



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. 09 / 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*

## “OBTINERE A.C. PENTRU EXTINDERE C1 SI CONSTRUIRE HALA (parter), IMPREJMUIRE, BAZIN VIDANJABIL”

Com. Scheia, str. Mihoveni, nr. 111, jud. Suceava,

**Beneficiar : EL CARTEL AUTO SRL.**  
Mun. Falticeni, str. Republicii, nr. 44, 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.*

**” OBTINERE A.C. PENTRU EXTINDERE C1 SI CONSTRUIRE HALA (parter), IMPREJMUIRE, BAZIN VIDANJABIL.”**

Com.Scheia, str.Mihoveni, nr.111, jud. Suceava.

## BORDEROU DE PIESE SCRISE SI PIESE DESENATE

**Faza** : PLAN URBANISTIC ZONAL - P.U.Z.

**Beneficiar** : EL CARTEL AUTO 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

### MEMORIU GENERAL

<b>1. INTRODUCERE;</b>
<b>1.1. Date de recunoastere a documentatiei</b>
• Denumirea lucrarii;
• Beneficiar;
• Proiectant general;
• Data elaborarii;
<b>2. OBIECTUL PUZ;</b>
• Solicitari ale temei program;
• Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata;
<b>1.3 SURSE DOCUMENTARE;</b>
• 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;
<b>2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII;</b>
<b>2.1. Evolutia zonei</b>
• Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia zonei;
• Potential de dezvoltare;
<b>2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE;</b>
• Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei accesibilitatii cooperarii in domeniul edilitar servirea cu institutii de interes general;
<b>2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL;</b>
<b>2.4. CIRCULATIA;</b>
• 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 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;



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.*

**2.5. 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;**

- In functie de concluziile analizei critice a situatiei existente si de prevederile din PUG se vor trata urmatoarele categorii de probleme;



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.

- Alimentarea cu apa, lucrari necesare, modificari parțiale ale traseelor – existente in zona;
- Canalizare, imbunatatiri si extinderi ale rețelelor – 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;

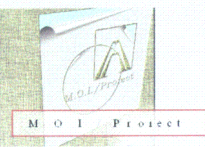
Se vor prezenta concluzii privind:

- 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
	<b>PLANSE DESENATE</b>	
<b>0</b>	Plan incadrare in teritoriu	1 : 5000
<b>1</b>	Plan situatie existent disfunctionalitati	1 : 500
<b>2</b>	Reglementari urbanistice – zonificare	1 : 500
<b>3</b>	Reglementari echipare - edilitara	1 : 500
<b>4</b>	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, str.Mihoveni, nr.111, jud. Suceava, CF 34537, intravilan avand 1000,00 m<sup>2</sup>. "OBTINERE A.C. PENTRU EXTINDERE C1 SI CONSTRUIRE HALA (parter), IMPREJMUIRE, BAZIN VIDANJABIL" – teren avand destinatie prevazut in P.U.G. - teren arabil - **C.U. nr.577 din 27.12.2023.**

- **Beneficiar;**

**Beneficiarul lucrarilor:** este EL CARTEL AUTO SRL.

Cu domiciliul în Mun. Falticeni, str.Republicii, nr.44, jud. Suceava.

- **Proiectant general;**

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

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

- **Data elaborarii;**

**Proiect nr.09 din:** 12.03 / 2024 conform cu **C.U. nr.577 din 27.12.2023**– PUZ.

### 1.2 OBIECTUL PUZ;

- **Solicitari ale temei program;**

In data de 12.03 / 2024 a fost realizata la solicitarea beneficiarului, in baza:

**C.U. nr.577 din 27.12.2023.** "OBTINERE A.C. PENTRU EXTINDERE C1 SI CONSTRUIRE HALA (parter), IMPREJMUIRE, BAZIN VIDANJABIL"

- Zona studiată se află într-o zonă de terenuri agricole si terenuri construite. Terenul studiat se afla in **UTR 5 - zona Li.** Terenul CF 34537 nu este liber de sarcini - are constructii terane si subterane si se invecineaza la Nord cu CF 41624 Cojocarui Elena Nicoleta; la Sud cu CF 36607 Maierian Gheorghe si Maierian Ionela Monica si CF 37006 Com. Scheia; la Est CF 56778 str. Mihoveni; la Vest terene liber de sarcini.
- Parcelele CF 34537 intravilan Scheia, avand 1000,00 m<sup>2</sup>.

- **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;



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.

- Evaluarea impactului asupra mediului;
- Diminuarea disfuncționalităților.

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

Conform PUG, amplasamentul este situat Com.Scheia, jud. Suceava in **UTR 5 - zona Li** – zona mixta, locuinte si activitati manufacturiere avand propus un POT 40% si CUT 1,6. Teritoriului ce urmeaza a fi reglementat prin PUZ conform si cu Avizului de oportunitate emis.

### 1.3 **SURSE DOCUMENTARE;**

- Plan Urbanistic General – Scheia.  
Plan cadastral Com.Scheia, str.Mihoveni, nr.111, jud. Suceava, intravilan avand 1000,00 m<sup>2</sup> este in **UTR 5 - zona Li** – zona mixta, locuinte si activitati manufacturiere avand propus un POT 40% si CUT 1,6. 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;
  - 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 concomitent cu PUZ;**

Nu se cunosc studii de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ

### • **Date statistice;**

Ridicare topografica a zonei studiate.

sc. 1: 1000



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.

Plan cadastral CF 34537

sc. 1: 500

Date culese de proiectant in teren.

## 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1 Încadrare în localitate

Terenul studiat se afla in **UTR 5 - zona Li**. Terenul CF 34537 nu este liber de sarcini - are constructii terane si subterane si se invecineaza la Nord cu CF 41624 Cojocaru Elena Nicoleta; la Sud cu CF 36607 Maierean Gheorghe si Maierean Ionela Monica si CF 37006 Com. Scheia; la Est CF 56778 str. Mihoveni; la Vest terene liber de sarcini.

- Parcelele CF 34537 intravilan Scheia, avand 1000,00 m<sup>2</sup> se afla în intravilanul Com. Scheia, cu deschidere la str. Mihoveni, având ca delimitare următoarele repere:
- Nord: CF 41624;
- Est: CF 56778 str. Mihoveni;
- Sud: CF 36607;
- Vest: Ciobotari Gheorghe, certificat de mostenitor nr.237/02.10.2000 - CF 1676, com.cad.Scheia;

### 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 Mobile.

Comuna Șcheia este situată în județul Suceava, fiind alcătuită din 5 sate: Florinta, Mihoveni, Șcheia, Trei Mobile, Sfântu Ilie. Satul Șcheia este reședința comunei. În satul-reședință de comună își au sediul autoritățile administrației publice locale, poliția, dispensarul uman, dispensar veterinar, școala generală cu clasele I-X.

#### 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:

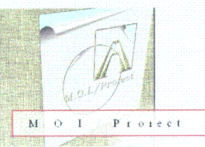
- 0,00 – 0,20 m = 0,20 m: sol vegetal;
- 0,20 – 1,10 m = 0,90 m: praf slab argilos maroniu, plastic vârtos la tare;
- 1,10 – 2,10 m = 1,00 m: praf nisipos argilos cafeniu, tare, cu plasticitate medie, foarte umed, din care a fost prelevată proba geotehnică (proba nr. 1 = 1,20 m), ale cărei caracteristici 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.

### 2.3 Accesibilitate și circulații

Terenul studiat are deschidere la str. Mihoveni.

Drumul este administrata de Primaria Scheia.

În prezent, parcela pe care este propusă construcția nu este liberă de sarcini și are realizat un acces direct către str. Mihoveni.



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.*

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

## 2.4 Ocuparea terenurilor

Conform cărții funciare pentru nr. cadastral 34537 teren care face obiectul acestui PUZ 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 Delgaz Grid;

### 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 deserveșc sau tranzitează zona.

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

Concluziile studiului arată existența unei diferențe de nivel în zona studiată, aceasta pornind de la str. Mihoveni unde atinge cota de 302.217 și urca treptat spre inceputul terenului până la cota 305.000.

##### 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 intravilanul comunei Scheia **UTR 5 - zona Li**, județul 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	Tc=0.7s ; ag = 0.20g
- zona eoliana	conf. CR 1/1/4-2012	qref = 0,60 kPa
- inzapezirea	conf. CR1/1/3-2012	(so.k =2.5 kN/mp)
- zona climatică	conf. C 107/5-2012 - III cu Te = -18 °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 se face de la str. Mihoveni.

• 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;



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.*

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.

**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 funcționala: 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. = 40 %
- C.U.T. = 1,6

**Limita edificabil:**

- 1,00m - retragere pe latura de Nord.
- 11,70m - retragere pe latura de Sud.
- 3,40m - pe latura de Est.
- 7,20m - pe latura de Vest.

**Distante fata de limita de proprietate si constructii;**

- 15,00m – retragere dintre hala metalica si axa str. Mihoveni.
- 11,00m – retragere dintre constructie si limita proprietate Sud.
- 3,40m – distanta dintre hala metalica si limita proprietate Est.
- 7,20m – distanta dintre hala metalica si limita proprietate Vest.

**Regim de inaltime;**

- Regim de inaltime minim admis = P
- Regim de inaltime maxim admis = P+2E
- Inaltime la coama = +5,00 m de la C.T.N.
- Unghiul maxim al acoperisului = 27 °.
- Spatiu verde = 27,20%
- 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 gheana 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.	<b>BILANTA TERITORIAL pentru 1000 m<sup>2</sup></b>				
	Zonificare	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
<b>1</b>	Zona construita	80,00	8,10	416,00	40,6
<b>2</b>	Zona circulatii int. parcela	135,25	13,50	332,00	32,2
<b>3</b>	Zona verde	784,35	78,40	262,00	27,2
<b>ZONA STUDIATA</b>		<b>1000,0</b>	<b>100</b>	<b>1000,0</b>	<b>100</b>
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>				<b>1000,0</b>	<b>100</b>



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 (CF 34537) PREZINTA URMATOARELE REGLEMENTARI;

### 1. Se va realiza un drum de acces pe parcela de 7.00m.

- **Accesul:** strada Mihoveni – 178A – strada Zamcii care se descarca in E 58.

Fondul construit existent in zona analizata este constituit din cladiri de locuinte apartinand unor proprietari individuali, cu regim de inaltime: P, P+1E, P+2E.

- **Capacitati de transport admisa:** este de 3,5T pentru autoturisme si de 40T pentru camioane.

## UTILIZĂRI ADMISE;

### 1. Sunt admise următoarele utilizări:

- Scuaruri publice, spații verzi.
- Locuri de parcare între 2 și 20.
- Se admit servicii profesionale - 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/branșa la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zonă.

Racordările se vor realiza pe baza avizelor de racordare emise de operatorii rețelelor, 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 branșarea la rețeaua medie de tensiune LEA existentă în zonă.

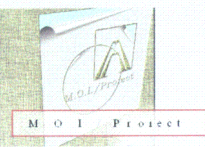
### 3.6.4 Gospodărirea comunală

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 problematicei mediului. Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului 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.



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.*

### **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.