



License:Ms.GSLA-VBEINT-090113

Proof of License:1 2 . 0 . 0 R 1 INT (2 5 2 3)

License:FPRF9010000002947144747

Toate drepturile de autor privind prezenta documentatie apartin in exclusivitate S.C. M.O.I. proiect S.R.L. / Suceava. In conformitate cu Legea 8/1996 cu completarile facute prin Legea nr. 285 din 23 iunie 2004 si Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 123 din 1 septembrie 2005, prezenta documentatie este proprietate a S.C. M.O.I. proiect S.R.L. / Suceava si nu poate fi utilizata decat in scopul pentru care a fost elaborata. In consecinta, orice reproducere, copiere, imprumutare sau intrebuintare integrala sau partiala directa sau indirecta, in alt scop decat cel stipulat in contractul incheiat intre beneficiar si S.C. M.O.I. proiect S.R.L. / Suceava, fara permisiunea elaboratorului sau a beneficiarului, acordata in scris si legalizata, intra sub incidenta sanctiunilor legale privind drepturile de proprietate intelectuala si a drepturilor conexe.

Proiect nr. 12 / 2024

FOME DE CAPAT

PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.

COLECTIVUL DE ELABORARE

Proiectare sp. urbanism – arh.Olas G. Doru.

Proiectare arhitectura – arh.Mirvald I. Orest

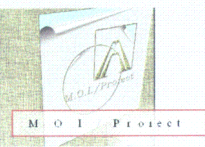
**“INTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCEREA
TERENULUI IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE HALA
INDUSTRIALA PENTRU PRODUCTIE SI DEPOZITARE
CU SHOWROOM, IMPREJMUIRE TEREN, BAZIN
VIDANJABIL, RACORD UTILITATI”**

Comuna Scheia, sat Florinta, jud. Suceava

IE: 41035 si IE: 48386 extravilan avand 9630,00 m² - jud. Suceava.

**Beneficiar : CORDUS IONICA si CORDUS GLICEDRIA, CERLINCA MARIAN,
SOCIETATEA COLINDALE VISION SRL.**

Comuna Scheia, jud. Suceava



License:Ms.GSLA-VBEINT-090113

Proof of License:1 2 . 0 . 0 R 1 I N T (2 5 2 3)

License:FPRF9010000002947144747

Toate drepturile de autor privind prezenta documentatie apartin in exclusivitate S.C. M.O.I. proiect S.R.L. / Suceava. In conformitate cu Legea 8/1996 cu completarile facute prin Legea nr. 285 din 23 iunie 2004 si Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 123 din 1 septembrie 2005, prezenta documentatie este proprietate a S.C. M.O.I. proiect S.R.L. / Suceava si nu poate fi utilizata decat in scopul pentru care a fost elaborata. In consecinta, orice reproducere, copiere, imprumutare sau intrebuintare integrala sau partiala directa sau indirecta, in alt scop decat cel stipulat in contractul incheiat intre beneficiar si S.C. M.O.I. proiect S.R.L. / Suceava, fara permisiunea elaboratorului sau a beneficiarului, acordata in scris si legalizata, intra sub incidenta sanctiunilor legale privind drepturile de proprietate intelectuala si a drepturilor conexe.

” INTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE HALA INDUSTRIALA PENTRU PRODUCTIE SI DEPOZITARE CU SHOWROOM, IMPREJMUIRE TEREN, BAZIN VIDANJABIL, RACORD UTILITATI.”
Com.Scheia, sat Sf. Florinta; IE: 41035 si IE: 48386 extravilan avand 9630,00 m²

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI PIESE DESENATE

Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL - P.U.Z.
Beneficiar : CORDUS IONICA si CORDUS GLICEDRIA, CERLINCA MARIAN, SOCIETATEA COLINDALE VISION SRL.
Proiectant general : S.C. „M.O.I. proiect” S.R.L. – Suceava

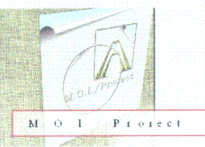
Proiectant sp. urbanism R.U.R. arh. Arh. Olas Doru
Proiectant sp. arhitectura: arh. Arh. Mirvald Orest I.

A. PIESE SCRISE:

1. DATE GENERALE	FORMAT A4
MEMORII DE SPECIALITATE	numar de foi
❖ Memoriu general	9
❖ Regulament R.L.U.	6

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE;
1.1. Date de recunoastere a documentatiei
• Denumirea lucrarii;
• Beneficiar;
• Proiectant general;
• Data elaborarii;
2. OBIECTUL PUZ;
• Solicitari ale temei program;
• Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata;
1.3 SURSE DOCUMENTARE;
• Lista studiilor si proiectelorelaborate anterior PUZ;
• Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitant cu PUZ;
• Date statistice;
• Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei;
2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII;
2.1. Evolutia zonei
• Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia zonei;
• Potential de dezvoltare;
2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE;
• Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei accesibilitatii cooperarii in domeniul edilitar servirea cu institutii de interes general;
2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL;
2.4. CIRCULATIA;
• Aspecte critice privind desfasurarea in cadrul zonei a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene - dupa caz;
• Capacitatile de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie



License:Ms.GSLA-VBEINT-090113

Proof of License:1 2 . 0 . 0 R 1 I N T (2 5 2 3)

License:FPRF9010000002947144747

Toate drepturile de autor privind prezenta documentatie apartin in exclusivitate S.C. M.O.I. proiect S.R.L. / Suceava. In conformitate cu Legea 8/1996 cu completarile facute prin Legea nr. 285 din 23 iunie 2004 si Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 123 din 1 septembrie 2005, prezenta documentatie este proprietate a S.C. M.O.I. proiect S.R.L. / Suceava si nu poate fi utilizata decat in scopul pentru care a fost elaborata. In consecinta, orice reproducere, copiere, imprumutare sau intrebuintare integrala sau partiala directa sau indirecta, in alt scop decat cel stipulat in contractul incheiat intre beneficiar si S.C. M.O.I. proiect S.R.L. / Suceava, fara permisiunea elaboratorului sau a beneficiarului, acordata in scris si legalizata, intra sub incidenta sanctiunilor legale privind drepturile de proprietate intelectuala si a drepturilor conexe.

precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizarea traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitate si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati;

2.5. OCUPAREA TERENURILOR;

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata;
- Relationari intre functiuni;
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit;
- Aspecte calitative ale fondului construit;
- Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine;
- Asigurarea cu spatii verzi;

2.6. ECHIPARE EDILITARA;

- Studiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport, energie electrica, retele de telecomunicatii, surse si retele de alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze natural – dupa caz;
- Principalele disfunctionalitati;

2.7. PROBLEME DE MEDIU;

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr.214/RT/1999) – MLPAT (nr.16/NN/1999) si ghidului de aplicare, problem de mediu se trateaza in cadrul unor analiza de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajarte a teritoriului si planurilor de urbanism;

- Relatia cadrului natural – cadru construit;
- Evidentierea riscurilor natural si antropice;
- Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona;

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI;

Se vor prezenta optiunile populatiei, precum si punctele de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei;

Se va expune si punctul de vedere al elaboratorului privind solicitarile beneficiarului;

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA;**3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

- Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior si si concomitant cu PUZ;

3.2. PREVEDERI ALE PUG;

- Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat cu implicatii asupra dezvoltarii urbanistice a zonei in studio: cai de comunicare, relatiile zonei studiate cu localitatea si in special cu zonele vecine;

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL;

- Se vor mentiona posibilitatile de valorificare ale cadrului natural, reletionarea cu formele de relief, prezenta unor oglinzi de apa si a spatiilor plantate: constuctibilitatea si conditiile de fundare ale terenului adaptarea la conditii de clima;

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI;

In functie de prevederile PUG in domeniul circulatiei si concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta;

- Organizarea circulatiei si a transportului in comun (modernizarea si completarea arterelor de circulatie, asigurarea locurilor de parcare – garare, amplasarea statiilor pentru transportului in comun, amenajarea de intersectii, sensuri unice, semaforizare;
- Organizarea circulatiei feroviare – dupa caz;
- Organizarea circulatiei navale – dupa caz;
- Organizarea circulatiei aeriene – dupa caz;
- Organizarea circulatiei pietonale – dupa caz;

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERRITORIAL, INDICI URBANISTICI;

- Se vor prezenta principalele functiuni propuse ale zonei, grupate pe unitati si subunitati teritoriale (delimitate ca artere) ca sa permita enuntarea reglementarilor precum si a conditiilor de conformare si construire prevazute in regulament;

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE;



License:Ms.GSLA-VBEINT-090113

Proof of License:1 2 . 0 . 0 R 1 I N T (2 5 2 3)

License:FPRF9010000002947144747

Toate drepturile de autor privind prezenta documentatie apartin in exclusivitate S.C. **M.O.I. proiect S.R.L.** / Suceava. In conformitate cu Legea 8/1996 cu completarile facute prin Legea nr. 285 din 23 iunie 2004 si Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 123 din 1 septembrie 2005, prezenta documentatie este proprietate a S.C. **M.O.I. proiect S.R.L.** / Suceava si nu poate fi utilizata decat in scopul pentru care a fost elaborata. In consecinta, orice reproducere, copiere, imprumutare sau intrebuintare integrala sau partiala directa sau indirecta, in alt scop decat cel stipulat in contractul incheiat intru beneficiar si S.C. **M.O.I. proiect S.R.L.** / Suceava, fara permisiunea elaboratorului sau a beneficiarului, acordata in scris si legalizata, intra sub incidenta sanctiunilor legale privind drepturile de proprietate intelectuala si a drepturilor conexe.

- In functie de concluziile analizei critice a situatiei existente si de prevederile din PUG se vor trata urmatoarele categorii de probleme;
- Alimentarea cu apa, lucrari necesare, modificari parțiale ale traseelor – existente in zona;
- Canalizare, imbunatatiri si extinderi ale retelelor – existente in zona;
- Alimentare cu energie electrica, asigurarea necesarului de consum electric, propuneri sau devieri – existente in zona;
- Telecomunicatii, extinderea liniilor de telecomunicatii, posturi – existente in zona;
- Alimentare cu caldura, sisteme de incalzire propuse – existente in zona;
- Alimentarea cu gaze natural, dupa caz extinderi ale rețelei – existente in zona;
- Gospodarie comunală, amenajari pentru sortarea, depozitarea, evacuarea si tratarea deseurilor;

3.7. PROTECTIA MEDIULUI;

In functie de concluziile analizei de evaluare a impactului asupra mediului pentru zona studiata (studii de fundamentare) se formuleaza propuneri ce privesc:

- Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari);
- Prevenirea producerii riscurilor naturale;
- Epurarea si preepurarea apelor uzate;
- Depozitarea controlata a deseurilor;
- Organizarea sistemelor de spatii verzi;
- Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instaurarea de zone protejate;
- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatii si a rețelelor edilitare majore;

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA;

Pentru a facilita prevederea si urmarirea realizarii obiectivelor de utilitate publica sunt necesare urmatoarele operatiuni:

- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + constructii) din zona conf. Legii 213/1998 (prin culoare);
- Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori in vederea realizarii obiectivelor propuse (prin hasuri);

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE;

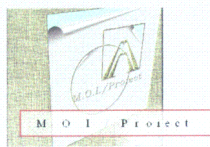
Se vor prezenta concluzii privind:

- Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG;
- Categorii principale de interventie care sa sustina materializarea programului de dezvoltare:

B. PIESE DESENATE:

Numar plansa	Denumire plansa	Scara
	PLANSE DESENATE	
0	Plan incadrare in teritoriu	1 : 5000
01	Plan topografic UAT Scheia	1 : 500
1	Plan situatie existent disfunctionalitati	1 : 500
2	Reglementari urbanistice – zonificare	1 : 500
3	Reglementari echipare - edilitara	1 : 500
4	Proprietate asupra terenurilor	1 : 500

Intocmit,
Arh. Mirvald Orest - Iosif



License:Ms.GSLA-VBEINT-090113

Proof of License:1 2 . 0 . 0 R 1 INT (2 5 2 3)

License:FPRF9010000002947144747

Toate drepturile de autor privind prezenta documentatie apartin in exclusivitate S.C. M.O.I. proiect S.R.L. / Suceava.
In conformitate cu Legea 8/1996 cu completarile facute prin Legea nr. 285 din 23 iunie 2004 si Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 123 din 1 septembrie 2005, prezenta documentatie este proprietate a S.C. M.O.I. proiect S.R.L. / Suceava si nu poate fi utilizata decat in scopul pentru care a fost elaborata. In consecinta, orice reproducere, copiere, imprumutare sau intrebuintare integrala sau partiala directa sau indirecta, in alt scop decat cel stipulat in contractul incheiat intre beneficiar si S.C. M.O.I. proiect S.R.L. / Suceava, fara permisiunea elaboratorului sau a beneficiarului, acordata in scris si legalizata, intra sub incidenta sanctiunilor legale privind drepturile de proprietate intelectuala si a drepturilor conexe.

MEMORIU GENERAL

VOLUMUL I – MEMORIU GENERAL

INTRODUCERE;

Date de recunoastere a documentatiei;

- **Denumirea lucrarii;**

Terenul este proprietate privata si este situat in com.Scheia, sat Sf. Florinta; IE: 41035 si IE: 48386 extravilan avand 9630,00 m². "INTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE HALA INDUSTRIALA PENTRU PRODUCTIE SI DEPOZITARE CU SHOWROOM, IMPREJMUIRE TEREN, BAZIN VIDANJABIL, RACORD UTILITATI"

– teren avand destinatie prevazut in P.U.G. - teren arabil - **C.U. nr.56 din 09.02.2024.**

- **Beneficiar;**

Beneficiarul lucrarilor: este CORDUS IONICA si CORDUS GLICEDRIA, CERLINCA MARIAN, SOCIETATEA COLINDALE VISION SRL.

Cu domiciliul în Comuna Scheia, jud. Suceava.

- **Proiectant general;**

Proiectant general: S.C. "M.O.I. proiect" S.R.L. - Suceava
Suceava, str. Oituz, nr.30.

Cont nr. R0 16855200– J33/1024/2004.
cod CAEN – 7111 – Activitati de arhitectura.

- **Data elaborarii;**

Proiect nr.03 din: 12.05 / 2024 conform cu **C.U. nr.56 din 09.02.2024** – PUZ.

1.2 OBIECTUL PUZ;

- **Solicitari ale temei program;**

In data de 12.05 / 2024 a fost realizata la solicitarea beneficiarului, in baza:

C.U. nr.56 din 09.02.2024. "INTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE HALA INDUSTRIALA PENTRU PRODUCTIE SI DEPOZITARE CU SHOWROOM, IMPREJMUIRE TEREN, BAZIN VIDANJABIL, RACORD UTILITATI"

- Zona studiată se află într-o zonă de terenuri agricole si terenuri construite. Terenul se afla in com.Scheia, sat Sf. Florinta si este liber de sarcini - nu are constructii terane si subterane si se invecineaza la Sud cu un drum de pamant; la Est cu parcerla CF 48064, la Vest cu parcela CF 57342 care este o parcela intravilana.
- Parcelele IE: 41035 si IE: 48386 extravilan avand 9630,00 m².



License:Ms.GSLA-VBEINT-090113

Proof of License:1 2 . 0 . 0 R 1 I N T (2 5 2 3)

License:FPRF9010000002947144747

Toate drepturile de autor privind prezenta documentatie apartin in exclusivitate S.C. M.O.I. proiect S.R.L. / Suceava. In conformitate cu Legea 8/1996 cu completarile facute prin Legea nr. 285 din 23 iunie 2004 si Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 123 din 1 septembrie 2005, prezenta documentatie este proprietate a S.C. M.O.I. proiect S.R.L. / Suceava si nu poate fi utilizata decat in scopul pentru care a fost elaborata. In consecinta, orice reproducere, copiere, imprumutare sau intrebuintare integrala sau partiala directa sau indirecta, in alt scop decat cel stipulat in contractul incheiat intre beneficiar si S.C. M.O.I. proiect S.R.L. / Suceava, fara permisiunea laboratorului sau a beneficiarului, acordata in scris si legalizata, intra sub incidenta sanctiunilor legale privind drepturile de proprietate intelectuala si a drepturilor conexe.

- **Prin acest proiect se au în vedere următoarele obiective:**

- Asigurarea accesului la viitoarea construcții, în contextul zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- Stabilirea regimului de înălțime;
- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone;
- Reglementarea gradului de constructibilitate a terenului;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile;
- Evaluarea impactului asupra mediului;
- Diminuarea disfuncționalităților.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata;**

Conform PUG, amplasamentul este situat com.Scheia, sat Sf. Florinta; IE: 41035 si IE: 48386 extravilan avand 9630,00 m². Teritoriului ce urmeaza a fi reglementat prin PUZ conform si cu Avizului de oportunitate.

1.3 SURSE DOCUMENTARE;

- Plan Urbanistic General – Scheia.

Plan cadastral com.Scheia, sat Sf. Florinta; IE: 41035 si IE: 48386 extravilan avand 9630,00 m².

Intocmirea prezentei documentatii urbanistice a fost precedată de analiza urmatoarelor studii si proiecte intocmite anterior si/sau concomitent cu prezentul proiect.

- Legislatia ce a stat la baza elaborarii prezentei documentatii de urbanism reprezinta forme actualizate si republicate ale urmatoarelor acte normative:

- LEGEA nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Hotararea nr.525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ordinul MLPAT Nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor de amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Ordinul MLPAT nr.80/N/18.11.1996 "Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism";
- Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000 "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal";
- Ordinul nr.119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- Legea 7/1996 – cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare;
- Ordonanta 43 din 28 august 1997 - privind regimul drumurilor;
- Ordinul nr. 1294/2017 al ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale
- Ordinul nr. 50/1998 al ministrului transporturilor pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale
- Hotărârea nr. 1391/2006 pentru aprobarea regulamentului de aplicare a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice, cu modificările și completările ulterioare
- Legea 213/1998 – privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea 54/1998 – privind circulatia juridica a terenurilor;



License:Ms.GSLA-VBEINT-090113

Proof of License:1 2 . 0 . 0 R 1 I N T (2 5 2 3)

License:FPRF9010000002947144747

Toate drepturile de autor privind prezenta documentatie apartin in exclusivitate S.C. M.O.I. proiect S.R.L. / Suceava. In conformitate cu Legea 8/1996 cu completarile facute prin Legea nr. 285 din 23 iunie 2004 si Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 123 din 1 septembrie 2005, prezenta documentatie este proprietate a S.C. M.O.I. proiect S.R.L. / Suceava si nu poate fi utilizata decat in scopul pentru care a fost elaborata. In consecinta, orice reproducere, copiere, imprumutare sau intrebuintare integrala sau partiala directa sau indirecta, in alt scop decat cel stipulat in contractul incheiat intre beneficiar si S.C. M.O.I. proiect S.R.L. / Suceava, fara permisiunea elaboratorului sau a beneficiarului, acordata in scris si legalizata, intra sub incidenta sanctiunilor legale privind drepturile de proprietate intelectuala si a drepturilor conexe.

- Ordinul ANRE nr.4/09.03.2007 completat cu Ordinul ANRE nr.49/29.11.2007 privind „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice”;
- Codul Civil actualizat 2011.

• **Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitant cu PUZ;**

Nu se cunosc studii de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ

• **Date statistice;**

Ridicare topografica a zonei studiate. sc. 1: 1000
Plan cadastral IE: 41035 si IE: 48386 extravilan sc. 1: 500
Date culese de proiectant in teren.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 Încadrare în localitate

Terenul se afla in com.Scheia, sat Sf. Florinta si este liber de sarcini - nu are constructii terane si subterane si se invecineaza la Sud cu un drum depamant; la Est cu parcerla CF 48064, la Vest cu parcela CF 57342 care este o parcela intravilana.

- Nord: parcela CF 38509;
- Sud: drum de pamant;
- Est: parcela CF 48064;
- Vest: parcela CF 57342 care este o parcela intravilana;

În prezent terenul are acces la un drum de pamant care duce spre DC 73 care duce direct spre DN 17 (E 58).

2.2 Elemente ale cadrului natural

Șcheia (germană Skeja) este o comună în județul Suceava, Bucovina, România, formată din satele Florinta, Mihoveni, Sfântu Ilie, Șcheia (reședința) și Trei Movile.

Comuna Șcheia este situată în județul Suceava, fiind alcătuită din 5 sate: **Florinta**, Mihoveni, Șcheia, Trei Movile, Sfântu Ilie. Satul Șcheia este reședința comunei.

Condiții climatice

Temperaturile minime coboară uneori până la -18,5 °C, iar temperatura cea mai ridicată a fost de 29,8 °C (în iulie 2000). Temperaturile cele mai scăzute se înregistrează în depresiuni și văi, datorită fenomenului de inversiune climatică. Temperatura medie multianuală este de 2 °C la munte și 7,5 °C în zona de podis.

Structura geomorfologică;

Are ca fundament depozite de vârstă sarmațiană inferioară, reprezentate prin argile, argile nisipoase și nisipuri fine gălbui și cenușii cu frecvente intercalari de gresii. Peste acestea apar depozite cuaternare alcătuite din luturi argiloase galbene, iar la adâncime nisipuri fine argiloase.

Studiu stratificare

Plecand de la studiile existente in zona stratificatia terenului pe amplasamentul studiat se poate rezuma la:

- 0,00 – 0,20 m = 0,20 m: sol vegetal;
- 0,20 – 1,10 m = 0,90 m: praf slab argilos maroniu, plastic vârtos la tare;
- 1,10 – 2,10 m = 1,00 m: praf nisipos argilos cafeniu, tare, cu plasticitate medie, foarte umed, din care a fost prelevată proba geotehnică (proba nr. 1 = 1,20 m), ale cărei caracteristici granulometrice și geotehnice sunt prezentate în anexele scrise nr. 1, 2 și anexă grafică nr.4.
- 2,10 – 2,70 m = 0,60 m: argilă prăfoasă nisipoasă cafenie, plastic consistentă;
- 2,70 – 3,20 m = 0,50 m: nisip argilos cafeniu, plastic consistent, cu rar pietriș;
- 3,20 – 5,00 m = 1,80 m: pietriș cu nisip și bolovăniș.



License: Ms.GSLA-VBEINT-090113

Proof of License: 1 2 . 0 . 0 R 1 I N T (2 5 2 3)

License: FPRF9010000002947144747

Toate drepturile de autor privind prezenta documentatie apartin in exclusivitate S.C. M.O.I. proiect S.R.L. / Suceava. In conformitate cu Legea 8/1996 cu completarile facute prin Legea nr. 285 din 23 iunie 2004 si Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 123 din 1 septembrie 2005, prezenta documentatie este proprietate a S.C. M.O.I. proiect S.R.L. / Suceava si nu poate fi utilizata decat in scopul pentru care a fost elaborata. In consecinta, orice reproducere, copiere, imprumutare sau intrebuintare integrala sau partiala directa sau indirecta, in alt scop decat cel stipulat in contractul incheiat intre beneficiar si S.C. M.O.I. proiect S.R.L. / Suceava, fara permisiunea elaboratorului sau a beneficiarului, acordata in scris si legalizata, intra sub incidenta sanctiunilor legale privind drepturile de proprietate intelectuala si a drepturilor conexe.

2.3 Accesibilitate și circulații

Terenul studiat are deschidere la un drum de pamant care duce spre DC 73 care duce direct spre DN 17 (E 58).

În ceea ce privește semnalizarea rutieră; în prezent nu există marcaje rutiere în zona studiată.

2.4 Ocuparea terenurilor

Conform cărții funciare pentru IE: 41035 si IE: 48386 pentru cele doua terenuri care face obiectul acestui PUZ nu sunt ocupate în prezent de construcții terane sau subterane.

2.5 Echipare edilitară

Din punct de vedere al utilităților urbane, terenul studiat se pot racorda la toate rețelele edilitare care sunt existente în zonă, respectând condițiile impuse de locuinte izolate;

a) *Alimentarea cu apă și canalizare*

În zona nu există rețele de alimentare cu apă și canalizare.

b) *Alimentarea cu gaze naturale*

În zona nu există rețele de alimentare cu gaze naturale.

c) *Alimentarea cu energie electrică*

Se va obține un aviz de principiu de la distribuitorul de energie electrica.

d) *Telefonizare*

În zona nu există rețele de telefonizare.

2.6 Probleme de mediu

Calitatea globala a mediului inconjurator din teritoriul administrativ al localitatii este apreciata ca satisfacatoare, calificativ rezultat din insumarea valorilor calitatii aerului, apei si solului. Pentru viitor se propune conservarea si imbunatatirea calitatii mediului, printr-o judicioasa coordonare a factorilor poluanti in cadrul comunei, tinandu-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zona, existente sau viitoare.

In conformitate cu studiile de fundamentare ale Planului Urbanistic General al comunei Scheia, in zona nu exista situri arheologice, monumente de arhitectura sau cladiri valoroase din punct de vedere stilistic arhitectural ce necesita protectie cu repercusiuni directe asupra terenului analizat.

In zona analizata nu exista nici conditiile necesare si nici zone predispuse riscurilor naturale.

In prezent pe tereul reglementat nu se desfasoara activitati poluante, poluarea solului fiind infima si la nivel superficial.

Conform P.U.G-ului mun.Suceava, terenul analizat **NU se afla** sub incidenta unei zone de protectie fata de obiective cu valoare de patrimoniu sau **NATURA 2000**.

Potrivit actelor normative in vigoare, beneficiarii au obligatia sa anunte Directia pentru Cultura Suceava daca, in timpul viitoarelor lucrari de constructii, se descopera vestigii arheologice sau bunuri arheologice mobile.

2.7 Opțiuni ale populației

Pentru asigurarea accesului cetățenilor la luarea deciziei de aprobare a acestui PUZ, pe parcursul derulării procedurilor de avizare și aprobare populația este consultată prin intermediul anunțurilor și dezbaterilor publice prevăzute de legislația de profil.

2.8 Disfuncționalități

Zona unde este amplasat terenul studiat este fara apa, canal si gaze naturale. Considerăm că investiția propusă nu v-a afecta în niciun fel imaginea sau funcționalitatea zonei.



License:Ms.GSLA-VBEINT-090113

Proof of License:1 2 . 0 . 0 R 1 I N T (2 5 2 3)

License:FPRF9010000002947144747

Toate drepturile de autor privind prezenta documentatie apartin in exclusivitate S.C. M.O.I. proiect S.R.L. / Suceava. In conformitate cu Legea 8/1996 cu completarile facute prin Legea nr. 285 din 23 iunie 2004 si Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 123 din 1 septembrie 2005, prezenta documentatie este proprietate a S.C. M.O.I. proiect S.R.L. / Suceava si nu poate fi utilizata decat in scopul pentru care a fost elaborata. In consecinta, orice reproducere, copiere, imprumutare sau intrebuintare integrala sau partiala directa sau indirecta, in alt scop decat cel stipulat in contractul incheiat intre beneficiar si S.C. M.O.I. proiect S.R.L. / Suceava, fara permisiunea elaboratorului sau a beneficiarului, acordata in scris si legalizata, intra sub incidenta sanctiunilor legale privind drepturile de proprietate intelectuala si a drepturilor conexe.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru elaborarea PUZ au fost întocmite studiul topografic (cu delimitarea zonei, lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri, indicarea drumurilor existente care întretaie zona studiată și identificarea imobilelor pentru toată zona studiată) și studiul geotehnic.

a) Studiul topografic

Prin studiul topografic au fost identificate topografiile lotului studiat, a loturilor învecinate și a căilor de circulație pietonale și auto care deservesc sau tranzitează zona.

Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului PUZ are la baza ridicarea topografică.

b) Studiul geotehnic

Prin studiul geotehnic s-au stabilit caracteristicile geomorfologice ale zonei și condițiile de fundare.

Zona studiată este actualmente stabilă din punct de vedere geomecanic.

3.2 Prevederi ale P.U.G

Conform Planului Urbanistic General al comunei Scheia, terenul studiat se află în extravilanul comunei Scheia, judetul Suceava.

3.3 Valorificarea cadrului natural

- Constuctibilitatea si conditiile de fundare ale terenului adaptarea la conditii de clima:
- categoria de importanta conf. HG-766/97 normala "D"
- clasa de importanta conf. P-100/1-2013 normala a-IV-a
- conditii de fundare teren bun de fundare (P.conv. = 200 kPa)
- zona seismica conf. Normativ P-100/1-2013 $T_c=0.7s$; $ag = 0.20g$
- zona eoliana conf. CR 1/1/4-2012 $q_{ref} = 0,60 \text{ kPa}$
- inzapezirea conf. CR1/1/3-2012 (so.k =2.5 kN/mp)
- zona climatică conf. C 107/5-2012 - III cu $T_e = -18 \text{ }^\circ\text{C}$ (perioada de iarnă)

3.4 Intervenții la nivelul circulațiilor

In functie de prevederile PUG in domeniul circulatiei si concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta;

- Organizarea circulatiei si a transportului in comun (modernizarea si completarea arterelor de circulatie, asigurarea locurilor de parcare – garare, amplasarea statiilor pentru transportului in comun, amenajarea de intersectii, sensuri unice, semaforizare;

Circulația carosabila se va desfasura pe drumurile adiacente :

Acces in zona: drum de pamant care duce spre DC 73 care duce direct spre DN 17 (E 58).

- Organizarea circulatiei feroviare – dupa caz;

Nu este cazul.

- Organizarea circulatiei navale – dupa caz;

Nu este cazul,

- Organizarea circulatiei aeriene – dupa caz;

Nu este cazul,

- Organizarea circulatiei pietonale – dupa caz;

Dupa ce se va largi drumul pietruit din zona, conform cu Anexa 4.11.1 din RGU coroborat cu ORDIN 1296 privind proiectarea si construirea de drumuri, se vor realiza si rigole pe ambele parti ale drumului.



License: Ms.GSLA-VBEINT-090113

Proof of License: 1 2 . 0 . 0 R 1 I N T (2 5 2 3)

License: FPRF9010000002947144747

Toate drepturile de autor privind prezenta documentatie apartin in exclusivitate S.C. M.O.I. proiect S.R.L. / Suceava. In conformitate cu Legea 8/1996 cu completarile facute prin Legea nr. 285 din 23 iunie 2004 si Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 123 din 1 septembrie 2005, prezenta documentatie este proprietate a S.C. M.O.I. proiect S.R.L. / Suceava si nu poate fi utilizata decat in scopul pentru care a fost elaborata. In consecinta, orice reproducere, copiere, imprumutare sau intrebuintare integrala sau partiala directa sau indirecta, in alt scop decat cel stipulat in contractul incheiat intre beneficiar si S.C. M.O.I. proiect S.R.L. / Suceava, fara permisiunea elaboratorului sau a beneficiarului, acordata in scris si legalizata, intra sub incidenta sanctiunilor legale privind drepturile de proprietate intelectuala si a drepturilor conexe.

3.5 Zonificare functionala - reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici propuși

- Se vor prezenta principalele functiuni propuse ale zonei, grupate pe unitati si subunitati teritoriale (delimitate ca artere) ca sa permita enuntarea reglementarilor precum si a conditiilor de conformare si construire prevazute in regulament;

Zonificarea functionala: a terenurilor cuprinse in prezentul PUZ are in vedere atat tendințele actuale de construire, cat si schimbarea destinatiei terenurilor prevazuta prin PUG - pentru zone caracterizate prin schimbarea regimului juridic asupra terenurilor.

Reglementari urbanistice:

- P.O.T. minim = 5,5 %
- P.O.T. maxim = 50 %
- C.U.T. minim = 0,05
- C.U.T. maxim = 1,5

Limita edificabil:

- 2,00m - retragere pe latura de Est.
- lipita de drumul interior parcelar pe latura de Vest.
- 37,00m - pe latura de Sud.
- 42,00m - lungime edificabil spre Nord.

Distante fata de limita de proprietate si constructii;

- 37,00m – retragere dintre HALA si limita proprietate Sud.
- 5,63m – retragere interior limita edificabil - Est.
- 6,30m – retragere interior limita edificabil - Nord.
- 3,20m – retragere interior limita edificabil - Sud.
- 30,00m – distanta dintre fantana si bazin vidanjabil.

Regim de inaltime;

- Regim de inaltime minim admis = P+1E
- Regim de inaltime maxim admis = P+2E
- Inaltime la coama = 12,00 m de la C.T.N.
- Unghiul maxim al acoperisului = 27 °.
- Circulatie interioara = 18 %
- Spatiu verde = 76,5 %
- Regimul de aliniere propus pentru constructii - se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care sunt permise retrageri, atat in plan orizontal, cat si in plan vertical.

- Respectarea conditiilor OMS nr.119/2014 (respective distante minime; 10m distanta dintre ghenă gunoi si locuinta, 5m distanta dintre parcare auto si fereastra locuintei) - pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei - UNDE ESTE CAZUL.

Nr. Crt.	BILANTA TERITORIAL pentru 9630 m²				
	Zonificare	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	Zona construita	0,00	0,00	528,00	5,50
2	Zona circulatii int. parcela	0,00	0,00	1732,00	18,00
3	Zona verde	0,00	0,00	7370,00	76,50
ZONA STUDIATA		0,00	0,00	9630,0	100
TOTAL ZONA STUDIATA				9630,0	100



License: Ms.GSLA-VBEINT-090113

Proof of License: 1 2 . 0 . 0 R 1 I N T (2 5 2 3)

License: FPRF9010000002947144747

Toate drepturile de autor privind prezenta documentatie apartin in exclusivitate S.C. M.O.I. proiect S.R.L. / Suceava. In conformitate cu Legea 8/1996 cu completarile facute prin Legea nr. 285 din 23 iunie 2004 si Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 123 din 1 septembrie 2005, prezenta documentatie este proprietate a S.C. M.O.I. proiect S.R.L. / Suceava si nu poate fi utilizata decat in scopul pentru care a fost elaborata. In consecinta, orice reproducere, copiere, imprumutare sau intrebuintare integrala sau partiala directa sau indirecta, in alt scop decat cel stipulat in contractul incheiat intre beneficiar si S.C. M.O.I. proiect S.R.L. / Suceava, fara permisiunea elaboratorului sau a beneficiarului, acordata in scris si legalizata, intra sub incidenta sanctiunilor legale privind drepturile de proprietate intelectuala si a drepturilor conexe.

PARCELA (IE: 41035 si IE: 48386) PREZINTA URMATOARELE REGLEMENTARI;

1. Se va mari drumul se pamant pana la 7.00m.
 - **Accesul:** drum de pamant care duce spre DC 73 care duce direct spre DN 17 (E 58).
- Fondul construit existent in zona analizata este constituit din cladiri apartinand unor proprietari individuali, cu regim de inaltime: P, P+1E, P+2E.
- Drum acces pe proprietate; se va largi drumul de pamant pana la 7.00m (doua benzi de 3.50m, conf. RGU art.4.11.1 coroborat cu ORDIN 1296 privind proiectare si construirea de drumuri.
 - Capacitati de transport admisa: este de 3,5T pentru autoturisme si de 20T pentru camioane.

UTILIZĂRI ADMISE;

1. **Sunt admise următoarele utilizări:**
 - Echipamente publice specifice zonei studiate;
 - Scuaruri publice, spații verzi.
 - Locuri de parcare între 2 și 20.
 - Construire locuinte unifamiliare.
 - Se admit servicii profesionale (HALA + SHOWROOM (parter) - cu condiția ca acestea să nu genereze transporturi grele, 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;

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Viitoarele clădiri se vor racorda/bransa la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zonă.

Racordările se vor realiza pe baza avizelor de racordare emise de operatorii rețelilor, cu respectarea prevederilor de mediu și siguranță publică. Toate racordurile pentru electricitate și comunicații prin cablu (TV, internet, telefon) vor fi subterane.

Se va asigura în mod special captarea apelor meteorice și evacuarea rapidă în rețeaua de canalizare.

3.6.1 Alimentarea cu apă

Zona nu are alimentarea cu apă. Se va amplasa o fantana pe proprietate.

3.6.2 Canalizare

Zona nu are canalizarea menajeră. Se va amplasa un bazin vidanjabil pe proprietate.

Apele pluviale de pe construcții vor fi preluate de jgheaburi și burlane și descărcate în teren. Preluarea apelor pluviale de pe drumuri se realizează prin rigole. Apa de ploaie va fi colectată numai de pe suprafața drumurilor, restul apelor de ploaie rămân în teren

3.6.3 Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a zonei se va asigura prin bransarea la rețeaua medie de tensiune LEA existentă în zonă.

3.6.4 Gospodărirea comunală

Deșeurile se vor colecta selectiv și se vor depozita individual în pubele amplasate în interiorul parcelei pe o platformă special amenajată și amplasată la intrarea în incintă.

Deșeurile rezultate în urma construirii se vor depozita în containere speciale și se vor colecta de către o firmă specializată.

3.7 Protecția mediului

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului



License:Ms.GSLA-VBEINT-090113

Proof of License:1 2 . 0 . 0 R 1 I N T (2 5 2 3)

License:FPRF9010000002947144747

Toate drepturile de autor privind prezenta documentatie apartin in exclusivitate S.C. M.O.I. proiect S.R.L. / Suceava. In conformitate cu Legea 8/1996 cu completarile facute prin Legea nr. 285 din 23 iunie 2004 si Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 123 din 1 septembrie 2005, prezenta documentatie este proprietate a S.C. M.O.I. proiect S.R.L. / Suceava si nu poate fi utilizata decat in scopul pentru care a fost elaborata. In consecinta, orice reproducere, copiere, imprumutare sau intrebuintare integrala sau partiala directa sau indirecta, in alt scop decat cel stipulat in contractul incheiat intre beneficiar si S.C. M.O.I. proiect S.R.L. / Suceava, fara permisiunea elaboratorului sau a beneficiarului, acordata in scris si legalizata, intra sub incidenta sanctiunilor legale privind drepturile de proprietate intelectuala si a drepturilor conexe.

este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

3.8 Obiective de utilitate publică

Deoarece întreaga investiție este prevăzută pe domeniul privat, toate lucrările, inclusiv cele tehnico-edilitare, vor fi făcute pe cheltuiala beneficiarului.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Necesitatea reglementării zonei a pornit de la analiza posibilității de realizare a unor constructii de locuinte unifamiliare.

Realizarea investiției propuse: amenajarea unei locuințe cu anexe si imprejmuire.

În acest sens se propune modificarea și completarea P.U.G. Scheia și a RLU aferent prin modificarea funcțiunii zonei, depozitare, birouri, prestări servicii.

Prin aplicarea prescripțiilor din prezenta documentație și a reglementărilor propuse, zona studiată va avea un caracter unitar din punct de vedere urbanistic și arhitectural.

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonei, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții coerente din punct de vedere urbanistic, astfel ajutând la crearea unei imagini urbane unitare pentru zonă și pentru viitoarele proiecte de dezvoltare.

INTOCMIT,
Arh. Mirvald Orest I.



License:Ms.GSLA-VBEINT-090113

Proof of License:1 2 . 0 . 0 R 1 INT (2 5 2 3)

License:FPRF9010000002947144747

Toate drepturile de autor privind prezenta documentatie apartin in exclusivitate S.C. M.O.I. proiect S.R.L. / Suceava.
In conformitate cu Legea 8/1996 cu completarile facute prin Legea nr. 285 din 23 iunie 2004 si Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 123 din 1 septembrie 2005, prezenta documentatie este proprietate a S.C. M.O.I. proiect S.R.L. / Suceava si nu poate fi utilizata decat in scopul pentru care a fost elaborata. In consecinta, orice reproducere, copiere, imprumutare sau intrebuintare integrala sau partiala directa sau indirecta, in alt scop decat cel stipulat in contractul incheiat intre beneficiar si S.C. M.O.I. proiect S.R.L. / Suceava, fara permisiunea laboratorului sau a beneficiarului, acordata in scris si legalizata, intra sub incidenta sanctiunilor legale privind drepturile de proprietate intelectuala si a drepturilor conexe.

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

INTRODUCERE;

Date de recunoastere a documentatiei;

- **Denumirea lucrarii;**

Terenul este proprietate privata si este situat in com.Scheia, sat Sf. Florinta; IE: 41035 si IE: 48386 extravilan avand 9630,00 m². "INTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE HALA INDUSTRIALA PENTRU PRODUCTIE SI DEPOZITARE CU SHOWROOM, IMPREJMUIRE TEREN, BAZIN VIDANJABIL, RACORD UTILITATI"

– teren avand destinatie prevazut in P.U.G. - teren arabil - **C.U. nr.56 din 09.02.2024.**

- **Beneficiar;**

Beneficiarul lucrarilor: este CORDUS IONICA si CORDUS GLICEDRIA, CERLINCA MARIAN, SOCIETATEA COLINDALE VISION SRL.

Cu domiciliul în Comuna Scheia, jud. Suceava.

- **Proiectant general;**

Proiectant general: S.C. "M.O.I. proiect" S.R.L. - Suceava
Suceava, str. Oituz, nr.30.

Cont nr. R0 16855200– J33/1024/2004.
cod CAEN – 7111 – Activitati de arhitectura.

- **Data elaborarii;**

Proiect nr.03 din: 12.05 / 2024 conform cu **C.U. nr.56 din 09.02.2024** – PUZ.

TITLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

Capitolul I - Rolul regulamentului local de urbanism

Art 1. *Regulamentul general de urbanism* reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism, precum și a *regulamentelor locale de urbanism*.

Art 2. (1) Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director.

(2) Prevederile prezentului regulament local de urbanism (R.L.U) permit autorizarea directa a invetițiilor. Fac exceptie situatiile speciale prin care se impune in mod obligatoriu elaborarea unor Planuri urbanistice de detaliu, atata timp cat nu se doresc derogari care impun elaborarea documentatiilor de urbanism de tip PUZ si in conditiile respectarii intocmai a continutului si a prevederilor prezentului regulament de urbanism, asa cum va fi mentionat pe parcursul acestuia.

3. Prevederile regulamentului local de urbanism este diferentiat pentru fiecare unitate teritoriala de referinta.

Art 4. Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retrageri față de aliniament, limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristici arhitecturale ale clădirilor, materiale admise.



License:Ms.GSLA-VBEINT-090113

Proof of License:1 2 . 0 . 0 R 1 INT (2 5 2 3)

License:FPRF9010000002947144747

Toate drepturile de autor privind prezenta documentatie apartin in exclusivitate S.C. M.O.I. proiect S.R.L. / Suceava. In conformitate cu Legea 8/1996 cu completarile facute prin Legea nr. 285 din 23 iunie 2004 si Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 123 din 1 septembrie 2005, prezenta documentatie este proprietate a S.C. M.O.I. proiect S.R.L. / Suceava si nu poate fi utilizata decat in scopul pentru care a fost elaborata. In consecinta, orice reproducere, copiere, imprumutare sau intrebuintare integrala sau partiala directa sau indirecta, in alt scop decat cel stipulat in contractul incheiat intre beneficiar si S.C. M.O.I. proiect S.R.L. / Suceava, fara permisiunea elaboratorului sau a beneficiarului, acordata in scris si legalizata, intra sub incidenta sanctiunilor legale privind drepturile de proprietate intelectuala si a drepturilor conexe.

Art 5. Toate documentațiile de urbanism se realizează în format digital și format analogic, la scară adecvată, în funcție de tipul documentației, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsuratori pe teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară.

Art 6. Odată aprobat, împreună cu documentatia P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Capitolul II - Baza legală a elaborării

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcție cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin nr. 176/N//16 privind "Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" Indicativ GM-010-2000 august 2000 al M.L.P.A.T.;
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului;
- Legea 313/2009 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane. Lege nr. 313/2009;
- OUG nr. 59/2007 -privind instituirea Programului national de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități;
- Legea nr. 13/2007- legea energiei electrice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul președintelui Autorității naționale de reglementare în domeniul energiei nr.4/2007, art. 31 "norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice";
- Ordin pentru modificarea anexei nr.1 la Ordinul Ministerului Culturii și Cultelor nr 2.314/2004 privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice, actualizată și a Listei Monumentelor Istorice dispărute, M/Of/ anul 178 (XXII) nr. 670 bis 1. 10.2010;
- Legea 5 /2000 privind Planul de Amenajare a Teritoriului Național Secțiunea a –III- A Zone protejate;
- Legea 422/ 2001 privind protejarea monumentelor istorice ;
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată);
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr. 54/1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (nr. 33/1994);
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996);
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995);
- Legea privind protecția mediului (nr. 137/1995, republicată);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, a OUG nr. 107/2002 privind infiintarea Administratiei Nationale Apele Romane cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul ministrului mediului și gospodării apelor nr. 662/2006 privind procedura și competențele de emitere a autorizațiilor și avizelor de gospodărire a apelor;
- H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 855/2001 privind modificarea Hotărârii Guvernului nr. 525/1996;



License:Ms.GSLA-VBEINT-090113

Proof of License:1 2 . 0 . 0 R 1 INT (2 5 2 3)

License:FPRF9010000002947144747

Toate drepturile de autor privind prezenta documentatie apartin in exclusivitate S.C. **M.O.I. proiect S.R.L.** / Suceava. In conformitate cu Legea 8/1996 cu completarile facute prin Legea nr. 285 din 23 iunie 2004 si Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 123 din 1 septembrie 2005, prezenta documentatie este proprietate a S.C. **M.O.I. proiect S.R.L.** / Suceava si nu poate fi utilizata decat in scopul pentru care a fost elaborata. In consecinta, orice reproducere, copiere, imprumutare sau intrebuintare integrala sau partiala directa sau indirecta, in alt scop decat cel stipulat in contractul incheiat intre beneficiar si S.C. **M.O.I. proiect S.R.L.** / Suceava, fara permisiunea elaboratorului sau a beneficiarului, acordata in scris si legalizata, intra sub incidenta sanctiunilor legale privind drepturile de proprietate intelectuala si a drepturilor conexe.

- Codul Civil actualizat 2011.

Capitolul III - Domeniul de aplicare

Art 1. Prezentul regulament de urbanism se aplică; Terenul studiat se afla in UTR 11. Terenul compus din CF 57470 si CF 57471 este liber de sarcini - nu are constructii terane si subterane si se invecineaza la Nord cu DC (drum comunal); la Sud cu Râul Șcheia sau Râul Șcheianu este un curs de apă, afluent al râului Suceava; la Est CF 38477; la Vest CF 39850; CF 39652. Terenul in suprafata de 4530 mp si se poate accesa actual printr-un DRUM pietruit spre str. Teilor - E 85.

Art 2. Impartirea teritoriului mai sus mentionat, in unitati teritoriale de referinta (U.T.R.) s-a realizat conform plansei - Reglementari urbanistice – scara 1:500, aceasta fiind parte integrata din documentatia de urbanism **INTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE HALA INDUSTRIALA PENTRU PRODUCTIE SI DEPOZITARE CU SHOWROOM, IMPREJMUIRE TEREN, BAZIN VIDANJABIL, RACORD UTILITATI.**

Unitatea teritoriala de referinta (U.T.R) este o subdiviziune urbanistica a teritoriului unitatii administrativ - teritoriale, delimitata pe limite cadastrale, caracterizata prin omogenitate functionala si morfologica din punct de vedere urbanistic si arhitectural, avand ca scop reglementarea urbanistica omogena. U.T.R-ul se delimiteaza dupa caz, in functie de relief si peisaj cu caracteristici similare, evolutie istorica unitara intr-o anumita perioada, sistem parcellar si mod de construire omogen, folosinte de aceeasi natura a terenurilor si constructiilor, regim juridic al imobilelor similar.

Capitolul IV - Documentații de urbanism elaborate anterior si corelarea cu acestea

Prezentul regulament de urbanism este intocmit in corelare cu prevederile urmatoarelor documentatii:

- **P.U.G. Scheia** – aprobat prin HCL.

Capitolul V - Diviziunea teritoriului în Unități Teritoriale de Referință

Art 1. Planșele care cuprind delimitarea și repartitia unităților teritoriale de referință în teritoriu fac parte integrantă din regulamentul local de urbanism aferent prezentului P.U.Z.

Art 2. În cadrul; **INTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE HALA INDUSTRIALA PENTRU PRODUCTIE SI DEPOZITARE CU SHOWROOM, IMPREJMUIRE TEREN, BAZIN VIDANJABIL, RACORD UTILITATI.**

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE;

- **Sunt admise următoarele utilizări:**
- Echipamente publice specifice zonei studiate;
- Scuaruri publice, spații verzi.
- Locuri de parcare între 2 si 20.
- Construire locuinte unifamiliare.
- Se admit servicii profesionale (HALA + SHOWROOM (parter) - cu condiția ca acestea să nu genereze transporturi grele, 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;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI INTERZISE;

- **Sunt interzise următoarele utilizări:**
- activități productive poluante;
- realizarea unor false mansarde;



License:Ms.GSLA-VBEINT-090113

Proof of License:1 2 . 0 . 0 R 1 I N T (2 5 2 3)

License:FPRF9010000002947144747

Toate drepturile de autor privind prezenta documentatie apartin in exclusivitate S.C. M.O.I. proiect S.R.L. / Suceava. In conformitate cu Legea 8/1996 cu completarile facute prin Legea nr. 285 din 23 iunie 2004 si Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 123 din 1 septembrie 2005, prezenta documentatie este proprietate a S.C. M.O.I. proiect S.R.L. / Suceava si nu poate fi utilizata decat in scopul pentru care a fost elaborata. In consecinta, orice reproducere, copiere, imprumutare sau intrebuintare integrala sau partiala directa sau indirecta, in alt scop decat cel stipulat in contractul incheiat intre beneficiar si S.C. M.O.I. proiect S.R.L. / Suceava, fara permisiunea elaboratorului sau a beneficiarului, acordata in scris si legalizata, intra sub incidenta sanctiunilor legale privind drepturile de proprietate intelectuala si a drepturilor conexe.

- construcții provizorii;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor principale, 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;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- stații de bentină (benzinării);
- autobaze;
- spălătorii chimice;
- 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;
- rulote izolate.

1. - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 1.1 - AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE.

Aliniamentul stradal propus al zonei reglementate va fi de minim 8 m din axa drum.

ARTICOLUL 1.2 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ZONA DE PROTECȚIE ÎN LUNGUL CURSURILOR DE APĂ - Legea apelor 107/1996

- - lățimea cursului de apă (m) 10-50 - 51-500 - peste 500
- - lățimea zonei de protecție (m) 15 - 30 - 50

ARTICOLUL 1.3 -AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE PARCELĂ

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi de ½ din înalțimea clădirii.
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 1.4 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesele pietonale și rutiere se vor asigura din; DRUM pietruit care da spre str. Teilor - E 85.

- nu sunt admise soluții de circulație de tip fundatură dacă fundătura nu are prevăzută un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 100 m;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

ARTICOLUL 1.5 – PARCAJE

suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată, a anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism RLU și a normativelor în vigoare. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

- intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

ARTICOLUL 1.6 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR



License: Ms.GSLA-VBEINT-090113

Proof of License: 1 2 . 0 . 0 R 1 I N T (2 5 2 3)

License: FPRF9010000002947144747

Toate drepturile de autor privind prezenta documentatie apartin in exclusivitate S.C. M.O.I. proiect S.R.L. / Suceava. In conformitate cu Legea 8/1996 cu completarile facute prin Legea nr. 285 din 23 iunie 2004 si Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 123 din 1 septembrie 2005, prezenta documentatie este proprietate a S.C. M.O.I. proiect S.R.L. / Suceava si nu poate fi utilizata decat in scopul pentru care a fost elaborata. In consecinta, orice reproducere, copiere, imprumutare sau intrebuintare integrala sau partiala directa sau indirecta, in alt scop decat cel stipulat in contractul incheiat intre beneficiar si S.C. M.O.I. proiect S.R.L. / Suceava, fara permisiunea elaboratorului sau a beneficiarului, acordata in scris si legalizata, intra sub incidenta sanctiunilor legale privind drepturile de proprietate intelectuala si a drepturilor conexe.

- înălțimea clădirilor propuse nu va depăși înălțimea de 12.0 metri;
- regim de inaltime: P+2E;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice;

ARTICOLUL 1.7 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Construcțiile și amenajările admise cu sau fără condiționări vor fi realizate din materiale specifice zonei,

- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

ARTICOLUL 1.8 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice sau particulare;
- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate; se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice;
- evacuarea apelor pluviale convențional curate se va realiza prin rigole din beton cu pantă către drumul stradal;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzii cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.
- toate rețelele edilitare vor fi realizate subteran.

ARTICOLUL 1.9 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% pe parcelă;

ARTICOLUL 1.10 – ÎMPREJMUIRI

- sunt admise împrejmuiri cu rol estetic, decorative.
- împrejmuirile se vor realiza din materia le existente în vecinătate, vopsite în culori neutre ce se încadrează în specificul zonei.
- gardurile dintre proprietăți vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri;
- gardurile spre stradă vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri;

2. - POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 50 %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1, 5

INTOCMIT,
Arh. Mirvald Orest I.