



License:Ms.GSLA-VBEINT-090113

Proof of License:1 2 . 0 . 0 R I 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.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE;

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- **Denumirea lucrarii;**

Terenul este proprietate privata avand nr. CF 48036, INTRAVILAN - com. Scheia, sat Scheia, Zona "SALISTE" – jud. Suceava.

" PARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE PE PARCELA NR.48036, CF 48036 IN SUPRAFATA DE 7753 m²" – teren avand destinatie prevazut in P.U.G. - teren agricol - **C.U. nr.380 din 28.06.2019.**

- **Beneficiar;**

Beneficiarul lucrarilor: este BURAC CODRU MARDARE si MARIA si DEMEC BOGDAN ADRIAN - 1680501335044. Cu domiciliul în județul Suceava, B_dul. Gavril toderas, nr.27, Bl.B7, 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;**

19 din 09 / 2019 conform cu **C.U. nr.380 din 28.06.2019** – PUZ.

1.2. OBIECTUL PUZ;

- **Solicitari ale temei program;**

In data de 09 / 2019 a fost realizata la solicitarea beneficiarului, in baza:

C.U. nr.380 din 28.06.2019. " PARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE PE PARCELA NR.48036, CF 48036 IN SUPRAFATA DE 7753 m²"

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

Conform PUG, amplasamentul este situat situat în jud. Suceava, nr. CF 48036, INTRAVILAN - com. Scheia, sat Scheia, Zona "SALISTE" – jud. Suceava.

POT minim – 40 %;



License:Ms.GSLA-VBEINT-090113

Proof of License:1 2 . 0 . 0 R I 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.

CUT minim – 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 nr. CF 48036, INTRAVILAN - com. Scheia, sat Scheia, Zona "SALISTE" – jud. Suceava.

- **Lista studiilor si proiectelorelaborate anterior PUZ;**

Plan Urbanistic General – SCHEIA.

- **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 nr. CF 48036, com. Scheia, sat Scheia, Zona "SALISTE".

sc. 1: 500

Date culese de proiectant in teren

Documentatie fotografica

- **Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei;**

Proiectele de investitii identificate in zona sunt elaborate pe terenuri proprietate privata, avand ca obiective - constructii cu destinatia: institutii si servicii publice, locuinte si functiuni complementare.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII;

2.1. Evolutia zonei

- **Date privind evolutia zonei;**

Evolutia zonei, in zona studiata se prezinta perioade caracteristice distincte ale dezvoltarii urbane, cu relationari spatio - functionale specifice:

- perioada de dezvoltare a zonei "SALISTE" este de durata deoarece au intervenit retrocedari ale terenurilor / schimburi de terenuri intre proprietari / schimbarea statutului juridic al terenurilor/ proiecte de investitii pe parcele.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia zonei;**

Zona studiata: are teritorii ocupate cu constructii, are teritorii aferente circulatiilor carosabile – majore / aleilor carosabile de acces, are si terenuri libere de constructie in teritoriul intravilan al zonei "SALISTE".

- **Potential de dezvoltare;**

Rezerva de teren determinata de ocuparea parcelelor;

Aprobarea P.U.Z. si crearea regulamentelor de urbanism;



License:Ms.GSLA-VBEINT-090113

Proof of License:1 2 . 0 . 0 R 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.

Crearea infrastructurii si a echiparii tehnico-edilitare aferente parcelei studiate;
Dinamica schimburilor de terenuri intre proprietari;
Cuprinderea zonei in programe si strategii de dezvoltare la nivel municipal;

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE;

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii;**

Conform Plan Urbanistic General – SCHEIA,

POT minim – 40 %;

CUT minim – 1,6;

Teritoriului ce urmeaza a fi reglementat prin PUZ conform si cu Avizului de oportunitate emis.

Terenul studiat are o forma poligonala neregulata. Terenul este proprietate privata avand nr.

CF 48036 avand o suprafata de 7753 m² teren INTRAVILAN aflat in com. Scheia, sat Scheia,

Zona "SALISTE" jud. Suceava.

Terenul are urmatoarele vecinatati;

- **la Nord** – Drum.
- **la Sud** – Vasilavschi Andrei.
- **la Est** – Lohan Ion.
- **la Vest** – Alexiuc Magdalena.

- **Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei accesibilitatii cooperarii in domeniul edilitar servirea cu institutii de interes general;**

Şcheia (germană Skeja) este o comună în judeţul Suceava, Bucovina, România, formată din satele Florinta, Mihoveni, Sfântu Ilie, Şcheia (reşedinţa) şi Trei Movile.

Comuna Şcheia este situată în judeţul Suceava, fiind alcătuită din 5

sate: Florinta, Mihoveni, Şcheia, Trei Movile, Sfântu Ilie. Satul Şcheia este reşedinţa

comunei. În satul-reşedinţă de comună îşi au sediul autorităţile administraţiei publice locale, poliţia, dispensarul uman, dispensar veterinar, şcoala generală cu clasele I-X.

Cai de comunicatii;

DC 17, E 85.

Rețele edilitare;

Alimentare cu apă,

Energie electrică,

Canalizare,

Gaz,

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL;

- **Elemente ale cadrului natural ce pot intervine in modul de organizare urbanistica: relieful, reţeaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale;**

Clima;

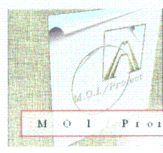
Temperaturile minime coboară uneori până la -18,5 °C, iar temperatura cea mai ridicată a

fost de 29,8 °C (în iulie 2000). Temperaturile cele mai scăzute din zona montană se

înregistrează nu pe vârfuri, ci în depresiuni şi văi, datorită fenomenului de inversiune

climatică. Temperatura medie multianuală este de 2 °C la munte şi 7,5 °C în zona de podis.

Structura geomorfologică;



License:Ms.GSLA-VBEINT-090113

Proof of License:1 2 . 0 . 0 R 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.

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.

Pentru cercetarea structurii geologice a terenului s-a executat un sondaj de cercetare geotehnica;

- 0 - 2,50m deposit de umpluturi.
 - 2,50 - 4,50m strat aluvionar specific traseelor.
 - Nivelul hidrostatic se gaseste la adancimea de 4,50 m.
- Zona este stabila din punct de vedere geomecanic.

2.4. CIRCULATIA;

- **Aspecte critice privind desfasurarea in cadrul zonei a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene - dupa caz;**

Acces in zona se face pe drumul DC 17 apoi pe E 85.

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata:

Terenul este proprietate privata avand nr. CF 48036 avand o suprafata de 7753 m² teren INTRAVILAN aflat in com. Scheia, sat Scheia, Zona "SALISTE" jud. Suceava.

Pe terenul luat in studiu nu exista constructii.

Zona pretandu-se la o dezvoltare functionala prezentand un cadru natural cu privelisti deosebite.

- **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;**

Capacitatile de transport a drumurilor / strazilor sau aleelor propuse va fi analizata prin PUZ functie de numarul de locuinte estimate si de masinile de interventie (pompieri, SMURD). Capacitatea zonei rezervata autoturismelor pana in 3,5T.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR;

- **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata;**

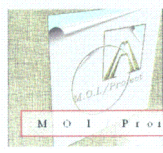
Nu sau inregistrat evolutii importante in zona studiata de la data elaborarii PUG

Funcțiune dominantă: C.U. nr.380 din 28.06.2019. " PARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE PE PARCELA NR.48036, CF 48036 IN SUPRAFATA DE 7753 m²".

- **Relationari intre functiuni;**

Nu se identifica relationari intre functiunile din zona: institutii si servicii publice, locuinte colective si functiuni complementare, servicii aferente echiparii tehnico-edilitare, spatii comerciale / servicii - in constructii cu caracter provizoriu, circulatia carosabila organizata, parcaje aferente, accese pietonale.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit;**



License: Ms.GSLA-VBEINT-090113

Proof of License: 1 2 . 0 . 0 R 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.

POT existent - 40 %.

CUT existent – 1,6.

Zona circulatiei carosabile/ parcaje / alei pietonale.

Spatii verzi aferente zonelor functionale.

Terenuri libere de constructii.

- **Aspecte calitative ale fondului construit;**

Cladire de locuit 100 % - structura mixta: caramida + b.a.

- **Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine;**

In categoria serviciilor publice de folosinta zilnica:

Asigurarea cu dotari de invatament prescolar, primar si gimnazial.

In categoria serviciilor de folosinta periodica, sau rara se mentioneaza corelarea cu serviciile publice din aceasta categorie, existenta pe raza de servicii a comunei.

Gradul redus de dotare cu servicii publice va conduce la o presiune exercitata asupra acestor tipuri de dotari aflate in zona centrala, ca urmare a pozitiei fata de zona centrala a comunei.

- **Asigurarea cu spatii verzi;**

Aferente plantatiilor de aliniament ale circulatiei carosabile.

- **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine;**

Nu este cazul.

- **Principalele disfunctionalitati existente;**

Pe amplasamentul studiat nu dispune de echipare tehnico-edilitara (exista un proiect de apa canal la Primaria Scheia). Zona nu este racordata la reseaua de gaz

Pe amplasamentul studiat exista o retea de joasa si inalta tensiune, pentru racord - Lucrarile de racordare se vor realiza in conformitate cu strategia E.ON Moldova privind instalatiile de distributie de medie si joasa tensiune si se vor folosi numai materiale omologate si agreate de catre E.ON Moldova.

2.6. ECHIPARE EDILITARA;

- **Studiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii (exista un proiect de apa canal la Primaria Scheia), 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;**

Zona dispune de echipare tehnico-edilitara (exista un proiect de apa canal la Primaria Scheia). Zona nu este racordata la reseaua de gaz.

- **Principalele disfunctionalitati;**

Pe amplasamentul studiat nu dispune de echipare tehnico-edilitara.



License:Ms.GSLA-VBEINT-090113

Proof of License:1 2 . 0 . 0 R I 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.

2.7. 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;**

S-a evidentiat in analiza critica a situatiei existente, ca prioritate de interventie - efectuarea studiului geotehnic pe parcela. Amplasamentul studiat se incadreaza intr-o zona construita, ceea ce ne ofera informatii asupra caracteristicilor geotehnice ale terenului.

- **Evidentierea riscurilor natural si antropice;**

Nu se evidentiaza riscuri antropice, activitatile existente neconstituind disfunctionalitati majore pentru zona

- **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona;**

Circulatia carosabila - se face pe drumul DC 17 apoi pe E 85.

Circulatia pietonala - lipsa trotuare amenajate in zona amplasamentului studiat.

- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie;**

Nu este cazul.

- **Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz;**

Nu este cazul.

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;

Zona studiata este proprietate privata avand nr. CF 48036 avand o suprafata de 7753 m² teren INTRAVILAN aflat in com. Scheia, sat Scheia, Zona "SALISTE" jud. Suceava.

C.U. nr.380 din 28.06.2019. " PARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE PE PARCELA NR.48036, CF 48036 IN SUPRAFATA DE 7753 m²".

Obiectivul este analiza si reglementarea modului de construire pentru zona studiata, in contextul schimbarii regimului juridic al terenurilor, aparitiei noilor investitii in zona, optiunii investitorilor - in contextul corelarii cu documentatine de urbanism aprobate in zona si al dezvoltarii ulterioare a zonei.

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;**

PUZ - implica analiza si reglementarea modului de construire pentru zona studiata, in contextul schimbarii regimului juridic al terenurilor, aparitiei noilor investitii in zona,



License:Ms.GSLA-VBEINT-090113

Proof of License:1 2 . 0 . 0 R I 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.*

optiunii investitorilor - in contextul corelarii cu documentatine de urbanism aprobate in zona si al dezvoltarii ulterioare a zonei.

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;**
- **Zona locuinte si functii complementare cu interdictia de construire pana la elaborare PUZ Scheia, UTR II.**

Conform Plan Urbanistic General – SCHEIA.

- POT minim – 40 %;
- CUT minim – 1,6;
- Regim de inaltime recomandat = P.
- Regim de inaltime maxim admis = P+2E.

Amplasament studiat: este proprietate privata avand nr. CF 48036 avand o suprafata de 7753 m² teren INTRAVILAN aflat in com. Scheia, sat Scheia, Zona "SALISTE" jud. Suceava.

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;**

- | | | |
|---------------------------|---|----------------------|
| - 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. MODERNIZAREA CIRCULATIEI;

In functie de prevederile PUG in domeniul circulatiei si concluziile studiilor de fundamente 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 pe drumul DC 17 apoi pe E 85.

- **Organizarea circulatiei feroviare – dupa caz;**

Nu este cazul.

- **Organizarea circulatiei navale – dupa caz;**

Nu este cazul,



License:Ms.GSLA-VBEINT-090113

Proof of License:1 2 . 0 . 0 R 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.

- **Organizarea circulatiei aeriene – dupa caz;**

Nu este cazul,

- **Organizarea circulatiei pietonale – dupa caz;**

Nu este cazul,

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;**

Zonificarea functionala: a terenurilor cuprinse in prezentul PUZ are in vedere atat tendintele actuale de construire, cat si schimbarea destinatiei terenurilor prevazuta prin PUG - pentru zone caracterizate prin schimbarea regimului juridic asupra terenurilor Destinatia terenurilor. In zona studiata, se configureaza patru subzone functionale, identificate ca unitati teritoriale de referinta. Zona de locuinte si functiuni complementare:

Reglementari urbanistice:

- P.O.T. maxim = 40%
- C.U.T. maxim = 1,1

Limita edificabil:

- 10.00 m de la axa drum pe latura de Nord.
- 5.75 m de la drum pe latura de Nord.
- 3,00 m retragere pe laturele de Sud.
- 7,00 m retragere pe laturele de Est.
- 3,00 m retragere pe laturele de Vest.

Regim de inaltime:

- Regim de inaltime minim admis = P.
- Regim de inaltime maxim admis = P+2E.
- Inaltime la coama = 8,50 m de la C.T.N.
- Unghiul maxim al acoperisului = 32 °.
- Spatiu verde = 30%
- 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.
- Regimul de aliniere obligatoriu pentru constructii - se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care nu sunt permise retrageri, in plan orizontal, sau in plan vertical.
- Respectarea conditiilor OMS nr.119/2014 - pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.
- Respectarea RGU privind realizarea necesarului de spatii verzi - potrivit destinatiei terenurilor.
- Sistematizarea pe verticala - are in vedere stabilirea cotei ±0,00 pentru constructii, pante ale terenului pentru preluarea apelor pluviale la terenul natural.

Parcela reunita (CF 48036) prezinta urmatoarele reglementari:



License:Ms.GSLA-VBEINT-090113

Proof of License:1 2 . 0 . 0 R 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.

0. Se vor amenaja un drum (interior parcelelor) de 7,00 m latime cu un loc de intoarcere la capatul drumului de 13,50m x 13,50m.
1. Retragera fata de axa drum este de 10.0 m. (4.25m + 5.75m = 10.0m)
2. Costurile drumului in interiorul proprietatii si al racordurilor-bransamente, vor fi suportate de proprietarii loturilor (din CF 48036).
3. Deoarece zona nu dispune de apa si canal se propune racordarea zonei studiate la retea publica cand se va realiza (exista un proiect de apa canal la Primaria Scheia). Pe parcela cu mai mult de 12 loturi pentru locuinte unifamiliale se propune o statie de pompe.
4. Deoarece zona nu dispune de gaze, se propune un sistem de incalzire pe peleti.
5. Se propune un racord la hidrant pe parcela aflata la 1/2 lotului. Hidranul exterior este de 5 l/s pentru mijloacele PSI.

DISTANTE FATA DE LIMITA DE PROPRIETATE

- minim 5.75 m de la drum fata de limita proprietate Nord.
- minim 3,00 m retragere fata de limita proprietate Sud.
- minim 7.00 m retragere fata de limita proprietate Est.
- minim 3,00 m retragere fata de limita proprietate Vest.

8. Utilizări admise;

Sunt admise următoarele utilizări:

- Locuințe unifamiliale cu partiu special având incluse spații pentru profesii liberale. Ele sunt nominalizate in Regulamentul Local de Urbanism.

Nr. Crt.	Zonificare	BILANTA TERITORIAL pentru 7753 m ²			
		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	Zona construita	0,00	0,00	2099,00	40
2a	Zona circulatii int. parcela	0,00	0,00	763,00	11.1
2b	Zona drum privat int. parcela	0,00	0,00	1432,00	18,9
3	Zona verde	0,00	0,00	3459,00	30
TOTAL ZONA STUDIATA				7753	100

SUPRAFETE de TEREN CONSTRUIT				
Crt.	Zonificare	SUPAFATA TEREN	PROPUS	
			mp	%
A	Zona construita	488,00	155,00	31,00
B	Zona construita	494,00	162,00	32,00
C	Zona construita	498,00	162,00	32,00
D	Zona construita	500,00	162,00	32,00
E	Zona construita	499,00	162,00	32,00
F	Zona construita	497,00	162,00	32,00
G	Zona construita	496,00	162,00	32,00
H	Zona construita	495,00	162,00	32,00
I	Zona construita	493,00	162,00	32,00
J	Zona construita	492,00	162,00	32,00
K	Zona construita	490,00	162,00	33,00
L	Zona construita	483,00	162,00	33,00
M	Zona construita	403,00	162,00	40,00
Total suprafete parcelate		6328,00		
Drum privat int. parcela		1425,00		
Total parcela		7753,00		



License:Ms.GSLA-VBEINT-090113

Proof of License:1 2 . 0 . 0 R 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.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE;

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

Zona studiata dispune de posibilitati de bransamente la retelele tehnico-edilitare deoarece exista un proiect de apa canal la Primaria Scheia: alimentare apa si canalizare. De asemenea se propune un racord la hidrant pe parcela aflata la 1/2 lotului. Hidranul exterior este de 5 l/s. Pentru retelele tehnico-edilitare se vor obtine avizele deținătorilor, cu respectarea conditiilor de protectie impuse de avizatori.

- **Alimentarea cu apa, lucrari necesare, modificari parțiale ale traseelor – existente in zona;**

Alimentarea cu apa se va realiza prin racordare la o retea de apa deoarece exista un proiect de apa canal la Primaria Scheia.

- **Canalizare, imbunatatiri si extinderi ale rețelelor – existente in zona;**

Canalizarea va fi realizata prin racordare la o retea de canalizare existente in zona. Apele pluviale vor fi dirijate prin rigole si pante ale terenului amenajat in interiorul amplasamentului spre spatiile verzi.

- **Alimentare cu energie electrica, asigurarea necesarului de consum electric, propuneri sau devieri – existente in zona;**

Pe amplasamentul studiat exista o retea de joasa, pentru racord - Lucrarile de racordare se vor realiza in conformitate cu strategia E.ON Moldova privind instalatiile de distributie de medie si joasa tensiune si se vor folosi numai materiale omologate si agreate de catre E.ON Moldova.

- **Telecomunicatii, extinderea liniilor de telecomunicatii, posturi – existente in zona;**

Nu este cazul.

- **Alimentare cu caldura, sisteme de incalzire propuse – existente in zona;**

In zona studiata nu exista gaz. Locuintele se va incalzi prin intermediul unei centrale termice pe peleti.

- **Alimentarea cu gaze natural, dupa caz extinderi ale rețelei – existente in zona;**

In zona nu exista rețele de gaz natural.

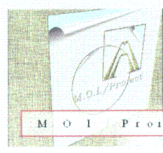
- **Gospodarire comunala, amenajari pentru sortarea, depozitarea, evacuarea si tratarea deseurilor;**

Nu este cazul.

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);**



License:Ms.GSLA-VBEINT-090113

Proof of License:1 2 . 0 . 0 R I 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.

Nu este cazul,

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale;**

Nu este cazul,

- **Epurarea si preepurarea apelor uzate;**

Nu este cazul,

- **Depozitarea controlata a deseurilor;**

Pe proprietate sa propus ghene de gunoi. Conform sistemului integrat de management al deseurilor. Pentru realizarea eficientă și organizarea optimă a colectării și transportului deșeurilor și materialelor reciclabile se va avea în vedere alegerea unui sistem adecvat de colectare. Se recomandă colectarea de tip selectiv, în recipiente speciale alese în funcție de tipurile și cantitățile de deșeuri generate. Deseurile menajere solide vor fi depozitate pe parcela în pubele etanse, vor fi colectate selectiv si vor fi evacuate periodic la platforma, prin intermediul serviciilor de salubritate abilitate

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi;**

Nu este cazul,

- **Organizarea sistemelor de spatii verzi;**

Se vor organiza plantatii, pentru marcarea separarii functionale a spatiilor pentru parcare / accese pietonale, pe categorii . Accesele pietonale vor fi sustinute prin plantatii decorative.

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instaurarea de zone protejate;**

Nu este cazul,

- **Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana;**

Nu este cazul,

- **Valorificarea potentialului turistic si balnear – dupa caz;**

Nu este cazul,

- **Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatii si a retelelor edilitare majore;**

Pentru retelele tehnico-edilitare ce afecteaza amplasamentul, se propune devierea de principiu a traseelor pe domeniul public, cu/ sau respectarea conditiilor de protectie impuse de avizatori.

3.8. **OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA;**

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

- **Listarea obiectivelor de utilitate publica;**

Realizarea acceselor si a locurilor de parcare pe parcele.



License:Ms.GSLA-VBEINT-090113

Proof of License:1 2 . 0 . 0 R 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.

Realizarea acceselor pietonale aferente circulatiei carosabile - in zona amplasamentului studiat.

Realizarea echiparii tehnico- edilitare a parcelelor.

- **Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + constructii) din zona conf. Legii 213/1998 (prin culoare);**

Terenuri proprietate publica (de interes local).

Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice si juridice.

Amplasament studiat: terenul este proprietate privata avand nr. CF 48036 avand o suprafata de 7753 m² teren INTRAVILAN aflat in com. Scheia, sat Scheia, Zona "SALISTE" jud. Suceava.

- **Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori in vederea realizarii obiectivelor propuse (prin hasuri);**

Nu sunt terenuri aflate in domeniul privat - propuse a trece in domeniul public de interes local aferent realizarii circulatiei pietonale.

Total suprafata teren aflat in domeniul privat al persoanelor fizice/ juridice, S = 7753 mp.

Terenuri construibile, aflate in domeniul public, si reglementate prin PUZ, pot fi concesionate (daca sunt).

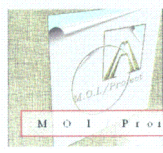
4. **CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE;**

Se vor prezenta concluzii privind:

- **Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG;**

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor P.U.G., si a opiniei initiatorilor, continutul p.u.z. trateaza urmatoarele categorii de probleme:

- Zonificarea functionala a terenurilor;
 - Organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane;
 - Indici si indicatori urbanistici: regim de aliniere; regim de inaltime;
 - P.O.T., C.U.T., - maxim;
 - Dezvoltarea infrastructurii si a infrastructurii tehnico-edilitare;
 - Statutul juridic si circulatia terenurilor.
 - Masuri de protectie a mediului.
 - Mentionarea obiectivelor de utilitate public.
 - Reglementari - permisiuni si restrictii - incluse in regulamentul local de urbanism conditii de construibilitate / regulamentul general de urbanism.
 - Regimul de aliniere obligatoriu pentru constructii - se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care nu sunt permise retrageri, in plan orizontal, sau in plan vertical.
 - Respectarea conditiilor O.M.S. nr.119/2014 - pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- Respectarea rgu privind realizarea necesarului de spatii verzi - potrivit destinatiei terenurilor propunerea de dezvoltare urbanistica se integreaza in cadrul urbanistic existent, privind:



ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA – nr. 637

Arh. Mirvald I. Orest-Iosif

S.C. "M.O.I. / Proiect" S.R.L.-Suceava

str. Oituz, nr. 30, Suceava

Tel+fax: 0230215204 - după 19*

E-mail: Mirvald @ aim.com



License:Ms.GSLA-VBEINT-090113

Proof of License:1 2 . 0 . 0 R 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.

- Destinatia zonei, realizarea accesurilor carosabil/ pietonal, stabilirea indicatorilor urbanistici ce caracterizeaza modul de construire, organizarea spatiala - crearea unui obiectiv de interes.
- Masuri de protectie a mediului.

Categoriile principale de interventie care sa sustina materializarea programului de dezvoltare:

- **Prioritati de interventie;**

Se va urmări aprobarea PUZ si a regulamentului de urbanism local aferent PUZ, de către organismele si organele in drept.

Dezvoltarea urbanistica propusa are in vedere :

- Crearea unui carosabil.
- Crearea dotarilor de interes public necesare la nivel de cartier.

- **Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii;**

Dezvoltarea urbanistica propusa are in vedere:

Obiectivul PUZ este analiza si reglementarea modului de construire pentru zona studiata, in contextul schimbarii regimului juridic al terenurilor, aparitiei noilor investitii in zona, optiunii investitorilor - in contextul corelarii cu documentatiile de urbanism aprobate in zona si al dezvoltarii ulterioare a zonei.

INTOCMIT,
Arh. Olas G. Doru
Arh. Mirvald Orest I.