permisa pentru functiunile si cu conditia respectarii prezentului RLU .
 - Utilizarea functionala a terenurilor este prezentata in plansa de reglementari a PUZ
 - Sunt interzise activitatile industriale sau manufacturiere poluante pentru aer, sol, apa, sau a caror nivel de poluare nu pot fi pastrate in standardele prevazute de lege .
 - Pentru amenajarile exterioare, platforme, alei, stazi de acces, spatii verzi amenajate, se vor lua masuri de sistematizare verticala , de racordare a rigolelor de colectare a apelor pluviale si deversarea lor in colectorul stradal.
 - Colectarea si indepartarea reziduurilor se va face in pubele moderne cu separare selectiva a deseurilor pe categorii, in vederea reciclarii, transportul si depozitarea acestora in locuri special amenajate de catre firme specializate.
 - Masurile de salubritate a zonei nu vor afecta cadrul urbanistic, functional si compozitional.
 - Toate activitatile vor fi planificate si desfasurate astfel incat impactul zgomotelor sa fie redus. Se interzice desfasurarea de alte activitati, altele decat cele specifice obiectivului .
- Constructia proiectata nu prezinta elemente functionale sau de alta natura care ar putea prejudicia mediul natural si construit existent.
- Ca atare proiectantii obiectivului, constructorul, pe perioada executiei si beneficiarul in toata perioada de exploatare vor respecta concluziile si recomandările studiului de impact.
- Obiectivul propus se integreaza in zona, avand regimul de inaltime parter.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executiei constructiilor si amenajarilor se va face cu conditia asigurarii compatibilitatii pentru destinatia constructiei si functiunea dominant a zonei .

Autorizarea executiei constructiilor se va face cu conditia respectarii indicilor urbanistici maximi admisibili P.O.T. si C.U.T., a inaltimii maxime si a aliniamentelor stabilite prin PUZ .

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai cu respectarea exigentelor Legii 10/1995 privind rezistenta, stabilitatea, siguranta in exploatare, rezistenta la foc, protectia impotriva zgomotului, sanatatea oamenilor si protectia mediului.

2.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Amplasarea constructiilor se va face conform aliniamentelor stabilite in memoriul de prezentare al P.U.Z. si marcate in plansa de reglementari.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESOR OBIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea de acces la

drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile drumurilor publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a

incendii, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură accesul pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Autorizarea executării construcțiilor care necesită parcaje se emite numai dacă există

posibilitatea executării acestora în afara domeniului public, în conformitate cu normele pentru

echiparea cu locuri de parcare, existente, la momentul cererii autorizatiei de construire. Se vor

asigura parcarile necesare noii investiții prin închirierea parcajelor care lipsesc.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Lucrarile de îmbunătățire, extindere sau marire a capacității rețelelor edilitare se vor realiza

de către investitor sau beneficiar, parțial sau după caz în întregime.

Lucrarile de racordare și bransare la rețeaua edilitară publică se vor suporta în întregime de către investitor sau beneficiar și/sau autorizatilor obținute de la detinatorii

de rețele.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor nu contravine

funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Parcela studiată are o formă ce permite amplasarea construcțiilor, realizarea acceselor și amenajărilor. Suprafața parcelei de 10153mp permite funcționarea corectă a obiectivului cu

toate cerințele sale.

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI SI IMPREJUMIRI

• Suprafețele libere neocupate cu circulații pietonale sau auto, parcaje sau alte platforme

funcționale vor fi plantate. Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism (conf. anexei nr. 6 la RGU) referitoare la procentul minim de ocupare cu spații verzi, în

funcție de funcțiunea investiției. Conform anexei 6 "Pentru construcțiile comerciale vor fi

prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în

curți interioare - 2 - 5% din suprafața totală a terenului."

• Imprejmirile vor fi cu înălțimi de maxim 2.00m sau după caz maxim 3.00m în cazul în care

sunt necesare realizarea de imprejmuiri cu rol fonoizolant sau pereți anti-foc.

• Imprejmirile vor fi realizate din materiale care să nu fie distonant, agresiv, prezente. De asemenea culorile folosite vor fi naturale, discrete și specifice zonei existente. Spre stradă

imprejmuirea va lipsi, delimitarea făcându-se cu borduri și/sau garduri vii.

• Se va solicita în mod obligatoriu indicarea în planul care însoțește cererea de autorizare a

construire a modului de tratare a spațiilor libere și a imprejmirilor, în special acelor vizibile de pe cale de comunicație publică.

II. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

3.1. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Zona de teren pentru care se aplica acest regulament este suprafata de 10153mp aferenta obiectivului propus .

Funcțiunea zonei fiind stabilita ca subzona spatii comerciale si prestari servicii.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

SUBZONA SPATII COMERCIALE, SERVICII SI DEPOZITARE

1. UTILIZARE FUNCTIONALA

Caracterul zonei

Zona spatii comerciale, servicii, spatii verzi si parcaje.

Utilizari premise :

-Se admite amplasarea urmatoarelor :

- sedii ale unor companii si firme,
- constructii si amenajari spatii comerciale cu vanzarea cu amanuntul
- servicii comerciale si de prestari servicii;
- comert en-detail si en-gros.
- Zone recreere
- Zone sportive
- parcaje la sol
- spatii verzi
- spatii de prezentare si expunere
- stalpi –piloni publicitari –totemuri
- panouri publicitare
- pergole

Utilizari premise cu conditionari:

Nu este cazul .

Utilizari interzise :

- Sunt interzise orice utilizari ,altele decat cele admise.
- Nu sunt permise constructiile pentru unitati industriale;
- Se interzice cresterea animalelor mari in zona si depozitarea gunoierului animalier.

2. CONDITII DE AMPLASARE ,ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRII

CARACTERISTICILE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Constructia va fi amplasata izolat pe parcela, conform edificabilului din planul de Reglementari urbanistice –in functie de solutia aleasa la faza DTAC –PT.

AMPLASAREA CLADIRII FATA DE ALINIAMENT

- Cladirilor propuse nu vor depasi aliniamentele existente, stabilite de cladirile existente, exceptand reclamele/totemuri/piloni publicitari;

AMPLASAREA CLĂDIRII FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE LATERALE SI POSTERIOARE

ALE PARCELELOR

- Se va respecta edificabilul propus in planșa de Reglementari urbanistice.
- Retragerea fata de limita posterioara este de minim (nord) este de minim 2.50m
- Retragerea fata de limitele laterale este de min. 6.00m. exceptand reclamele/totemuri/piloni publicitari.

AMPLASAREA CLĂDIRII FATA DE ALTE CLĂDIRI DE PE ACEEASI PARCELA

- Distanțele dintre clădirile nealaturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient în utilizarea construcțiilor: iluminare naturală, insorire (conform Anexa nr.3 din Regulamentul General de Urbanism), salubritate, securitate etc.
- În cazul construirii mai multor corpuri distincte de clădiri pe aceeași parcelă, distanțele minime dintre acestea vor fi egale cu jumătate din înălțimea de la comisa a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,0 m.

CIRCULAȚII SI ACCESE

- Se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale conform planșei de reglementari.
- Accesul auto pentru public și aprovizionare, precum și cel pietonal este prevăzut în partea de sud-vest a amplasamentului din strada Tudor Flondor. Traseele pietonale vor fi separate de cele auto. Accesul pietonal se va putea realiza și din partea de S-E a amplasamentului din strada Latcu Voda.
- Emisiile de noxe nu vor depăși indicii admisi conform normativelor în vigoare și prevederile legislative în acest sens.

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Stationarea autovehiculelor se va face doar în interiorul terenului studiat, teren proprietate privată a beneficiarilor, pe parcele amenajate.
- Prin natura investiției propuse se propun parcele corect dimensionate conform normativelor și anexei 5 al Regulamentului General de Urbanism.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRII

- Construcțiile propuse vor avea regim de înălțime P, P+1, încadrându-se în regimul de înălțime a zonei.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile acesteia, fatadele laterale și posterioare fiind tratate arhitectural la același nivel cu fatada principală.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Se vor asigura toate echipamentele edilitare: electricitate, alimentare cu apa si canalizare, gaze naturale, telefonie si internet prin extinderea retelelor existente, conform avizelor detinatorilor de retele.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Suprafetele libere neocupate cu circulatii pietonale sau auto, parcaje sau alte platforme functionale vor fi plantate. Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism (conf. anexei nr. 6 la RGU) referitoare la procentul minim de ocupare cu spatii verzi, in functie de functiunea investitiei. Conform anexei 6 "Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement, în exteriorul cladirii sau în curti interioare 2 - 5% din suprafata totala a terenului."

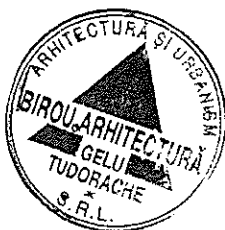
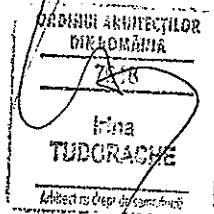
IMPREJMUIRI

- Imprejmuirile vor fi cu inaltime de maxim 2.00m sau dupa caz maxim 3.00m in cazul in care sunt necesare realizarea de Imprejmuiri cu rol fonoizolant sau pereti antifoc.
- Imprejmuirile vor fi realizate din materiale care sa nu fie distonant ,agresiv, prezente. De asemenea culorile folosite vor fi naturale, discrete si specifice zonei existente. Unde nu va fi nevoie de imprejmuiri, delimitarea se va face cu borduri si garduri vii.

3. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- **PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**
 - Edificabilul zonei –conform plansei de reglementari
 - Procentul maxim de ocupare a terenului este **P.O.T. =50 %**
- **COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**
 - Coeficientul de utilizare a terenului este **C.U.T. =0.96 mp ADC /mp teren**

Intocmit:
Arh. Irina Tudorache



Sef proiect:
Arh. Gelu Tudorache



8

8

**RAPORTUL DE SPECIALITATE
AL ARHITECTULUI SEF**

privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru realizarea investitiei

**CONSTRUIRE SUPERMARKET ȘI MAGAZIN PRODUSE DIN CARNE ȘI BRÂNZETURI, ACCESE
AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, AMENAJĂRI, EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ,
RECLAME PE FAȚADĂ ȘI ÎN PARCARE, PANOU PUBLICITAR LUMINOS, ÎMPREJMUIRE
PERIMETRALĂ, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE ȘANTIER
în orașul Siret, str. Tudor Flondor nr. 5**

În conformitate cu prevederile art. 47 din Legea nr. 350/ 2001 - privind amenajarea teritoriului și urbanismul:

- *Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.*

Zona studiată se găsește la o distanță de aproximativ 750 m față de zona centrală a orașului Siret și are în folosință actuală: teren agricol în intravilan și zonă cu întreprinderi industriale-depozitare.

Terenul în suprafață totală de 10.153 mp este proprietatea lui: *Malis Constantin cnf. carte funciară nr. 30301, nr. cadastral 30301, SC PRIVEX-93 SRL cnf. carte funciară nr. 30302, nr. cadastral 30302 și SC PRO DEVELOPMENT SRL Bacau cnf. carte funciară nr. 30244, nr. cadastral 30244.*

Terenul studiat, este situat în intravilanul localității, fiind delimitat la nord-est: strada Carpați, la sud-est: strada Latcu Vodă și proprietăți private, la sud-vest: strada Tudor Flondor, la nord-vest: proprietate privată SC TEXTY GARMENTS SRL.

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

Indici urbanistici

POT max = 50 %;

CUT max = 0,96;

Regim de înălțime maxim – P+1;

Retragerea minimă față de aliniament: *conform planșei nr. U2 – Reglementări urbanistice*;

Retrageri minime față de limitele laterale: *conform planșei nr. U2 – Reglementări urbanistice*;

Retrageri minime față de limitele posterioare: *conform planșei nr. U2 – Reglementări urbanistice*;

Circulații și accese: *accesele auto și pietonale se vor face din strazile Tudor Flondor și Carpați.*

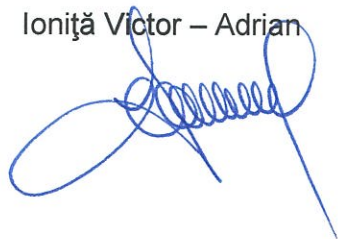


Conform art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului: în urma avizării de Consiliul județean Suceava și a obținerii Aviz nr. 18 din 22.05.2019, Consiliul local Siret are obligația să emită o hotărâre prin care aprobă sau respinge documentația de urbanism.

VIZAT,

SECRETAR

Ioniță Victor – Adrian



ARHITECT ȘEF,

Ciobanu Cristian





ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
ORAȘULUI SIRET
CONSILIUL LOCAL
COMISIA

PENTRU AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM, AGRICULTURĂ, REALIZAREA
LUCRĂRILOR PUBLICE, PROTECȚIA MEDIULUI, CONSERVAREA MONUMENTELOR
ISTORICE ȘI DE ARHITECTURĂ

Nr. 5007 din 20-06-2019

RAPORT DE AVIZARE

*privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru realizarea utilităților, construire
SUPERMARKET și MAGAZINE PROMISE MIN CARNE și PRINZETICI, ANCESE ADZO și PERKHALE, TROUARE,
AMENAJARI EXTERIOARE, HIGIENANIZARE VERTICALA, RECLAME PE FAȚADA și PARCARE, MANOU PUBLICITARE
LUMINOSE, ÎMPREJINDUIRE PETIȚIE TRALĂ, BRAUȘ AMENAJATE LA UTILITATĂ, ORGANIZARE SANITAR*

ORAȘ SIRET SIRE. TUDOR FLORESCU nr. 5

Consiliul local al orașului Siret;

Comisia amenajarea teritoriului și urbanism, agricultură, realizarea lucrărilor publice, protec
mediului, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

Luând spre analiză proiectul de hotărâre menționat mai sus, având ca inițiator pe primar
orașului Siret;

În temeiul prevederilor art. 44 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale
republicată;

AVIZEAZĂ proiectul de hotărâre

cu următoarele amendamente:

Acceptate de comisie *aviz favorabil*

Respinse de comisie

Motivarea *corespunde din punct
de vedere juridic*

și propune Consiliului Local să-l ia în dezbatere în ședința sa din 27-06-2019 și să-l adopte
avându-se în vedere următoarele motive de fapt:

- necesitatea, oportunitatea și încadrarea în prevederile legale

PREȘEDINTELE COMISIEI
Cristian Leonard MOCREI

