

VOLUMUL I

MEMORIU GENERAL

Denumirea obiectivului:

Elaborare PUZ pentru instituire Zona cu functiune mixta (locuire de tip individual si colectiv, comert, servicii, invatamant) si reglementare racorduri, bransamente pentru retelele edilitare (apa, canal, electricitate, gaz, telefonie) si imprejmuire

comuna. Șcheia, jud. Suceava

Beneficiar **EURO EST GROUP S.R.L. si asociatii**
Sat Scheia, com. Scheia nr. 390A, camera 2, jud. Suceava

Proiectant **S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.**
Cluj -Napoca 400167, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H
Tel: 0264 596 786

Simbol proiect **1503-2023**

Faza proiect **P.U.Z.**

Echipe de proiectare

Sef de proiect **Arh. Claudiu Botea**

Verificat **Arh. Valentin Moldovan**

Proiectat **Arh. Matei Fârte**
Arh. Mihai Vonica
Arh. stag. Patricia Bibart
Desenator Vasile Moldoveanu

BORDEROU GENERAL PUZ

A. PIESE SCRISE:

- Foaie de capat
- Lista de semnături
- Volumul I – Memoriu de prezentare
- Volumul II – Regulament local de urbanism

B. PIESE DESENATE

A.01. Plan de încadrare	sc. 1 : 10 000, 1: 20 000
A.02. Plan de situație existentă	sc. 1: 5000
A.03. Plan reglementări urbanistice – zonificare	sc. 1: 1000
A.03'. Plan reglementări urbanistice – zonificare, cu viza OCPI	sc. 1: 2000
A.03''. Plan reglementări urbanistice – parcelare	sc. 1: 1000
A.04. Plan reglementări – echipare edilitară	sc. 1: 1000
A.05. Plan proprietate asupra terenurilor	sc. 1: 1000
A.06. Plan posibilitate de mobilare urbanistică	sc. 1: 1000

CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1.2. Obiectul PUZ

1.3. Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

2.2. Incadrare in localitate

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.4. Circulatia

2.5. Ocuparea terenurilor

2.6. Echiparea edilitara

2.7. Probleme de mediu

2.8. Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2. Prevederi ale PUG

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.4. Modernizarea circulatiei

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial,

3.6. Indici urbanistici

3.7. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.8. Protectia mediului

3.9. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea obiectivului: **Elaborare PUZ pentru instituire Zona cu functiune mixta (locuire de tip individual si colectiv, comert, servicii, invatamant) si reglementare racorduri, bransamente pentru retelele edilitare (apa, canal, electricitate, gaz, telefonie) si imprejmuire**

Beneficiar **EURO EST GROUP S.R.L. si asociatii**
Sat Scheia, com. Scheia nr. 390A, camera 2, jud. Suceava

Proiectant **S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.**
Cluj -Napoca 400167, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H
Tel: 0264 596 786

Simbol proiect **1503-2023**

Faza proiect **P.U.Z.**

Denumirea obiectivului:

Elaborare PUZ pentru instituire Zona cu functiune mixta (locuire de tip individual si colectiv, comert, servicii, invatamant) si reglementare racorduri, bransamente pentru retelele edilitare (apa, canal, electricitate, gaz, telefonie) si imprejmuire.

comuna. Șcheia, jud. Suceava

Beneficiar **EURO EST GROUP S.R.L. si asociatii**
Sat Scheia, com. Scheia nr. 390A, camera 2, jud. Suceava

Proiectant **S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.**
Cluj -Napoca 400167, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H
Tel: 0264 596 786

Simbol proiect **1503-2023**

Faza proiect **P.U.Z.**

Echipe de proiectare

Sef de proiect **Arh. Claudiu Botea**

Verificat **Arh. Valentin Moldovan**

Proiectat **Arh. Matei Fârte**
Arh. Mihai Vonica
Arh. stag. Patricia Bibart
Desenator Vasile Moldoveanu

A. PIESE SCRISE:

- I. Foaie de capăt
- II. Borderou
- III. C.U.
- IV. Extrase C.F.
- V. Copie C.U.I.
- VI. Memoriu de prezentare
- VII. R.L.U.

B. PIESE DESENATE

A.01. Plan de încadrare	sc. 1 : 10 000, 1: 20 000
A.02. Plan de situație existentă	sc. 1: 5000
A.03. Plan reglementări urbanistice – zonificare	sc. 1: 1000
A.03'. Plan reglementări urbanistice – zonificare, cu viza OCPI	sc. 1: 2000
A.03''. Plan reglementări urbanistice – parcelare	sc. 1: 1000
A.04. Plan reglementări – echipare edilitară	sc. 1: 1000
A.05. Plan proprietate asupra terenurilor	sc. 1: 1000
A.06. Plan posibilitate de mobilare urbanistică	sc. 1: 1000

MEMORIU DE PREZENTARE

I. INTRODUCERE

I. 1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea obiectivului **Elaborare PUZ pentru instituire Zona cu functiune mixta (locuire de tip individual si colectiv, comert, servicii, invatamant) si reglementare racorduri, bransamente pentru retelele edilitare (apa, canal, electricitate, gaz, telefonie) si imprejmuire**

Beneficiar **EURO EST GROUP S.R.L. si asociatii**
Sat Scheia, com. Scheia nr. 390A, camera 2, jud. Suceava

Proiectant **S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.**
Cluj -Napoca 400167, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H
Tel: 0264 596 786

Simbol proiect **1503-2023**

Faza proiect **P.U.Z.**

I.2. Obiectul proiectului

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarilor **EURO EST GROUP S.R.L. si asociatii**, pentru lucrarea „**Elaborare PUZ pentru instituire Zona cu functiune mixta (locuire de tip individual si colectiv, comert, servicii, invatamant) si reglementare racorduri, bransamente pentru rețelele edilitare (apa, canal, electricitate, gaz, telefonie) si imprejmuire**” in sat Șcheia, comuna scheia, jud. Suceava.

Zona studiata prin PUZ este formata din 11 parcele, iar suprafata totala a acestora este de 324 536.01 mp.

Obiectul lucrarii consta in aprofundarea din punct de vedere urbanistic, functional si estetic a parcelelor studiate cu scopul dezvoltarii zonei.

Astfel, planul urbanistic zonal va stabili parametrii de dezvoltare urbana caracteristici zonei studiate in perioada imediat urmatoare, precum si incadrarea acestora in situatia existenta. Pe baza acestor considerente si corelat cu planul urbanistic general al localitatii se incearca rezolvarea urmatoarelor obiective principale:

- asigurarea unei dezvoltari urbane coerente si armonizarea noilor constructii in zona respectiva;

- organizarea circulatiilor carosabile in corelare cu exigentele PUG;
- asigurarea si rezolvarea infrastructurii tehnico - edilitare, in zona studiata;
- schimbarea Unitatii teritoriale de referinta din **UTR 2 – zona Lp** (S teren = 158 745.45 mp) si **UTR 3 – zona Az** (S teren = 7 037.44 mp) in:

- **U.T.R_Li - Locuinte individuale** (S teren = 82 527.23 mp)
- **U.T.R_i - Institutii / invatamant** (S teren = 11 219.59 mp)
- **U.T.R_M4 - Zona mixta, (S+P+4+R)** (S teren = 37 162.39 mp)
- **U.T.R_M9 - Zona mixta, (S+P+9)** (S teren = 22 785.15 mp)
- **U.T.R_Va - Zona verde (de agrement)** (S teren = 12 088.53 mp)

I.3. Surse de documentare

-lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ
- PUG al comunei Scheia
- PUZ aprobat cu H.C.L. nr. 30 din 7.03.2007;

-lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ
- ridicarea topografica
- Certificat de Urbanism
- extrasele CF

II. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

II.1. Evolutia zonei

Amplasamentul studiat si reglementat, partial construit partial liber, se afla in zona Nord-Estica a comunei Scheia jud. Suceava, in apropierea drumului E58. In prezent in zona se afla terenuri cu spatii verzi, iar singurele insertii in zona reglementata sunt o hala si o constructie pentru depozitare. Zona este utilizata pentru prestari servicii si petrecerea timpului in aer liber.

Suprafata care face obiectul acestui studiu este in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si architectural-urbanistice si este caracterizată de zone cu categoriile de folosinta – **arabil, curti constructii, neproductiv**, situate în intravilanul municipiului, parcelarul fiind neomogen.

II.2 Incadrare in localitate si zona:

Amplasamentul studiat si reglementat, partial construit, partial liber, se afla in zona Nord-Estica a comunei Scheia jud. Suceava si se afla in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si architectural-urbanistice.

Teritoriul studiat, având suprafața de **324 536.01 mp**, este constituit din parcele aflate în proprietate privată și este situat în zona nord-estică a comunei Scheia, in intravilanul acesteia. Din aceasta, suprafața **reglementata** este de **165 782.89 mp**, iar zona **studiata** in PUZ care urmeaza a fi reglementata intr-o etapa ulterioara are suprafața de **158 753.12 mp**.

II.3 Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat are o forma poligonala neregulata si este incadrat la nord, est, sud si vest de proprietati private, iar la nord si est de drumuri publice.

Ca si relief, terenul este relativ unul plan.

Din punct de vedere geologic, variantele de traseu propuse se încadrează în unitatea morfostructurala numită Platforma Moldovenească, corespunzătoare Podișului Sucevei în care este încadrată zona de interes a obiectivului.

Pe interfluviul Suceava – Siret sunt traversate exclusiv unități colinare, fragmentate de culoarele depresionare ale văilor afluate ale celor două cursuri de apă.

Formele de relief predominante în zonele traversate de variantele de traseu propuse se suprapun predominant unităților de câmpie piemontană și de terasă, menționând lunca Siretului inferior și lunca Sucevei, în alternanță cu unități mai înalte, reprezentate în partea nord estică a județului Suceava prin Podișul Fălticeni (la vest de râul Suceava, pe interfluviul Moldova - Suceava), Podișul Dragomirnei (pe interfluviul Suceava – Siret), respectiv Podișul Bour – Vorona (la est de Siret), ce aparțin morfologic unității Podișului Sucevei.

Pe interfluviul Suceava – Siret sunt traversate exclusiv unități colinare, fragmentate de culoarele depresionare ale văilor afluate ale celor două cursuri de apă.

Conform STAS 6054/77, adâncimea maximă de îngheț pentru localitatea Șcheia se consideră la - 1,00 – 1,10 m (figura 4), de la cota terenului natural sau amenajat, conform observațiilor locale și încadrării în Harta de zonare după adâncimea maximă de îngheț. Toate adâncimile de fundare trebuie să depășească această cotă, deoarece, datorită fenomenului de îngheț-dezghet, terenul se degradează, micșorându-și considerabil capacitatea portantă.

Conform legii 575/2001, arealul amplasamentului, se încadrează din punct de vedere al riscului de alunecări de teren în zona cu risc scăzut. Pe amplasamentul studiat nu au fost identificate zone cu forme de alunecări de teren.

Conform normativului P 100-1/2013 „Cod de proiectare seismică – Prevederi de proiectare pentru clădiri” și din punct de vedere al macrozonării seismice, zona comunei Șcheia, se înscrie în zona B și se încadrează în următorii parametri:

- gradul de protecție seismică pe scara MSK: VII;
- coeficientul de protecție seismică: $K_s=0.16$
- accelerația terenului, $a_g = 0.12 \text{ g}$ (figura 2)
- perioada de control (colț) $T_c= 0.7 \text{ sec.}$ (figura 3)

Microzonarea teritoriului județului Suceava, ținând seama de geomorfologie și natura terenurilor de fundare, determină variații ale intensității seismice de ± 1 grad seismicat.

Indiferent de poziția în cadrul zonei delimitate prin studiu geomorfologic, pentru fiecare amplasament, pe care se vor solicita lucrări de construcție sau amenajare, se vor prezenta studii de specialitate, geotehnice cu foraje, analiza nivelului hidrostatic al apei, profile de stabilitate a terenului, acolo unde este cazul, întocmite de personal autorizat.

În concluzie, considerăm că pe amplasamentul cercetat pot fi realizate construcțiile în condiții de stabilitate și siguranță în exploatare ca urmare a situației geotehnice existente și prin măsurile de execuție ce vor fi stabilite în proiect.

II.4. Cai de comunicație - acces

Accesul auto și pietonal pe teren se realizează, în prezent de pe drumul public de acces, aflat la nordul și estul zonei studiate, cât și din drumul județean de la vest.

Accesul auto și pietonal pentru fiecare parcelă în parte se va realiza conform propunerilor prezentate în planșa *PLAN MOBILARE URBANISTICA*.

II.5 Ocuparea terenurilor

Regim juridic

Terenul studiat și reglementat este situat în intravilanul comunei Șcheia, județul Suceava, și este format din 11 parcele identificate prin următoarele CF-uri:

- **C.F. 31931, nr. CAD 31931** – proprietar FIRMA RENTEST PARK S.R.L. – S teren = 34692 mp – arabil;
- **C.F. 58044, nr. CAD 58044** – proprietar FIRMA RENTEST PARK S.R.L. SI EURO EST GROUP S.R.L. – S teren = 140 189 mp (acte)-arabi; 122474 mp (masurata)-arabil
- **C.F. 46704, nr. CAD 46704** – proprietar S.C. EURO EST GROUP S.R.L. – S teren = 110000 mp – arabil;
- **C.F. 56572, nr. CAD 56572** – proprietar S.C. EURO EST GROUP S.R.L. – S teren = 23070 mp; 21465 mp – arabil; 1605 mp – neproductiv;
- **C.F. 57782, nr. CAD 57782** – proprietar EURO EST DECORATIVE S.R.L. – S teren = 16369 mp – curți construcții;
 - o Pe teren există 1 construcție existentă – **57782-C1**

- **C.F. 46995, nr. CAD 46995** – proprietar AVIBROILER S.R.L. – S teren = 2582 mp – curti constructii;
 - o Pe teren exista 1 constructie existenta – **46995-C1**
- **C.F. 57706, nr. CAD 57706** – proprietar S.C. NORD FERM S.R.L. – S teren = 776 mp – curti constructii;
- **C.F. 30344, nr. CAD 30344** – proprietar AVIBROILER S.R.L. – S teren = 3310 mp – curti constructii;
 - o Pe teren exista 2 constructii existente – **30344-C1 si 30344-C2**
- **C.F. 57707, nr. CAD 57707** – proprietar EURO EST DECORATIVE S.R.L. – S teren = 1754 mp – curti constructii;
- **C.F. 36119, nr. CAD 36119** – proprietar EURO EST DECORATIVE S.R.L. – S teren = 103 mp – curti constructii;
 - o Pe teren exista 1 constructie existenta – **36119-C1**

Conform CF, proprietarii parcelelor sunt FIRMA RENTEST PARK S.R.L, AVIBROILER S.R.L., S.C. NORD FERM S.R.L. EURO EST DECORATIVE S.R.L., respectiv **EURO EST GROUP S.R.L**

Regim economic

Actualmente amplasamentul ce face obiectul studiului nostru se gasește în intravilanul com. Scheia, judetul Suceava. Terenul este partial liber de construcții, partial construit.

Conform CF-urilor, terenurile se încadrează în categoriile de folosință:

arabil, curti constructii, neproductiv;

Terenul studiat prezinta mai multe constructii propuse spre demolare.

C.F. nr. **30344**, nr. CAD **30344**:

- **30344-C1**, cu o suprafata construita la sol de 145.00 mp (constructii industriale si edilitare)
- **30344-C2**, cu o suprafata construita la sol de 1565.00 mp (constructii industriale si edilitare)

C.F. nr. **36119**, nr. CAD **36119**, **36119-C1**, cu o suprafata construita la sol de 42.00 mp (constructii industriale si edilitare)

C.F. nr. **46995**, nr. CAD **46995**, **46995-C1**, cu o suprafata construita la sol de 595.00 mp (constructii industriale si edilitare)

C.F. nr. **57782**, nr. CAD **57782**, **57782-C1**, cu o suprafata construita la sol de 1 522.00 mp (constructii industriale si edilitare)

Suprafața totală a terenului **studiat și reglementat** prin PUZ este de **324 536.01 mp**. Din care suprafața **reglementată** este de **165 782.89 mp**, iar zona **studiată** în PUZ care urmează a fi reglementată într-o etapă ulterioară are suprafața de **158 753.12 mp**.

Regimul tehnic

Din punct de vedere al reglementării urbanistice, conform **PUG Scheia**, terenul se află în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, încadrat astfel:

ZONA DE STUDIU:

Zona de studiu cuprinde pe lângă zona reglementată o a doua zonă ce urmează a fi reglementată într-o etapă ulterioară.

(S teren total = 324 536.01 mp)

UTR 2 – zona Lp (S teren = 264 489.98 mp)

POT maxim = 40%

CUT maxim = 1.60

UTR 3 – zona Az (S teren = 60 046.03 mp)

POT maxim = 50%

CUT maxim = 1.50

ZONA REGLEMENTATA:

(S teren reglementat = 165 782.89 mp)

U.T.R Li - Locuinte individuale (S teren = 82 527.23 mp)

P.O.T. max = 40.00%

C.U.T. max = 0.90

U.T.R i - Institutii / invatamant (S teren = 11 219.59 mp)

P.O.T. max = 35.00%

C.U.T. max = 1.20

U.T.R M4 - Zona mixta, (S+P+4+R) (S teren = 37 162.39 mp)

P.O.T. maxim = **40%** la etajele cu funcțiunea de locuire

P.O.T. maxim = **60%** pentru parter și mezanin

C.U.T. max = 2.00

U.T.R M9 - Zona mixta, (S+P+9) (S teren = 22 785.15 mp)

P.O.T. maxim = **40%** la etajele cu funcțiunea de locuire

P.O.T. maxim = **60%** pentru parter și mezanin

C.U.T. max = 3.50

U.T.R Va - Zona verde (de agrement) (S teren = 12 088.53 mp)

P.O.T. max = 5.00%

C.U.T. max = 0.10

In **C.F. 46704, nr. CAD 46704** există înscrieri privitoare la sarcini, drept de ipoteca si celelalte obligatii de plata aferente creditului – Banca Transilvania.

Din punct de vedere al reglementării urbanistice, conform **PUG Scheia**, terenul se află în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, încadrat astfel

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA- SITUATIA EXISTENTA			
1	S teren reglementat	165782.89	mp
	UTR 2_Lp	158745.45	mp
	UTR 3_Az	7037.44	mp
2	S teren PUZ in elaborare faza 2	158753.12	mp
	UTR 2_Lp	105744.53	mp
	UTR 3_Az	53008.59	mp
3	TOTAL		
	UTR 2_Lp	264489.98	mp
	UTR 3_Az	60046.03	mp
		324536.01	mp

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA S =		165782.89	mp		
		Existent UTR2- Lp		Existent UTR3-Az	
		mp	%	mp	%
1	S teren reglementat	158745.45	95.76	7037.44	4.24
2	S circulatii auto	0.00	0.00	0.00	0.00
3	S circulatii pietonale	0.00	0.00	0.00	0.00
4	S construita	0.00	0.00	0.00	0.00
5	S teren neamenajat	158745.45	95.76	7037.44	4.24
6	S spatii verzi	0.00	0.00	0.00	0.00
7	S servitute publica	0.00	0.00	0.00	0.00

Geometria terenului

Terenul are o formă poligonală neregulată și este încadrat la sud și vest de proprietăți private, iar la nord și est de proprietăți private și drum public de acces. Ca și relief, terenul este relativ unul plan.

Vecinatati

- Nord: Drum public de acces si proprietati private;
- Est: proprietate privată;
- Vest: proprietate privată;
- Sud: proprietate privată;

II. 6. Echipare edilitară

In proximitate zona este echipata cu toate retelele tehnico-edilitare. Pentru stabilirea exacta a capacitatii retelelor existente si pentru determinarea necesitatilor constructiei propuse vor fi efectuate studii ulterioare. In cazul in care va rezulta necesitatea suplimentarii sau redimensionarii retelelor, se vor intocmi proiectele de specialitate necesare efectuării respectivelor lucrari.

II.7 Probleme de mediu - Relatia cadrul natural - cadrul construit

Nu exista alta sursa de poluare decat cea legata de activitatea umana, atat daca vorbim de circulatia auto, cat si de factori rezultati in urma activitatilor si proceselor antropice.

Lipsa unor plantatii corespunzatoare in lungul principalelor artere de circulatie este motivul pentru care zona este poluata fonic de traficul existent.

II.8 Necesitati si optiuni

Noua Unitate teritoriala de referinta si noul Regulament Local de Urbanism va reglementa urmatoarele:

- definirea zonificarii functionale ;
- marcarea zonei de protectie a drumurilor, culoarelor tehnico- edilitare, sanitare ;
- realizarea unei circulatii fluente ;
- creerea unui aspect arhitectural corespunzator importantei zonei si functiunilor preconizate ;
- echiparea tehnico-edilitara in functie de nevoile noilor investitii, corelarea lor fata de cele existente ;
- asigurarea posibilitatilor de a se construi si dezvolta zona ;
- mentinerea si promovarea unui mediu confortant, nepoluant ;
- asigurarea posibilitatilor de a se construi intr-un cadru legal ;
- consultarea populatiei ;

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

III.1 Elemente de tema

Terenul care se dorește a fi studiat si reglementat este situat în situat în intravilanul comunei Scheia, judetul Suceava, și este format din 11 parcele identificate prin urmatoarele CF-uri:

- **C.F. 31931, nr. CAD 31931** – proprietar FIRMA RENTEST PARK S.R.L. – S teren = 34692 mp – arabil;
- **C.F. 58044, nr. CAD 58044** – proprietar FIRMA RENTEST PARK S.R.L. SI EURO EST GROUP S.R.L. – S teren = 140 189 mp (acte)-arabi; 122474 mp (masurata)-arabil
- C.F. 46704, nr. CAD 46704 – proprietar S.C. EURO EST GROUP S.R.L. – S teren = 110000 mp – arabil;
- **C.F. 56572, nr. CAD 56572** – proprietar S.C. EURO EST GROUP S.R.L. – S teren = 23070 mp; 21465 mp – arabil; 1605 mp – neproductiv;
- **C.F. 57782, nr. CAD 57782** – proprietar EURO EST DECORATIVE S.R.L. – S teren = 16369 mp – curti constructii;
 - o Pe teren exista 1 constructie existenta – **57782-C1**
- **C.F. 46995, nr. CAD 46995** – proprietar AVIBROILER S.R.L. – S teren = 2582 mp – curti constructii;
 - o Pe teren exista 1 constructie existenta – **46995-C1**
- **C.F. 57706, nr. CAD 57706** – proprietar S.C. NORD FERM S.R.L. – S teren = 776 mp – curti constructii;

- **C.F. 30344, nr. CAD 30344** – proprietar AVIBROILER S.R.L. – S teren = 3310 mp – curti constructii;
 - o Pe teren exista 2 constructii existente – **30344-C1 si 30344-C2**
- **C.F. 57707, nr. CAD 57707** – proprietar EURO EST DECORATIVE S.R.L. – S teren = 1754 mp – curti constructii;
- **C.F. 36119, nr. CAD 36119** – proprietar EURO EST DECORATIVE S.R.L. – S teren = 103 mp – curti constructii;
 - o Pe teren exista 1 constructie existenta – **36119-C1**

Conform CF, proprietarii parcelelor sunt FIRMA RENTEST PARK S.R.L, AVIBROILER S.R.L., S.C. NORD FERM S.R.L. EURO EST DECORATIVE S.R.L., respectiv **EURO EST GROUP S.R.L**

Terenul studiat prezinta mai multe constructii propuse spre demolare.

C.F. nr. **30344**, nr. CAD **30344**:

- **30344-C1**, cu o suprafata construita la sol de 145.00 mp (constructii industriale si edilitare)
- **30344-C2**, cu o suprafata construita la sol de 1565.00 mp (constructii industriale si edilitare)

C.F. nr. **36119**, nr. CAD **36119**, **36119-C1**, cu o suprafata construita la sol de 42.00 mp (constructii industriale si edilitare)

C.F. nr. **46995**, nr. CAD **46995**, **46995-C1**, cu o suprafata construita la sol de 595.00 mp (constructii industriale si edilitare)

C.F. nr. **57782**, nr. CAD **57782**, **57782-C1**, cu o suprafata construita la sol de 1 522.00 mp (constructii industriale si edilitare)

Conform CF-urilor, terenul se încadrează în categoria de folosință: **arabil, curti constructii, neproductiv**;

Teritoriul studiat si reglementat prin PUZ, având suprafața de **324 536.01 mp**. Din care suprafața **reglementata** este de **165 782.89 mp**, iar zona **studiata** in PUZ care urmeaza a fi reglementata intr-o etapa ulterioara are suprafața de **158 753.12 mp**.

Este constituit din parcele aflate în proprietate privată și este situat în zona nord-estică a comunei Scheia, pe latura nord-estica a strazii Mihoveni.

P.U.G.-ul actual încadrează zona studiată si reglementata parțial în **UTR 2** și parțial în **UTR 3**. Din punct de vedere urbanistic, prin PUZ se propune modernizarea și dezvoltarea zonei, în vederea valorificării potențialului de dezvoltare economică și urbană, în concordanță cu prevederile PUG.

Se dorește construirea unui cartier rezidential cu dotari si servicii de interes public. Locuirea propusa va fi de tip individual, cat si de tip semicolectiv si colectiv. Utilizări funcționale admise includ activități economice de tip terțiar incluzând activități administrative, financiar-bancare, comercial, alimentație publică, servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii

manufacturiere, cazare turistică, funcțiuni de învățământ și cercetare, culturale, de sănătate. Accesul auto și pietonal se va realiza în partea sud-estică, din zona drumului public. Necesarul de parcaje se va calcula pe baza PUG Scheia și RGU.

În acest sens, se dorește schimbarea UTR-urilor existente în:

1. **U.T.R_Li - Locuințe individuale**
2. **U.T.R_i - Instituții / învățământ**
3. **U.T.R_M4 - Zona mixtă, (S+P+4+R)**
4. **U.T.R_M9 - Zona mixtă, (S+P+9)**
5. **U.T.R_Va - Zona verde (de agrement)**

III.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General

Din punct de vedere al reglementării urbanistice, conform **PUG Scheia**, terenul se află în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, încadrat astfel:

P.U.G.-ul actual încadrează zona studiată parțial în UTR 2 (zona Lp) și parțial în UTR 3 (zona Az).

Din punct de vedere urbanistic, prin PUZ se propune modernizarea și dezvoltarea zonei, în vederea valorificării potențialului de dezvoltare economică și urbană, în concordanță cu prevederile PUG.

Categoriile funcționale propuse pentru zona reglementată sunt:

1. **U.T.R_Li - Locuințe individuale**
2. **U.T.R_i - Instituții / învățământ**
3. **U.T.R_M4 - Zona mixtă, (S+P+4+R)**
4. **U.T.R_M9 - Zona mixtă, (S+P+9)**
5. **U.T.R_Va - Zona verde (de agrement)**

III.3 Valorificare cadrulul natural

Documentația Planului Urbanistic Zonal va ține seama de posibilitățile de valorificare ale cadrului natural existent și de relaționarea zonei propuse studiului cu prezenta zonelor plantate și a zonelor verzi amenajate.

Terenul relativ plat nu impune soluții deosebite în ceea ce privește adaptarea construcțiilor la relieful sau amenajare. Spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% din suprafața totală pentru UTR Li, I, M4 și M9, respectiv minimum 60% pentru UTR_Va și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

III.4 Modernizarea circulației

Analiza circulației în zona urmărește rezolvarea problemelor de circulație, având o serie de obiective principale:

- realizarea unei rețele stradale care să ofere condiții de acces conform recomandărilor PUG tuturor zonelor urbanizate.

- asigurarea unui număr suficient de locuri de parcare;
- crearea unor legături pietonale și continuitatea lor;

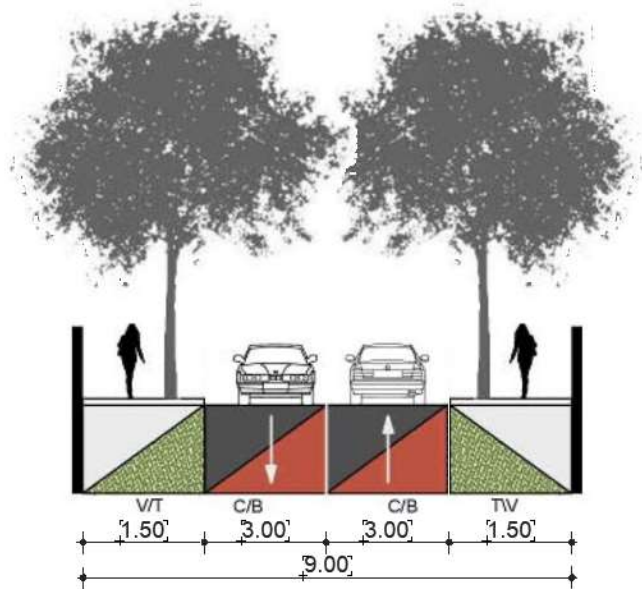
Studiul de trafic aferent investiției a luat în considerare un număr total de 2 550 locuri de parcare pentru autoturisme.

Se propune acces rutier către/dinspre DN 2 (E85).

Se vor aplica profile transversale în conformitate cu normele tehnice specifice. Se propune un total de 6 profile:

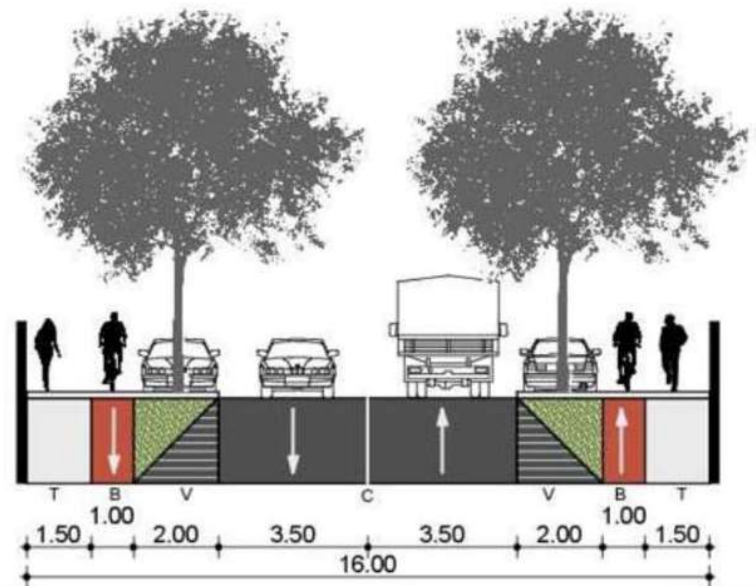
TIP 1

ZONA REZIDENTIALA - colectoare



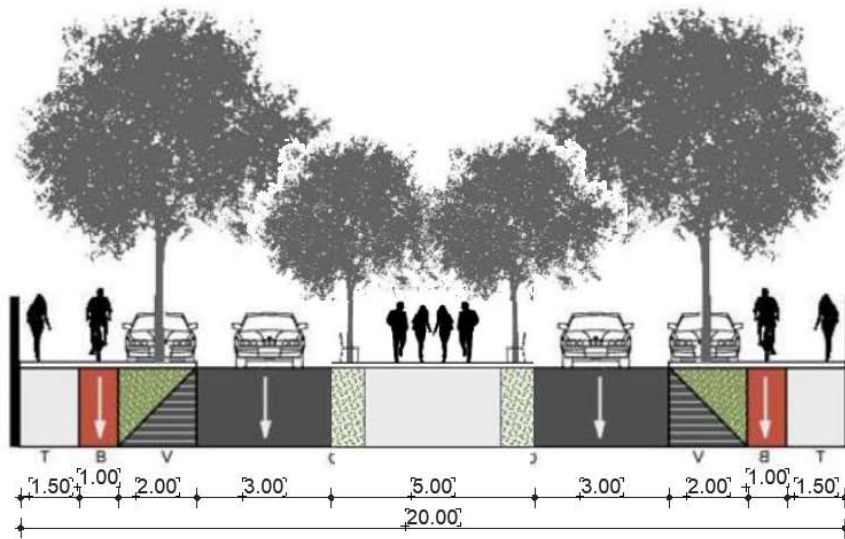
TIP 2

ZONA MIXTA - strada principala



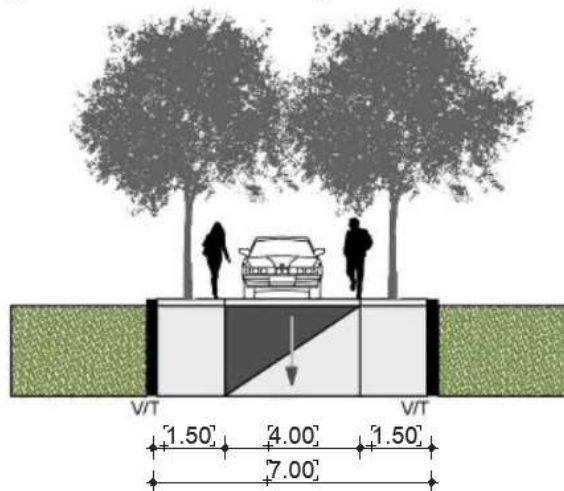
TIP 3

REZIDENTIALA CU PARC

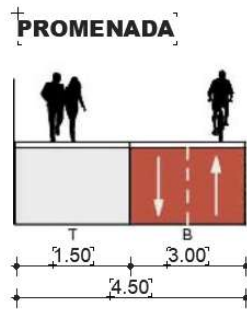


TIP 4

ALEE REZIDENTIALA

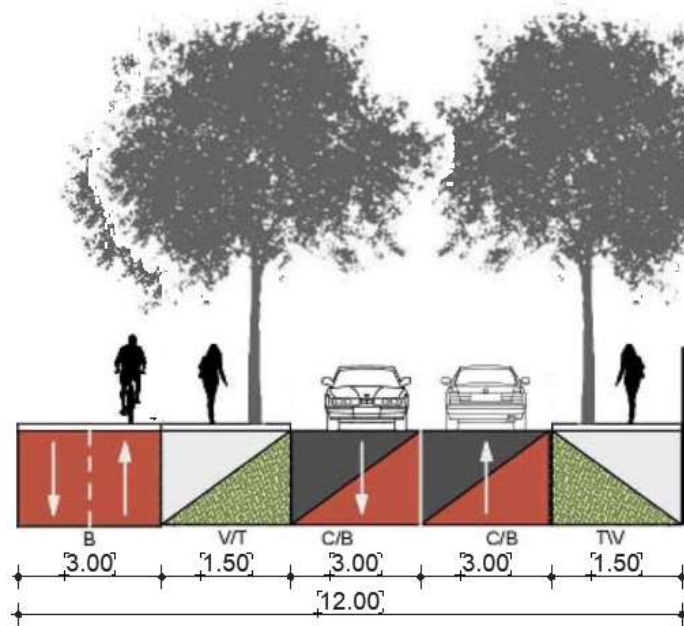


TIP 5



TIP 6

ZONA REZIDENTIALA - colectoare + PROMENADA



Stationarea autovehiculelor se va realiza in incinta parcelilor. Studiul de trafic aferent investitiei a luat in considerare un numar total de 2 550 locuri de parcare pentru autoturisme.

Acestea vor fi organizate atat suprateran, la nivelul parcelei, cat si in subteran.

Accesul auto pe amplasament se va face conformei plansei de mobilare urbanistica.

Calea de circulatie va avea:

- 7.00 m latime - doua benzi de circulatie, a cate 3.50 m latime – zona mixta
- 6.00 m latime - doua benzi de circulatie, a cate 3.00 m latime – zona rezidentiala
- 4.00 m - o banda de circulatie pe sens - alee rezidentiala

Parcarile exterioare vor organizate la 90 grade fata de caile de circulatie. Parcarile vor avea dimensiunile de 2.50 x 5.00. m.

III.5 Zonificare functionala - reglementari - bilant teritorial - indici urbanistici

Suprafata teren totala studiata si reglementata prin PUZ = **324 536.01 mp**

Din aceasta, suprafata **reglementata** este de **165 782.89 mp**, iar zona **studiata** in PUZ care urmeaza a fi reglementata intr-o etapa ulterioara are suprafata de **158 753.12 mp**.

Pentru **zona reglementata** se propune urmatoarea zonificare:

U.T.R_Li - Locuinte individuale

P.O.T. max = 40.00%

C.U.T. max = 0.90

U.T.R_i - Institutii / invatamant

P.O.T. max = 35.00%

C.U.T. max = 1.20

U.T.R_M4 - Zona mixta, (S+P+4+R)

P.O.T max = 40.00%

C.U.T. max = 2.00

U.T.R_M9 - Zona mixta, (S+P+9)

P.O.T. max = 40.00%

C.U.T. max = 3.50

U.T.R_Va - Zona verde (de agrement)

P.O.T. max = 5.00%

C.U.T. max = 0.10

UTR	EXISTENT			PROPUS				
	conform PUG			conform PUZ				
	UTR 2_Lp	UTR 3_Az		UTR_Li	UTR_i	UTR_M4	UTR_M9	UTR_Va
			Locuinte individuale	Institutii / Invatamant	Mixt	Mixt	Zona verde	
INDICI URBANISTICI								
POT max	%	40%	50%	40%	35%	40%	40%	5.00%
CUT max		1.60	1.50	0.90	1.20	2.00	3.50	0.10
CARACTERISTICI TEHNICE								
Regim de inaltime	-	-	-	(S)+D+P+1+R(M)	(S)+P+2	S+P+4+R	S+P+9	-
H max	m	12.00	9.00	12.00	11.00	25.00	40.00	-
Spatii verzi min	%	-	-	40%	40%	40%	40%	60%

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA S =	165782.89 mp		(propunere de mobilare)											
	Existent UTR2- Ip		Existent UTR3-Az		UTR_Li		UTR_J		UTR_M4		UTR_M9		UTR_Va	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
1 S teren reglementat	158745.45	95.76	7037.44	4.24	82577.23	100.00	11219.59	100.00	37162.39	100.00	22785.15	100.00	12088.53	100.00
2 S circulatii auto	0.00	0.00	0.00	0.00	10076.43	12.21	693.19	6.18	7660.99	20.61	1785.78	7.84	2562.21	21.20
3 S circulatii pietonale	0.00	0.00	0.00	0.00	5166.18	6.26	226.52	2.02	2219.02	5.97	775.42	3.40	1613.00	13.34
4 S construita	0.00	0.00	0.00	0.00	14079.69	17.06	3036.62	27.07	4762.30	12.81	4653.00	20.42	0.00	0.00
5 S teren neamenajat	158745.45	95.76	7037.44	4.24	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6 S spatii verzi	0.00	0.00	0.00	0.00	53204.93	64.47	7263.26	64.74	22520.08	60.60	15570.95	68.34	7913.32	65.46

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA S =	165782.89 mp		(propunere zonificare)											
	Existent UTR2- Ip		Existent UTR3-Az		UTR_Li		UTR_J		UTR_M4		UTR_M9		UTR_Va	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
1 S teren reglementat	158745.45	95.76	7037.44	4.24	82577.23	100.00	11219.59	100.00	37162.39	100.00	22785.15	100.00	12088.53	100.00
2 S circulatii auto	0.00	0.00	0.00	0.00	11339.27	13.74	1633.19	14.56	8220.99	22.12	3781.61	16.60	2562.21	21.20
3 S circulatii pietonale	0.00	0.00	0.00	0.00	5166.18	6.26	1171.71	10.44	2927.73	7.88	775.42	3.40	1668.78	13.80
4 S construita	0.00	0.00	0.00	0.00	33010.89	40.00	3926.86	35.00	11148.72	30.00	9114.06	40.00	604.43	5.00
5 S teren neamenajat	158745.45	95.76	7037.44	4.24	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6 S spatii verzi	0.00	0.00	0.00	0.00	33010.89	40.00	4487.84	40.00	14864.96	40.00	9114.06	40.00	7253.12	60.00

III.6 Regim de inaltime si mod de amplasare pe parcela:

Regimul de aliniere

Regimul de aliniere se va propune conform plansei: *Plan posibilitate de mobilare urbanistica*

Regimul de inaltime

1. **U.T.R_Li - Locuinte individuale**
(S)+D+P+1+R(M)
Hmax = 12.00m
2. **U.T.R_I - Institutii / invatamant**
(S)+P+2
Hmax = 11.00m
3. **U.T.R_M4 - Zona mixta**
S+P+4+R
Hmax = 25.00m
4. **U.T.R_M9 - Zona mixta**
S+P+9
Hmax = 40.00m
5. **U.T.R_Va - Zona verde (de agrement)**
Hmax = -

III.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

In proximitate zona este echipata cu toate retelele tehnico-edilitare. Pentru stabilirea exacta a capacitatii retelelor existente si pentru determinarea necesitatilor constructiilor propuse vor fi efectuate studii ulterioare. In cazul in care va rezulta necesitatea suplimentarii sau redimensionarii retelelor, se vor intocmi proiectele de specialitate necesare efectuării respectivelor lucrari.

- Alimentarea cu apa, va face obiectul unei viitoare documentatii in cazul bransarii fiecarui nou operator, consumator. Avand in vedere ca zona propusa studiului nu este subversata de o conducta publica de apa-canal, nu exista conditii impuse. In vederea evacuării apelor pluviale se vor face lucrari pentru dezvoltarea unui sistem de evacuare a apelor pluviale.

- Canalizarea menajera - pentru fiecare operator, consumator se vor prevedea racorduri de canalizare menajera la rețeaua existenta in zona.

- Alimentarea cu energie electrica- premisa esențială este de a asigura utilitățile necesare zonei , concomitent cu exigențele obligatorii, adoptând soluții tehnice în urma cărora să rezulte instalații performante, fiabile și condiții superioare de utilizare, concomitent cu un efort investițional minim. Alimentarea cu energie electrică a ansamblului de pe amplasamentul studiat, din rețeaua furnizorului se va realiza conform avizului de racordare eliberat de DELGAZ GRID la cererea beneficiarului. Rețelele de distribuție de joasă tensiune se vor realiza îngropat în pământ, prevăzându-se pe traseu si cămine de tragere. Pentru amplasarea rețelelor de distributie a energiei electrice trebuie luata în calcul și realizarea iluminatului public.

- Telecomunicatii - constructorul va lucra in zona de protectie a traseelor de telecomunicatii, numai dupa incheierea procesului verbal de predare - primire a amplasamentelor pentru rețelele de telecomunicatii.

- Alimentarea cu gaze naturale a clădirilor de pe amplasament- din rețeaua furnizorului se va realiza conform avizului de racord eliberat de detinatorul de rețele la cererea beneficiarului și conform studiului de soluție întocmit de către acesta la comanda beneficiarului.

- Gospodarie comunala - colectarea, transportul și depozitare rezidurilor menajere, servicii prestate în favoarea beneficiarului, la pretul și în condițiile prevăzute în contract se va face de o firmă specializată. Va fi asigurată stocarea deșeurilor în spații special delimitate pe perimetrul parcelelor și accesul liber pentru mijloacele auto ale firmelor de salubritate. Nu există deșeurile periculoase care să rezulte în urma activităților desfășurate pe amplasament iar stocarea lor din alte surse este strict interzisă.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

III.7 Protecția mediului

Documentația Planului Urbanistic Zonal va ține seama de posibilitățile de valorificare ale cadrului natural existent și de relaționarea zonei construite propuse cu prezenta zonelor plantate și a zonelor verzi amenajate.

Construcțiile propuse nu vor contribui la perturbarea vecinătăților sau a cadrului natural existent.

Nefiind vorba de un spațiu verde amenajat sau sistematizat corespunzător, ci mai mult o vegetație crescută haotic nu se pune problema conservării unor sisteme de alei, mobilier sau alte amenajări. Zona verde propusă, curățată, plantată va ridica nivelul calitativ al zonei.

Spațiile verzi propuse vor fi plantate cu vegetație de înălțime mică, medie și înaltă. Se va gândi o amenajare peisajeră și funcțională a ansamblului cu atenție deosebită pentru utilizarea zonelor neconstruite ca zone verzi, plantate și întreținute.

Pe zona UTR Va nu se propun intervenții.

Tema de proiect nu pune probleme speciale ca impact asupra mediului, funcțiunile propuse fiind de locuințe individuale, instituții/ințatamant sau mixt. Nu se vor desfășura activități productive sau poluante care să afecteze mediul inconjurător sau ecosistemul.

Construcțiile nu vor contribui la perturbarea vecinătăților sau a cadrului natural existent; noxele și alți factori de poluare sunt la nivel neglijabil, emisiile de gaz la fel. Singura sursă de poluare o reprezintă deșeurile menajere, care vor fi depozitate în spații special amenajate în interiorul parcelelor propuse, urmând a fi evacuate periodic de către firme specializate. Se va da o mare importanță spațiilor exterioare, prin plantarea de vegetație.

Gospodarie comunala - colectarea, transportul și depozitarea rezidurilor menajere, servicii prestate în favoarea beneficiarului, la pretul și în condițiile prevăzute în contract se va face de o firmă specializată. Va fi asigurată stocarea deșeurilor în spații special delimitate pe perimetrul parcelei de folosință comună și accesul liber pentru mijloacele auto ale firmelor de salubritate. Nu există deșeurile periculoase care să rezulte în urma activităților desfășurate pe amplasament iar stocarea lor din alte surse este strict interzisă.

Se vor lua măsurile necesare pentru preluarea și scurgerea apelor pluviale. Apele pluviale provenite de pe parcuri și suprafața carosabilă vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi iar apoi condusă la canalizarea pluvială de pe stradă.

III.8 Obiective de utilitate publica

Nu este cazul.

IV. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Conform prezentului studiu bazat pe sursele de documentare si analiza sitului, rezulta o abordare moderna in pas cu tendintele actuale de dezvoltare a orasului, pentru terenul studiat. S-a tinut seama de incadrările din P.U.G. Scheia existent si impartirea in zone functionale.

Categoriile functionale propuse pentru zona reglementata sunt:

- **U.T.R_Li - Locuinte individuale**
- **U.T.R_i - Institutii / invatamant**
- **U.T.R_M4 - Zona mixta, (S+P+4+R)**
- **U.T.R_M9 - Zona mixta, (S+P+9)**
- **U.T.R_Va - Zona verde (de agrement)**

Prin prezentul PUZ se propun o serie de derogari fata de regulamentul propus prin PUG. Derogarile sunt impuse de caracteristicile specifice ale zonei reglementate.

Prin operatiunile de comasare si parcelare se dorește construirea unui cartier rezidential cu dotari si servicii de interes public. Locuirea propusa va fi de tip individual, cat si de tip semicolectiv si colectiv. Utilizări funcționale admise includ activități economice de tip terțiar incluzând activități administrative, financiar-bancare, comercial, alimentație publică, servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, cazare turistică, functiuni de invatamant si cercetare, culturale, de sănătate. Accesul auto și pietonal se va realiza în partea sud-estica, din zona drumului public. Necesarul de parcaje se va calcula pe baza PUG Scheia si RGU.

Parcelarea este un rezultat al planului general de amplasare a cladirilor (plan mobilare urbanistica).

Cladirile se vor amplasa in interiorul zonei de teren reglementate. Acestea vor avea front la strada, cu acces auto si pietonal.

Cladirile vor fi dispuse conform plansei de mobilare urbanistica, ce are un caracter orientativ. Aplicarea retragerilor fata de limite se va realiza conform planului de reglementari urbanistice. Se vor respecta indicii urbanistici la nivelul intregii dezvoltari propuse.

Aprecieri ale elaboratorului PUZ, asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii

Din punctul de vedere al elaboratorului PUZ consideram ca nu este necesara aprofundarea studiilor urbanistice (prin PUD) pentru parcelele din zona reglementata, acestea facandu-se explicit deja la aceasta faza.

Sef proiect.

arh. Claudiu Botea

Intocmit,

arh. stag. Patricia Bibart