

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ: Intocmire PUZ in vederea construirii de locuinte individuale, imprejmuire, bransamente
	BENEFICIAR: Ungureanu Liviu si Ungureanu Marta

PROIECT NR 61/58/2022

EXEMPLAR. NR.

PROIECT

**INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE,
IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE**

ADRESA: JUD. SUCEAVA, COMUNA SCHEIA, SAT SFANTU ILIE

BENEFICIAR: UNGUREANU LIVIU SI UNGUREANU MARTA

FAZA P.U.Z.

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ: Intocmire PUZ in vederea construirii de locuinte individuale, imprejmuire, bransamente
	BENEFICIAR: Ungureanu Liviu si Ungureanu Marta

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Intocmire PUZ in vederea construirii de locuinte individuale, imprejmuire, bransamente

Amplasament: **Jud. SUCEAVA, Com. Scheia, sat Sfantu Ilie.**

Proiectant general :

S.C. GLOBAL TOPEXPERT SRL

Proiectant de specialitate:

S.C. LINEO PROIECT SRL

Arh. Alina ANTOCHI

Beneficiar: **UNGUREANU LIVIU SI UNGUREANU MARTA**

Data elaborarii: Noiembrie 2022

1.2. Obiectul lucrarii:

Solicitarile temei program:

Prezenta documentatie are ca obiect Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism pentru posibilitatea construirii unor locuinte individuale in Jud. Suceava, com. Scheia, sat Sfantu Ilie.

Obiectul lucrarii consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale si tehnice in zona, cu scopul de a reglementa zonele edificabile, conditiile de ocupare, dimensionare si aspect arhitectural a viitoarelor constructii, rezolvarea acceselor pietonale si carosabile precum si amenajarea spatiilor libere si plantate.

Planul Urbanistic Zonal stabileste amplasamentele constructiilor prevazute a fi realizate.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata:

Prin prezenta lucrare se intentioneaza:

- Asigurarea accesului carosabil si pietonal la nivelul cerintelor din zona;
- Analizarea compatibilitatii functiunii propuse cu zona functionala existenta;
- Organizarea urbanistica a zonei prin stabilirea amplasamentului noilor constructii prevazute a se realiza in zona si incadrarea acestora intr -o solutie de ansamblu;

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ: Intocmire PUZ in vederea construirii de locuinte individuale, imprejmuire, bransamente
	BENEFICIAR: Ungureanu Liviu si Ungureanu Marta

Ca urmare, in aceasta zona a comunei Scheia, este necesara elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care sa stabileasca obiectivele, actiunile si prioritatile, compatibilitatea cu vecinatatile, reglementarile urbanistice necesare pentru utilizarea terenului si realizarea constructiilor.

La baza intocmirii documentatiei, sta tema de proiectare in care au fost stabilite spatiile, suprafetele si legaturile functionale, pornindu-se de la amplasarea in teren a obiectivelor.

In urma analizei Planului Urbanistic General al comunei Scheia- documentatie de urbanism faza PUG, aprobata de catre Consiliul Local Scheia prin H.C.L. nr. 42/26.09.2014, proiect prin care s-a stabilit intravilanul localitatii, zonificarea, functiunile si organizarea urbanistica, s-a constatat ca zona luata in studiu este situata in intravilanul localitatii, UTR 1 Sfantu Ilie – zona functiuni mixte, dotari locuinte individuale cu P-P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, trupuri si zone de extinderi. Terenul are categoria de folosinta – curti constructii, construirea fiind conditionata de eleborarea unui PUZ.

In vederea inceperii demersurilor legale pentru realizarii investitiei a fost emis de catre Primaria comunei Scheia, certificat de urbanism nr.471/04.10.2022 prin care se recomanda intocmirea unui PUZ si se identifica reglementari obligatorii necesar a fi studiate in cadrul documentatiei de fata.

1.2 Surse documentare:

- Cadrul legislativ:
- P.U.G –comuna Scheia si Regulamentul Local de Urbanism aferent.
- Tema program stabilita cu initiatorul PUZ.
- LEGEA 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul,completata si actualizata
 - Ghid privind Metodologia de elaborare a Conținutului - Cadru P.U.Z., G.M. - 010 – 2000 aprobat prin ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
 - CODUL CIVIL;
 - Legea 50/ 91 - privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările ulterioare;
 - Legea 10/1995 referitoare la calitatea în construcții;
 - Legea 18/1991 privind fondul funciar;
 - Legea 137/1995 privind protecția mediului;
 - Ordinul 119/2014 privind probarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.
- Surse de informatii utilizate:
- Legislatia privind urbanismul si protectia mediului
- Documentare de teren
- Documentatii tehnice puse la dispozitia proiectantului de investitor (documentatie cadastrala si topografica, acte de proprietate, studiu geotehnic).

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ: Intocmire PUZ in vederea construirii de locuinte individuale, imprejmuire, bransamente
	BENEFICIAR: Ungureanu Liviu si Ungureanu Marta

2.1. Evolutia zonei

Zona studiata este amplasata in intravilanul localitatii, UTR 1 Sfantu Ilie – zona functiuni mixte, dotari locuinte individuale cu P-P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, trupuri si zone de extinderi si are suprafata de 3000mp, formata din:

Nr. crt.	Numar cadastral/C.F.	Suprafata /mp	Proprietar	Categoria de folosinta a terenului
1	57462	3.000mp	Ungureanu Liviu si Ungureanu Marta	Curti constructii Intravilan
Total suprafata		3.000mp		

Amplasamentul este accesibil din drumul comunal – str. Prefect Dimitrie Cojocaru (drum betonat), din partea de N a amplasamentului si din drumul – str. Stadionului (drum pietruit) aflat in partea de sud-est a amplasamentului. Drumurile apartin domeniul public al localitatii.

Zona este potrivita pentru functiunile propuse datorita constructiilor cu aceleasi functiuni existente in zona precum si a viitoarelor planuri de dezvoltare a zonei.

Nu are in imprejurimi monumente istorice sau de arhitectura.

Nu se afla in preajma zonelor protejate.

Amplasamentul studiat nu este racordat la nici o retea de utilitati urbane.

2.2. Incadrarea in localitate

Terenul pe care se doreste amplasarea constructiilor este incadrat in categoria de folosinta curti constructii si se afla in intravilanul comunei Scheia, jud. Suceava.

Zona este echipata cu utilitati – alimentare cu apa, canalizare, gaz si energie electrica.

Nu vor afecta obiective de interes public, cultural sau istoric.

Accesul catre zona studiata se va realiza din drumurile de acces existente in partea de nord si sud-est a amplasamentului.

Vecinatatile zonei studiate sunt:

- **la nord** –drum comunal – str. Prefect Dimitrie Cojocaru- nr. cad. 56800;
- **la est** – prop privata – locuinta;
- **la sud est** - drum de acces – strada Stadionului – nr. cad. 57315;
- **la sud** - teren prop. Private– locuinta;
- **la vest** - teren prop. Private– locuinta;

2.3 Elemente ale cadrului natural

Din studiile anterioare existente se poate concluziona ca zona nu prezintă condiții speciale geotehnice si nu este supusa riscurilor naturale. Nu exista pericol de inundare a zonei si nici urme de fenomene morfogenetice active.

Relieful

Regiunea care face obiectul prezentului studiu geotehnic este situată morfologic în partea de nord–vest a Podișului Moldovei, subunitatea geomorfologică a Podișului Sucevei.

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ: Intocmire PUZ în vederea construirii de locuințe individuale, împrejurimi, bransamente
	BENEFICIAR: Ungureanu Liviu și Ungureanu Marta

Morfografic, zona are caracterul unui platou structural înclinat spre nord-est și având ușoare denivelări ale CTN, racordându-se cu versantul și terasele râului Suceava.

Morfologia actuală este rezultatul acțiunii unui complex de factori fizico-geografici care au fragmentat zona sub formă de platouri, coline și dealuri, ale căror interfluvii principale prezintă o orientare generală de la nord-vest spre sud-est, conformă structurii geologice monoclinale. Apariția în zonă a unor tipuri specifice de relief a fost posibilă datorită acțiunii factorilor interni, proprii regiunii geos structurale de platformă (predominarea mișcărilor epirogenetice pozitive) și a factorilor externi, condiționați de variația climatelor de nuanță continentală care s-au succedat din Pliocen și până astăzi. Din această cauză a predominat eroziunea și denudația (în Pleistocen clima era subarctică), relieful evoluând după legile existente în stepele reci.

De asemenea, structura geologică predominant monoclină (de platformă) se reflectă în relief prin formarea de cueste, văi subsecvente și reconvecte, platouri (caracter structural) și coline, însă faciesurile litologice i-au imprimat un aspect specific (forme larg vălurate: predomină argile, marne și nisipuri, în alternanță cu platouri: predomină gresii și calcare oolitice).

Tipul de relief dominant este cel sculptural-fluviatil deluvial, apărut în Cuaternar și format sub acțiunea eroziunii fluviatile și deluviale. Acest tip este reprezentat prin platouri și coline sculpturale larg vălurate, cu versanți deluviali, a căror pantă înclină spre nord-est și sud-est. Dezvoltarea proceselor geomorfologice menționate este condiționată și de condițiile fizico-geografice: climat temperat continental (precipitații, regim eolian, înghețuri etc.), scurgeri superficiale accentuate (caracter torențial) și stratul acvifer freatic.

Ansamblul aspectelor fizico-geografice caracteristice zonei, conturează și probleme de ordin practic, iar particularitățile acestora impun evaluarea, inventarierea și cunoașterea aspectelor pozitive și negative care vor acționa asupra viitoarelor lucrări.

Clima

Zona în va fi amplasată viitoarea construcție este caracterizată printr-un climat temperat-continental (provincia climatică est-europeană), având nuanțe baltice (regim pluviometric moderat, veri moderat de călduroase și ierni reci).

Date geotehnice

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

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

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

Hidrologic, zona amplasamentului este situată în „Provincia hidrologică moldavă-regiunea hidrologică a Podișului Sucevei”, încadrată în bazinul hidrografic al râului Suceava.

Riscuri naturale

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ: Intocmire PUZ in vederea construirii de locuinte individuale, imprejmuire, bransamente
	BENEFICIAR: Ungureanu Liviu si Ungureanu Marta

Încadrarea în zonele de risc natural, la nivele de macrozonare, a ariei pe care se găsește zona studiată se face în conformitate cu Monitorul Oficial al României, Legea nr. 575/2001; Legea privind Planul de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a – V – a, zone de risc natural.

Riscul este o estimare matematică a probabilității producerii de pierderi umane și materiale pe o perioadă de referință viitoare și într-o zonă dată pentru un anumit tip de dezastru.

Pentru zona studiată factorii de risc avuți în vedere sunt: cutremurele de pământ.

Zona amplasamentului este stabilă, deoarece acesta nu este afectată de procese geomorfologice actuale sau denudaționale, caracterizate prin: alunecări de teren, prăbușiri, sufoziuni, pseudosolifluxiuni, eroziuni etc.

Amplasamentul nu este supus viiturilor de apa sau inundatiilor.

Zona studiată nu este încadrată în zonele cu riscuri naturale sau disfuncționalități privind protecția mediului. Amplasamentul nu este supus pericolului inundatiilor din reversari sau precipitații.

2.4. Circulația

În prezent accesul către zona studiată se realizează din drumul comunal – str. Prefect Dimitrie Cojocaru din partea de nord – drum betonat și drumul de acces – str Stadionului – drum pietruit, din partea de sud est a amplasamentului.

Este necesar crearea unor artere noi de circulație și modernizarea celor existente pentru a asigura accesul corespunzător la parcelele din zona.

2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată:

În prezent principalele funcțiuni ce ocupa zona respectivă - zona locuințe individuale și funcțiuni complementare, spații mici de producție.

- Aspecte calitative ale fondului construit:

Există fond construit în zona studiată.

În principal, construcțiile existente în zona sunt locuințe, anexe și spații mici de producție.

Gradul de ocupare a zonei învecinate, cu fond construit, este mic.

- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine:

Configurația și alcatuirea geo-morfologică a zonei studiate nu evidențiază zone cu risc natural.

- Principalele disfuncționalități:

Principala problemă actuală o reprezintă panta accentuată a terenului.

2.6 Echiparea edilitară

În zona studiată există rețea de alimentare cu apă, telecomunicații, alimentare cu energie electrică, gaz și canalizare.

2.7 Probleme de mediu

Zona studiată nu este afectată de poluare, în zona neexistând surse –agenți economici poluatori.

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ: Intocmire PUZ in vederea construirii de locuinte individuale, imprejmuire, bransamente
	BENEFICIAR: Ungureanu Liviu si Ungureanu Marta

Funcțiunea propusa nu prezinta aspecte deosebite din punct de vedere al protecției mediului.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor: nivelul de zgomot se situează sub limita maximă admisă.

Gospodărirea deșeurilor: deșeurile menajere se vor colecta în europubele amplasate pe platforme special amenajate și vor fi ridicate periodic de către o firmă specializată sau se vor transporta decatre beneficiar la rampa de gunoi a localității.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase: nu este cazul.

Riscuri naturale

Configurația și alcatuirea geo-morfologică a zonei studiate nu evidențiază zone cu risc natural, terenul are stabilitate și nu există riscul producerii alunecărilor de teren.

Zona amplasamentului este stabilă, deoarece acesta nu este afectată de procese geomorfologice actuale sau denudaționale, caracterizate prin: alunecări de teren, prăbușiri, sufoziuni, pseudosolifluxiuni, eroziuni etc.

Amplasamentul nu este supus viiturilor de apă sau inundațiilor.

Zona studiată nu este încadrată în zonele cu riscuri naturale sau disfuncționalități privind protecția mediului.

2.8. Opțiuni ale populației

Punctul de vedere al administrației publice locale a fost expus în avizul de oportunitate. Condițiile transmise de administrația publică locală au fost respectate în elaborarea prezentei documentații.

Elaboratorul prezentei documentații consideră că, atât solicitările beneficiarului, cât și cele ale administrației publice locale au fost respectate în cadrul prezentei documentații.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiului de fundamentare

Anterior elaborării PUZ au fost întocmite următoarele studii:

- studii privind ridicarea topografică a zonei;
- studiu geotehnic.

Concluziile acestor studii evidențiază posibilitatea realizării proiectului.

3.2. Prevederi ale PUG

În cadrul Planului Urbanistic General se stabilesc direcțiile de dezvoltare ale zonei în condițiile dreptului de proprietate și ale interesului public.

Zona luată în studiu este situată în intravilanul localității, UTR 1 Sfântu Ilie – zona funcțiuni mixte, dotări locuințe individuale cu P-P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, trupuri și zone de extinderi. Terenul are categoria de folosință – curți construcții, construirea fiind condiționată de elaborarea unui PUZ.

Categoria de folosință a terenului – curți construcții..

3.3 Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural în zona nu prezintă oportunități spectaculoase, caz în care se recomandă dezvoltarea de spații verzi.

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ: Intocmire PUZ in vederea construirii de locuinte individuale, imprejmuire, bransamente
	BENEFICIAR: Ungureanu Liviu si Ungureanu Marta

In zona studiata nu exista riscul inundatiilor.

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele:

- asigurarea amplasamentului si amenajarilor necesare pentru noile obiective stabilite prin tema;

- reorganizarea circulatiei carosabile la nivelul cresterii traficului in cadrul zonei si legaturilor acesteia cu celelalte zone functionale ale localitatilor;

- armonizarea noilor constructii si amenajari astfel incat sa constituie un ansamblu unitar;

- completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

Valorificarea cadrului natural, al reliefului si armonizarea acestuia cu amplasamentele propuse, asigurarea unor legaturi carosabile directe si usoare a zonei cu cele limitrofe, o functionare optima a intregului ansamblu si o incadrare organica a acestuia in structura localitatilor, au fost factorii de baza ce au determinat compozitia de ansamblu.

3.4 Modernizarea circulatiilor

Se propune amenajarea si modernizarea drumului comunal existent (str. Prefect Dimitrie Cojocaru) , pentru viitoarele planuri de modernizare a zonei, pana la o latime de 7,00m - carosabil cu posibilitatea realizarii de trotuare pietonale de minim 1,00m latime pe ambele laturi, precum si rigole (santuri) pentru scurgerea apei pluviale.

Se propune amenajarea si modernizarea drumului de acces existent (str. Stadionului) , pentru viitoarele planuri de modernizare a zonei, pana la o latime maxima permisa de vecinatati, de 6,00m - carosabil cu posibilitatea realizarii de trotuare pietonale de minim 1,00m latime pe ambele laturi, precum si rigole (santuri) pentru scurgerea apei pluviale.

Se vor realiza ziduri de sprijin pe toate laturile terenului.

Pentru loturile noi propuse, locuinte individuale din partea de sud, se propune realizarea unui drum de acces din drumul de acces str. Stadionului, existent in partea de sud - est. Drumul de acces nou creat va avea o latime de 6,00m partea carosabila si trotuare pietonale pe ambele laturi, de minim 1,00m latime si va fi prevazut cu loc de intoarcere in capat.

Pentru locuintele aflate in partea de nord, accesul se va realiza din drumul comunal existent – str. Prefect Dimitrie Cojocaru.

Parcelele au asigurat un acces carosabil de minim 6,00m latime dintr-o circulatie publica in mod direct, ceea ce permite accesul catre amplasament inclusiv mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele.

Circulatiile carosabile din incinta loturilor propuse, vor avea latimi de 5,00m si se prevad minim 2 locuri de parcare pe lot.

Circulatiile pietonale vor avea o latime minima de 1,00m.

Zona de parcare va avea o latime minima de 5,00m, asigurandu-se minim 2locuri de parcare pentru fiecare lot.

Drumul va fi prevazut cu rigole/santuri de scurgere a apelor pluviale.

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ: Intocmire PUZ in vederea construirii de locuinte individuale, imprejmuire, bransamente	
	BENEFICIAR: Ungureanu Liviu si Ungureanu Marta	

Stationarea autovehicolelor atat in timpul lucrarilor de constructii – reparatii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, unitatea avand prevazut in interiorul parcelei spatii de circulatie si intoarcere.

Capacitati de transport admise:

Se vor realiza spații amenajate pentru gararea și parcare autovehiculelor, în aceste spații nu este permisa gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

Beneficiarul va suporta din buget propriu cheltuielile pentru bransamente la utilitati, realizarea acceselor, aleilor si zonele de parcare.

3.5 Zonificare functionala – Bilant teritorial, indici urbanistici

Repartitia diverselor zone in cadrul bilantului teritorial s-a modificat prin propunerile facute in plansele de reglementari urbanistice, obtinandu-se in acest mod indici urbanistici. Sunt permise console locale de maxim 2,00m.

Suprafata totala de 3.000mp studiata prin prezentul P.U.Z. va avea urmatoorii indici urbanistici:

SEMNIFICATIE	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
Nr. Cad. 57462 – 3.000mp – zona de locuinte si functiuni complementare, 6 loturi cu suprafata intre 262,88mp si 932,12mp				
Suprafata construita	0	0	105,15-372,85	40,00% din suprafata lotului
Suprafata aeli, circulatii pietonala, parcare si platforme	0	0	105,15-372,85	40,00% din suprafata lotului
Suprafata spatii verzi	0	0	78,86-279,64	30,00% din suprafata lotului
Suprafete raportate la intreaga suprafata – 3.000mp				
Suprafata de teren pentru drum de acces si trotuare – lot 5	0	0	687,80	22,93
Suprafata teren pentru locuinte	0	0	2312,20	77,07
Suprafata teren liber	3.000	100	0,00	0
TOTAL SUPRAFATA TEREN	3.000	100	3.000	100%

P.O.T. PROPUS (Procent de Ocupare a Terenului) = 40%

C.U.T. PROPUS (Coeficient de Utilizare a Terenului) = 1,60

Regim maxim de inaltime –D+P+2E/M

H maxim la cornisa = 11,00 m

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ: Intocmire PUZ in vederea construirii de locuinte individuale, imprejmuire, bransamente
	BENEFICIAR: Ungureanu Liviu si Ungureanu Marta

H maxim la coama = 15,00 m

H minim = 3,00m

Funcțiuni permise:

- Locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat):
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- funcțiuni complementare cu funcțiunea de locuire;
- scuaruri publice.

Funcțiuni permise cu conditionari:

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfasurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;
- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD (după caz).

Funcțiuni interzise:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Alte propuneri:

- Spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare, vor fi înierbate și plantate;

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ: Intocmire PUZ in vederea construirii de locuinte individuale, imprejmuire, bransamente
	BENEFICIAR: Ungureanu Liviu si Ungureanu Marta

- Imprejmuirea va avea o inaltime de maxim 1,80m;
- Se va schimba destinatia terenului din categoria teren arabil in curti constructii – locuinte si functiuni complementare, astfel putandu-se reglementa zona pentru constructii compatibile si dotari specifice;

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa

In zona exista retea de alimentare cu apa. Obiectivele se vor racorda la reseaua de apa existenta in zona sau se va face prin put forat pentru alimentarea cu apa in regie proprie cu respectarea urmatoarelor conditii:

- Pentru putul forat se va institui o zona de protectie de 10,00m.
- Putul forat va fi din tub de beton si va fi prevazut cu capac.

Apa rece necesara va fi filtrata si dedurizata.

Canalizare

In zona exista retea de canalizare, la care se vor racorda si obiectivele studiate sau se va face catreun bazinul vidanjabil si/sau ministatie de epurare, realizatin regie proprie, cu respectarea urmatoarelor conditii:

- Bazinul vidanjabil va fi format dintru-un container din polipropilena dotat cu guri de vizitare si capac;
- Pentru bazinul vidanjabil si microstatia de epurare se va institui o zona de protectie de 10,00m.

Apele pluviale vor fi colectate si apoi evacuate in rigolele marginale

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a obiectivului se va face de la retelele publice existente in zona, prin intermediul unui bransament electric,ale carui caracteristici tehnice se vor stabili de catre furnizorul de electricitate pe baza AVIZULUI TEHNIC DE RACORDARE (la solicitarea beneficiarului).

Iluminatul perimetral (pe limita de proprietate) se va realiza cu lampi de iluminat cu un consum redus de energie (halogen eco-lamp) care asigura un flux luminos optim, conform cerintelor vizuale impuse de standardele in vigoare.

Alimentarea cu caldura

Alimentarea cu caldura a spatiilor se va realiza prin intermediul centralelor termice care vor functiona cu energie regenerabila, electrica sau gaz.

Alimentarea cu gaze naturale

Obiectivele se vor racorda la reseaua existenta in zona.

Gospodaria deseurilor

Depozitarea, sortarea si colectarea deseurilor se va face in sistem individual. Se va prevedea o platforma gospodareasca, cu europubele inchise etans ce vor fi preluate periodic de o firma specializata de salubritate, conform contractului individual.

3.7. Protectia mediului

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ: Intocmire PUZ in vederea construirii de locuinte individuale, imprejmuire, bransamente
	BENEFICIAR: Ungureanu Liviu si Ungureanu Marta

Construcțiile propuse nu afectează calitatea mediului înconjurător.

- Protecția apei:

Investiția nu reprezintă o sursă de poluare pentru ape.

Pentru a diminua impactul asupra mediului înconjurător, se va interzice deversarea apelor uzate rezultate pe perioada construcției în spațiile naturale existente în zona. Se vor folosi WC-uri ecologice iar deșeurile vor fi adunate în containere speciale și transportate în locuri special amenajate.

Apa potabilă care este utilizată de personalul care lucrează pe șantier va fi imbuteliată și transportată la amplasament de către beneficiar.

În perioada de construcții–montaj apa este utilizată atât pentru igienizarea personalului care lucrează la construcție cât și la procesele tehnologice ce pot interveni în construcție.

- Protecția aerului:

Nu există surse de poluare a aerului în timpul lucrărilor de construcție sau în timpul funcționării obiectivului.

La executarea lucrărilor se vor respecta prevederile cuprinse în OUG195/2005, aprobată de Legea 265/2006 – legea protecției mediului.

Materialele se va transporta în condiții care să asigure poluarea minimă a atmosferei cu praf (stropirea materialului, acoperirea, etc). Manipularea materialelor (ciment, nisip) în organizarea de șantier se va face astfel încât pierderile în atmosferă să fie minime.

Utilajele și mijloacele de transport vor fi verificate să fie în stare tehnică bună și să nu emane noxe peste limitele admise.

- Protecția împotriva zgomotului:

Se va ține seama de prevederile legale în vigoare- Hotărârea nr. 321/14.04.2005 privind evaluarea și gestionarea mediului și Directiva 2002/49/EC a Parlamentului European și a Consiliului European din 25.06.2002 referitor la evaluarea și managementul zgomotului ambiental, luând în considerare cerința de limită de 45 dB a nivelului de zgomot.

- Protecția împotriva radiațiilor:

Nu este cazul.

- Protecția solului și a subsolului:

În perioada executării lucrărilor de investiții impactul asupra factorului de mediu-sol va fi nesemnificativ, având în vedere că se vor respecta tehnologia impusă prin proiect și legislația în domeniu.

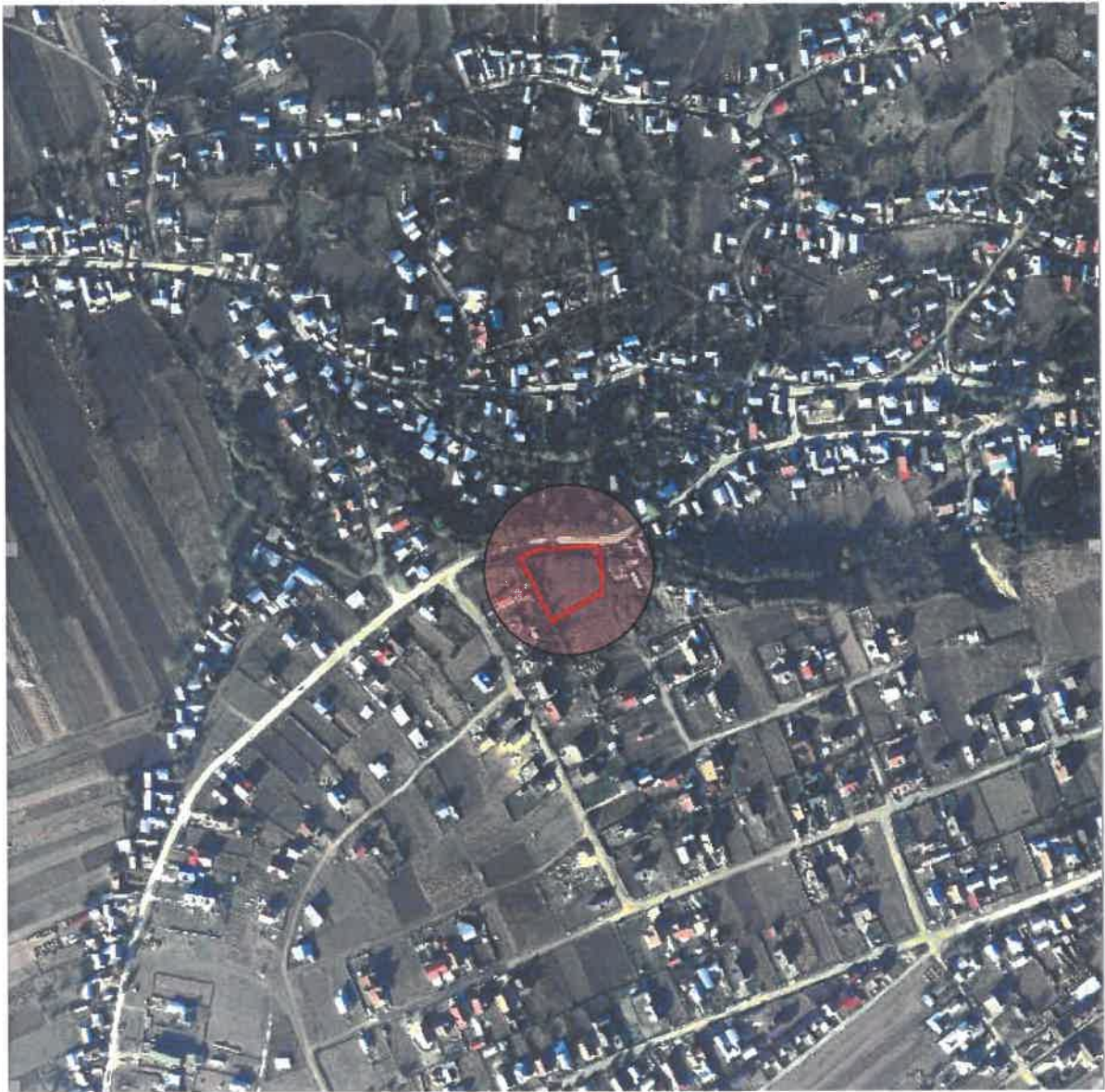
Se va urmări evitarea prin orice mijloace a posibilităților de umezire prelungită a terenului din apropierea construcției, deoarece acest fapt poate avea consecințe asupra fundației.

- Protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

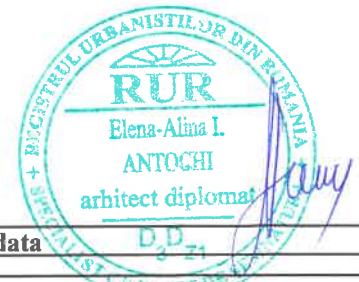
Locația nu este inclusă în nici o arie protejată, rezervație naturală sau parc național.

În timpul funcționării, obiectivul nu are impact asupra biodiversității, neexistând emisii de poluanți datorită tehnologiei folosite.

- Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:



 Zona studiată



Semnificatie	Nume si prenume	Semnatura	Referat / nr./ data	
<i>Proiectant General: S.C. GLOBAL TOPEXPERT S.R.L.</i> <i>Proiectant de specialitate: S.C. L'NEO PROIECT S.R.L.</i>			DENUMIREA LUCRĂRII : ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE, ÎMPREJMUIRE, BRANSAMENTE ADRESA: Judetul Suceava, com. Scheia, sat Sfantu Ilie	
Semnificatie	Nume si prenume		Scara	Beneficiar : UNGUREANU LIVIU SI UNGUREANU MARTA DENUMIRE PLANSĂ: PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA
Sef de proiect	Arh. Alina Antochi		1/5000	
Proiectat	Arh. Alina Antochi			Proiect nr. 61 /2022 58/2022 FAZA P.U.Z. Plansa U0
Desenat	Arh. Alina Antochi	Data 2022		

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ: Intocmire PUZ in vederea construirii de locuinte individuale, imprejmuire, bransamente
	BENEFICIAR: Ungureanu Liviu si Ungureanu Marta

Avand in vedere dorinta beneficiarului de amenajare a zonei in scopul construirii de locuinte individuale si functiuni complementare, nu este cazul unor masuri speciale pentru protectia asezatilor umane.

- Realizarea de plantatii si spatii verzi cu valoare estetica si ecologica pe laturile perimetrare ale obiectivului.
- Lucrarile nu produc radiatii, emanatii de gaze. Pentru desfasurarea lucrarilor nu se utilizeaza utilaje care produc zgomot peste limitele acceptate pentru lucrari de constructii-montaj in instalatii electrice. Operatiile nupresupun folosirea de substante toxice.

-Gospodarirea deseurilor:

Deseurile rezultate, indiferent de natura acestora, au prevazut un program de management performant.

Sistemul de colectare a deseurilor in cadrul organizarii de santier de pe durata executarii lucrarilor se va face in spatii special amenajate, iar evacuarea lor va fi asigurata periodic de serviciul de salubritate.

Depozitarea, sortarea si colectarea deseurilor se va face in sistem individual. Se va prevedea o platforma gospodareasca, cu europubele inchise etans ce vor fi preluate periodic de o firma specializata de salubritate, conform contractului individual.

-Gospodarirea substantelor toxice si periculoase:

In timpul lucrarilor de constructie si in timpul functionarii nu se folosesc substante toxice sau periculoase.

3.8. Obiective de utilitate publica

Terenul este proprietate privata. Amplasarea de obiective de utilitate publica nu face obiectul prezentei documentatii.

4. CONCLUZII – masuri in continuare

In vederea stabilirii categoriilor de interventii, a reglementarilor si restrictiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la: analiza fondului existent, a reliefului si orientarii terenului; circulatia si echiparea edilitara; tipul de proprietatea a terenurilor.

Avand in vedere dimensiunile amplasamentului teritoriului studiat si structura functionala simpla a obiectivelor propuse apreciem ca nu este necesara aprofundarea studiului in detaliu pentru aceste terenuri, decat in cazul modificarii structurii functionale sau a altor date existente pe teren.

Proiectant de specialitate
S.C. Lineo Proiect S.R.L.
Arh. Alina ANTOCHI



Proiectant general
S.C. Global Topexpert S.R.L.



Str Prefect Dimitrie Cojocaru-Nr cad 56800
Drum Betonat

Jos Taluz

Spre Varianta ocolitoare Suceava

Spre DC 72

LEGENDA U1 - SITUATIA EXISTENTA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PARCELA STUDIATA
- TEREN STUDIAT, INTRAVILAN, CATEGORIA DE FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII, ZONA FUNCTIUNI MIXTE SI LOCUINTE, NR. CAD. 57462
- TEREN INTRAVILAN- ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (TERENURI INVECINATE)
- TEREN, INTRAVILAN, DRUMURI
- DRUM COMUNAL EXISTENT (DOMENIUL PUBLIC)
- DRUM DE ACCES EXISTENT, STRADA STADIONULUI (DOMENIUL PUBLIC)
- CONSTRUCTII VECINE
- RETEA ELECTRICA AERIANA MICA TENSIIUNE, EXISTENTA
- Stalp din beton electric

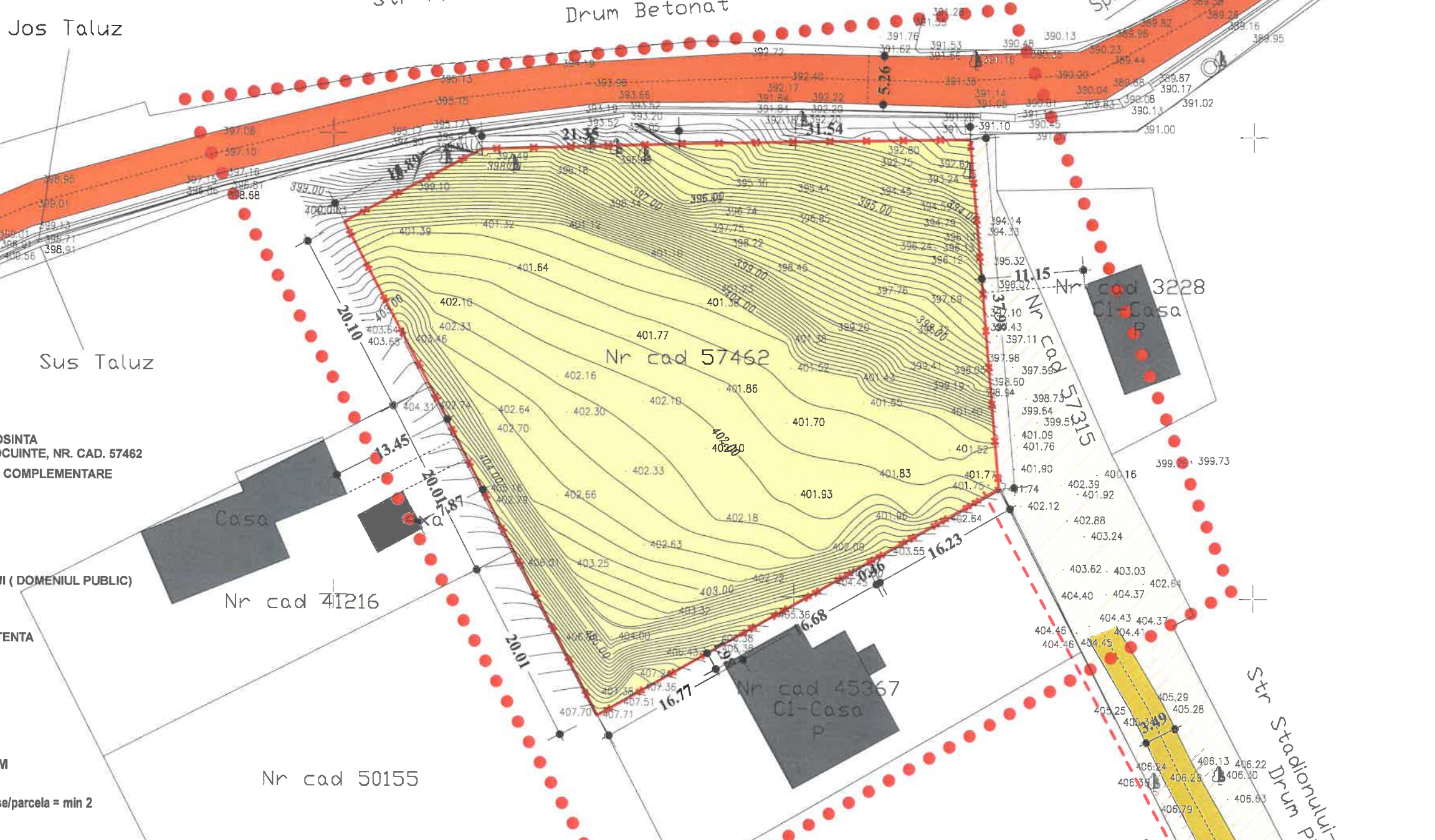
P.O.T.....40 %
C.U.T.....1,6
Regim de inaltime maxim - D+P+2E/M

Numar minim de locuri de parcare propuse/parcela = min 2

- DISFUNCTIONALITATI**
- Drumul de acces pietruit aflat in stare necorespunzatoare
 - Panta accentuata a terenului
- PRIORITATI**
- Realizarea acceselor
 - Realizarea racordului la utilitati
 - Sistemizarea terenului

SPECIFICATIE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
NR. CAD. 57462 - 3.000mp				
ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - 6 loturi cu suprafata cuprinsa intre 262,88mp si 932,12mp				
Suprafata construita	0	0	105,15-372,85	40,00 din supr. lotului
Suprafata desfasurata	0		420,60-1491,40	
Suprafata alei, circulatii pietonale, parcare	0	0	105,15-372,85	40,00 din supr. lotului
Suprafata spatii verzi	0	0	78,86-279,64	30,00 din supr. lotului
Suprafete raportate la intreaga suprafata (3.000mp)				
Suprafata teren pentru drum acces+trotuare- lot 5	0	0	687,80	22,93
Suprafata teren pentru locuinte	0	0	2312,20	77,07
Suprafata teren liber	3.000	100	0,00	0
Total suprafata teren	3.000	100	3.000	100

Semnificatie	Nume si prenume	Semnatura	Referat / nr./ data
Proiectant General:	S.C. GLOBAL TOPEXPERT S.R.L.		
Proiectant de specialitate:	S.C. LINEO PROIECT S.R.L.		
Semnificatie	Nume si prenume	Semnatura	Referat / nr./ data
Sef de proiect	Arh. Alina Antochi		Scara 1/500
Proiectat	Arh. Alina Antochi		Data 2022
Desenat	Arh. Alina Antochi		
DENUMIREA LUCRĂRII : INFOCMIRE PUIZ DE VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE			
ADRESA: Judetul Suceava, com. Scheia, sat Sfantu Ilie			
BENEFICIAR: UNGUREANU LIVIU SI UNGUREANU MARTA			
DENUMIRE PLANSĂ: SITUATIA EXISTENTA			
			Proiect nr. 61 /2022 58/2022
			FAZA P.U.Z.
			Plansa U1





Str Prefect Dimitrie Cojocaru-Nr cad 56800
Drum Betonat

Spre DC 72

Spre Varianta ocolitoare Suceava

Jos Taluz

Sus Taluz

LEGENDA U2 - REGLEMENTARI URBANISTICE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PARCELA STUDIATA
- TEREN STUDIAT, INTRAVILAN, CATEGORIA DE FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII, ZONA FUNCTIUNI MIXTE SI LOCUINTE, NR. CAD. 57462
- TEREN INTRAVILAN- ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (TERENURI INVECINATE)
- TEREN, INTRAVILAN, DRUMURI
- DRUM COMUNAL EXISTENT (DOMENIUL PUBLIC) MODERNIZAT LATIME DE 7 M CU TROTUARE PIETONALE DE MIN. 1,00M SI RIGOLE PE AMBELE LATURI
- DRUM DE ACCES LATIME DE 6 M CU TROTUARE PIETONALE DE MIN. 1,00M PE AMBELE LATURI
- CONSTRUCTII VECINE
- RETEA ELECTRICA AERIANA MICA TENSIIUNE, EXISTENTA
- Stalp din beton electric
- TROTUARE PIETONALE PROPUSE
- LIMITA LOTURI PROPUSE
- ALINIAMENT FRONTAL CONSTRUCTII
- ALINIAMENT LATERAL SI POSTERIOAR CONSTRUCTII
- ALINIAMENT IN NTERIORUL LOTURILOR
- SUPRAFATA EDIFICABILA
- ACCES AUTO SI PIETONAL
- ZIS DE SPRIJIN

P.O.T.....40 %
C.U.T.....1,6
Regim de inaltime maxim - D+P+2E/M
Numar minim de locuri de parcare propuse/parcela = min 2

SPECIFICATIE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
NR. CAD. 57462 - 3.000mp				
ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - 6 loturi cu suprafata cuprinsa intre 262,88mp si 932,12mp				
Suprafata construita	0	0	105,15-372,85	40,00 din supr. lotului
Suprafata desfasurata	0		420,60-1491,40	
Suprafata alei, circulatii pietonale, parcare	0	0	105,15-372,85	40,00 din supr. lotului
Suprafata spatii verzi	0	0	78,86-279,64	30,00 din supr. lotului
Suprafete raportate la intreaga suprafata (3.000mp)				
Suprafata teren pentru drum acces+trotuare- lot 5	0	0	687,80	22,93
Suprafata teren pentru locuinte	0	0	2312,20	77,07
Suprafata teren liber	3.000	100	0,00	0
Total suprafata teren	3.000	100	3.000	100

Semnificatie:

Nume si prenume: **Proiectant General: S.C. GLOBAL TOPEXPERT S.R.L.**

Semnatura:

Semnificatie:

Nume si prenume: **Proiectant de specialitate: S.C. LINEO PROIECT S.R.L.**

Semnatura:

Sef de proiect: **Arh. Alina Antochi**

Proiectat: **Arh. Alina Antochi**

Desenat: **Arh. Alina Antochi**

Referat / nr./ data: **D 3**

DENUMIREA LUCRĂRII: **INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE**

ADRESA: **Judetul Suceava, com. Scheia, sat Sfantu Ilie**

BENEFICIAR: **UNGUREANU LIVIU SI UNGUREANU MARTA**

DENUMIRE PLANSĂ: **REGELEMENTARI URBANISTICE**

Scara: **1/500**

Data: **2022**

Proiect nr. **61 / 2022 58/2022**

FAZA **P.U.Z.**

Plansa **U2**

Nr cad 41216

Nr cad 50155

Str Stadionului-Nr cad 57315
Drum Pietruit





Str Prefect Dimitrie Cojocaru-Nr cad 56800
Drum Betonat

Spre DC 72

Spre Varianta ocolitoare Suceava

Jos Taluz

Sus Taluz

LEGENDA U2.1 - REGLEMENTARI URBANISTICE, propunere mobilare

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PARCELA STUDIATA
- TEREN STUDIAT, INTRAVILAN, CATEGORIA DE FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII, ZONA FUNCTIUNI MIXTE SI LOCUINTE, NR. CAD. 57462
- TEREN INTRAVILAN- ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (TERENURI INVECINATE)
- TEREN , INTRAVILAN, DRUMURI
- DRUM COMUNAL EXISTENT (DOMENIUL PUBLIC) MODERNIZAT LATIME DE 7 M CU TROTUARE PIETONALE DE MIN. 1,00M SI RIGOLE PE AMBELE LATURI
- DRUM DE ACCES LATIME DE 6 M CU TROTUARE PIETONALE DE MIN. 1,00M PE AMBELE LATURI
- CONSTRUCTII VECINE
- RETEA ELECTRICA AERIANA MICA TENSIIUNE, EXISTENTA
- Stalp din beton
- TROTUARE PIETONALE PROPUSE
- LIMITA LOTURI PROPUSE
- ALINIAMENT FRONTAL CONSTRUCTII
- ALINIAMENT LATERAL SI POSTERIOAR CONSTRUCTII
- ALINIAMENT IN NTERIORUL LOTURILOR
- SUPRAFATA EDIFICABILA
- ACCES AUTO SI PIETONAL
- ZIS DE SPRIJIN
- CONSTRUCTII PROPUSE (LOCUINTE SI ANEXE)
- ALEI SI PARCARE IN INCINTA LOTURILOR

P.O.T.....40 %
C.U.T.....1,6
Regim de inaltime maxim - D+P+2E/M

Numar minim de locuri de parcare propuse/parcela = min 2

SPECIFICATIE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
NR. CAD. 57462 - 3.000mp				
ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - 6 loturi cu suprafata cuprinsa intre 262,88mp si 932,12mp				
Suprafata construita	0	0	105,15- 372,85	40,00 din supr. lotului
Suprafata desfasurata	0		420,60- 1491,40	
Suprafata alei, circulatii pietonale, parcare	0	0	105,15- 372,85	40,00 din supr. lotului
Suprafata spatii verzi	0	0	78,86- 279,64	30,00 din supr. lotului
Suprafete raportate la intreaga suprafata (3.000mp)				
Suprafata teren pentru drum acces+trotuare- lot 5	0	0	687,80	22,93
Suprafata teren pentru locuinte	0	0	2312,20	77,07
Suprafata teren liber	3.000	100	0,00	0
Total suprafata teren	3.000	100	3.000	100

Semnificatie	Nume si prenume	Semnatura	Referat / nr./ data
A	Proiectant General: S.C. GLOBAL TOPEXPERT S.R.L.		
	Protectant de specialitate: S.C. LINEO PROIECT S.R.L.		
Semnificatie	Nume si prenume	Semnatura	Scara
Sef de proiect	Arh. Alina Antochi		1/500
Proiectat	Arh. Alina Antochi		Data
Desenat	Arh. Alina Antochi		2022



DENUMIREA LUCRĂRII: INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA
CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE,
IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE

ADRESA: Judetul Suceava, com. Scheia, sat Sfantu Ilie

BENEFICIAR:
UNGUREANU LIVIU SI UNGUREANU MARTA

DENUMIRE PLANSĂ: REGELEMENTARI URBANISTICE
Propunere mobilare

Proiect nr. 61/2022 58/2022

FAZA P.U.Z.

Plansa U2.1