SC ARH ICA SRL
J22/579/2023

arhica.office@gmail.com
Iaşi, Std Ipsilanti, nr 48
0749 873 737

BENEFICIAR : IRINA MIRELA GABRIELA SI LUCA RALUCA MELANIA	NR. PROIECT: 01/06.2023
PROIECT: Întocmire PUZ- Lotizare teren construcţii locuinţe	DATA: Iunie 2023
AMPLASAMENT: Judeţul Suceava, UAT Fântâna Mare, sat Fântâna Mare, nr cad 33450, 33445, 33446, 33451	FAZĂ: P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL

Întocmire PUZ- Lotizare teren construcţii locuinţe

- BENEFICIAR:
  IRINA MIRELA GABRIELA şi LUCA RALUCA MELANIA

- PROIECTANT:
  S.C. ARH ICA S.R.L. IAŞI

- DATA ELABORĂRII:
  IUNIE 2023

SC ARH ICA SRL J22/579/2023 arhica.office@gmail.com Iaşi, Std Ipsilanti, nr 48 0749 873 737	BENEFICIAR : IRINA MIRELA GABRIELA SI LUCA RALUCA MELANIA	NR. PROIECT: 01/06.2023
	PROIECT: Întocmire PUZ- Lotizare teren construcţii locuinţe	DATA: Iunie 2023
	AMPLASAMENT: Judeţul Suceava, UAT Fântâna Mare, sat Fântâna Mare, nr cad 33450, 33445, 33446, 33451	FAZĂ: P.U.Z.

BORDEROU

- **PIESE SCRISE**
  - **Memoriu explicativ**
  - **Regulament local de urbnism**

- **PIESE DESENATE**

• I.Z. Plan de încadrare în teritoriu	Sc 1 :5000
• I.T. Plan de încadrare în zonă	-
• U1 Situaţia existentă	Sc 1 :2000
• U2 Reglementări urbanistice	Sc: 1 :1000
• U2.1 Reglementări urbanistice - parcelare	Sc: 1 :1000
• U2.2 Propunere de mobilare	Sc: 1 :1000
• U3 Echipare edilitară	Sc: 1 :1000
• U4 Proprietatea asupra terenurilor	Sc: 1 :1000

Coord. Urb,
carh.Georgeta Popa

Întocmit,
arh. Carmen Irimia

RESPONSABILITĂŢI

- Coordonator urbanism: - carh. Georgeta Popa
- Proiectant: - arh. Carmen Irimia

VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI

- **Denumirea lucrării**

Întocmire PUZ- Lotizare teren construcţii locuinţe

- **Beneficiar**

IRINA MIRELA GABRIELA ŞI LUCA RALUCA MELANIA

- **Proiectant general**

S.C. ARH ICA. SRL

- **Data elaborării**

2023

- Subproiectanţi, colaboratori:

Utilităţi: ing. Filip Vasile

- Data elaborării: **Iunie 2023**

1.2. OBIECTUL PUZ

Lucrarea urmăreşte realizarea unei compoziţii coerente din punct de vedere urbanistic şi configurarea unei estetici a ansamblului compoziţional în zona studiată, precum şi extinderea intravilanului localităţii Fântâna Mare, având în vedere faptul că o parte din terenul studiat se află în extravilan.

Certificatul de urbanism nr. 73 /30.06.2023 a fost eliberat de către Primăria Comunei Fântâna Mare, judeţul Suceava pentru beneficiar IRINA MIRELA GABRIELA ŞI LUCA RALUCA MELANIA în scopul - Întocmire PUZ- Lotizare teren construcţii locuinţe.

Prin documentaţia PUZ ce urmează a se întocmi, se propune introducerea terenului din intravilan şi transformarea lui într-un ansamblu rezidenţial cu **UTR LC Zona de locuinţe individuale**, fiind format din 21 parcele şi calea de acces a acestora.

Terenul studiat este amplasat în Judeţul Suceava, UAT Fântâna Mare, sat Fântâna Mare, nr cad 33450, 33445, 33446 (drum acces, cedat de beneficiar fondului public), 33451 (drum acces, cedat de beneficiar fondului public), conform planului de încadrare în zonă scara 1:1000.

Terenurile studiate sunt neconstruite şi au forma poligonala neregulata, cu accesul din zona estică prin drumul de exploatare format din parcelele nr cad 33451 şi 33446, la drumul DC 11.Suprafaţa totală pentru studiul PUZ şi reglementare este de 17 941 mp.

Terenul analizat, cu o suprafaţă de 20 224,00 mp, din care doar 17 941 mp aparţin beneficiarului şi fac obiectul PUZ-ului, ce prezintă o planeitate aproximativă, este compus din :

- 2 parcele aflate în proprietatea beneficiarilor, conform CVC nr 2209/03.11.2011 şi Cde schimb nr 193/02.02.2022: nr. cad. 33445, cu

suprafaţa de 9 695,0 mp (dintre care 8 948,0 mp-intravilan şi 747,0 extravilan) şi nr. cad. 33450 cu suprafaţa de 8 246,0 (dintre care 3 419,0 mp-intravilan şi 4 827,0 extravilan)

- 2 parcele cu destinaţia de drum, nr cad 33451 (S=678 mp) şi nr cad 33446 (S=1605 mp), însumând 2 283,0 mp, teren cedat spre introducere în domeniul public, conform contractelor de donaţie nr 1790/23.06.2023 şi 1789/23.06.2023..

Terenul studiat este ideal pentru inserţia unui ansamblu de locuinţe individuale. Accesul auto şi pietonal la terenul studiat se va asigura din calea de acces formată din parcelele nr cad 33451 (S=678 mp) şi 33446 (S=1605 mp), respectiv din calea de acces nr cad 32488, conform planşei de Reglementări Urbanistice.

Prin planul urbanistic zonal se urmăreste optimizarea utilizării resurselor de teren, corelată cu stabilirea de reglementări specifice funcţiunilor din cadrul zonei studiate, în scopul asigurării unui echilibru permanent între modul de valorificare a acestora şi condiţiile de protecţie a mediului natural, în concepţia dezvoltării durabile a teritoriului şi a localităţilor.

Obiectul P.U.Z. se constituie într-un studiu ce urmăreste analiza situaţiei existente, potenţialului de dezvoltare urbanistic al zonei şi propuneri de organizare funcţională, volumetrică şi tehnică a zonei.

PUZ-ul, ca fază premergătoare proiectului de investiţie, va constitui prin propunerile prezentate, documentaţia de urbanism ce va sta la baza întocmirii D.T.A.C. (extras din D.T.P.T.), care va prelua elementele din reglementările aprobate.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Planul urbanistic zonal se elaborează conform Ghidului Metodologic GM-010-2000, elaborat de URBANPROIECT Bucureşti şi avizat de către MLPTL. Acesta reprezintă o etapă obligatorie şi de importanţă majoră în ansamblul documentaţiilor de urbanism, alături de Planul Urbanistic General (PUG-ghid aprobat cu ordinul M.L.P.T.L. nr. 13 N/1999) şi de Planul Urbanistic de Detaliu (PUD-ghid aprobat cu ordinul M.L.P.T.L. nr. 37 N/2000).

Planul urbanistic zonal are în vedere datele şi propunerile din documentaţiile de urbanism şi amenajarea teritoriului elaborate anterior, şi anume Planul de Amenajare a Teritoriului Judeţului Suceava şi Planul Urbanistic General al comunei Fântâna Mare, aprobat prin HCL nr 15/20.05.2013.

Au fost cercetate o serie de materiale întocmite de autorităţile locale cum ar fi Strategia de dezvoltare a judeţului Suceava pentru perioada 2021 – 2027. Prin analiza studiului se va obţine un cadru global şi o documentaţie unitară asupra posibilităţilor de dezvoltare durabilă a acestui teritoriu în context judeţean şi naţional. Studiul reprezentă un material ce poate oferi investitorului criteriile de conformare a construcţiilor, informaţiile utile asupra resurselor materiale şi umane cu

posibilităţi imediate de valorificare, cât şi pentru realizarea unor obiective particulare în zone specifice de amenajat.

Pentru fundamentarea planului urbanistic zonal şi realizarea funcţiilor de coordonare a dezvoltării urbanistice sunt necesare studii de fundamentare.

Studiile de fundamentare a propunerilor din P.U.Z. reprezintă analiza problematicii teritoriului aferent zonei sau localităţii, pe domenii, prin lucrări de specialitate, pentru aceasta fiind necesare următoarele documentaţii:

- Studiul geotehnic
- Planuri topografice scara 1:1000; 1:2000; 1:500
- Avize de la deţinătorii de utilităţi din zonă.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUŢIA ZONEI

▪ Date privind evoluţia zonei:

Cele mai vechi urme de locuire datează din neoliticul timpuriu, dar atestarea documentară a satelor este menţionată abia in secolul al XV –lea . Cele mai vechi sate respectiv Spătăresti, Blăgesti , Răciuleni si Praxia îşi au obârşia în acest secol , iar cele mai noi , Fântâna Mare şi Cotu Băii se află mentionate abia la sfârşitul secolului al XVIII –lea şi începutul secolului al XIX –lea . Din anul 1865 devine comuna având în componenţa satele : Fântâna Mare, Cotu Baii, Dumbrăviţa, Praxia, Spătăreşti şi Vadu Moldovei până în anul 1968 când s-a unit cu fosta comună Ciumuleşti şi a dat naştere comunei Vadu Moldovei.

Dată fiind dezvoltarea rapidă a locuinţelor către zonele şi localităţile aflate în imediata vecinatate a municipiului Fălticeni, a aparut nevoia de a extinde limita intravilanului, însoţită şi de măsurile necesare de extensie a reţelelor tehnico-edilitare.

▪ Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evoluţia localităţii

Comuna Fântâna Mare s-a înfiinţat în anul 2003 prin Legea nr. 339 care a aprobat reînfiinţarea comunei Fântâna Mare, prin desprinderea din comuna Vadu Moldovei, având în componenţă satele: Fântâna Mare, Cotu Băii, Spătăreşti şi Praxia.

De-a lungul evoluţiei comunei şi până în prezent, zona studiată a avut funcţia de teren arabil, prin prezentul PUZ dorindu-se schimbarea destinaţiei terenului în zonă de locuinţe.

▪ Potenţial de dezvoltare

Zona studiată împreună cu terenurile învecinate, aflate în proprietate privată, constituie un areal în curs de dezvoltare.

Dată fiind dezvoltarea rapidă a locuinţelor către zonele şi localităţile aflate în imediata vecinatate a municipiului Fălticeni, a apărut nevoia de a extinde limita intravilanului acestor localităţi, în prezent

urmărindu-se propune introducerea în intravilan a terenurilor nr cad 33450, 33445 în vederea construirii de locuinţe individuale.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

▪ Poziţia zonei faţă de intravilanul localităţii:

Amplasamentul studiat este compus din - 2 parcele aflate în proprietatea beneficiarilor, nr. cad. 33445, cu suprafaţa de 9 695,0 mp (dintre care 8 948,0 mp-intravilan şi 747,0 extravilan) şi nr. cad. 33450 cu suprafaţa de 8 246,0 (dintre care 3 419,0 mp-intravilan şi 4 827,0 extravilan).

▪ Relaţionarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziţiei, accesibilităţii, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituţii de interes general:

Terenul studiat se află amplasat în nord-vestul satului Fântâna Mare, fiind compusă din două terenuri, delimitate pe două laturi de proprietăţi publice, iar pe celelalte de proprietăţi private.

Legătura cu municipiul Fălticeni se face prin calea de acces DC 11, nr cad 32488, de-a lungul căruia sunt identificate reţelele edilitare necesare în vederea implementării propunerii. Terenurile studiate sunt neconstruite şi au forma poligonală neregulată, cu accesul din zona estică prin drumul de exploatare format din parcelele nr cad 33451 şi 33446, la drumul DC 11.

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona beneficiază de prezenţa reţelelor de alimentare cu apă, energie electrică şi telefonie.

Instituţiile de interes general (primărie, poliţie) se află, la o distanţă de aproximativ 150 m de terenul studiat.

2.2.1. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Localitatea Fântana Mare este situată la 7 km de municipiul Fălticeni în zona podişului cu acelaşi nume, pe malul stâng şi pe cursul mijlociu al râului Moldova, la 403 km nord de Bucureşti, 117 km nord-vest de Iaşi, 33 km sud-est de Suceava şi la 3 km est de Baia lui Ştefan cel Mare.

- Relief

Zona studiată este localizată într-o zonă deluroasă din Podişul Sucevei, în apropierea sa găsindu-se întinse plantaţii pomicole şi iazuri piscicole. Din zonă se văd culmile Munţilor Stânişoarei (altitudinea maximă: 1531 metri, în Vârful Bivolul); în faţă este un orizont de înălţimi subcarpatice – Dealul lui Ciocan (624 metri), Dealul Înalt (503 metri), Culmea Pleşului (915 metri); mai aproape, este culoarul depresionar al văii Moldovei. Se identifică o zonă în care se întâlnesc forme de relief diferite: podişul înalt al Şomuzurilor, depresiunea deluroasă Liteni, culoarul larg al Moldovei şi zona subcarpatică (Subcarpaţii Neamţului).

Terenul studiat are o formă poligonală neregulată, cu o planeitate aproximativă.

- Clima

Clima zonei se încadrează tipului temperat-continental, caracteristic zonelor de podiş. Temperatura medie atinge 7-8 °C, iar cantitatea medie anuală a precipitaţiilor este de 621 mm. Cele mai ridicate temperaturi înregistrate la Fălticeni au fost de +37 °C (la data de 16 august 1905) şi +40 °C (la data de 18 iulie 2007). Cea mai scăzută temperatură înregistrată la Fălticeni a fost -32.5 °C (în data de 18 februarie 2008). Temperaturile medii anuale de primăvară sunt destul de scăzute (+1,5 °C în martie şi +8,1 °C în aprilie) ceea ce are drept consecinţă înflorirea târzie a pomilor şi prin aceasta evitarea îngheţurilor şi brumelor.

- Concluzii extrase din Studiul Geotehnic:

Amplasamentul studiat are stabilitatea generală şi locală asigurată în ipoteza respectării recomandărilor din studiul geotehnic. Avînd în vedere cotele ridicate ale amplasamentului nu se poate vorbi despre inundabilitate.

Terenul este stabil din punct de vedere al producerii fenomenelor de alunecări de teren.

Deoarece valoarea construcţiilor relativ mică nu justifică implementarea unui sistem de urmărire specială a comportării în timp a acestora, acest lucru se va realiza numai dacă se constată necesitatea acestuia pe timpul exploatării conform prevederilor din pct. 1.5 din STAS 2745-90. **În cadrul acestui sistem se va stabili şi modul de monitorizare a nivelului apei subterane pe toată durata exploatării construcţiei.**

Pe parcursul execuţiei este necesar a se realiza, pe bază de contract de asistenţă tehnică, monitorizarea geotehnică a execuţiei în conformitate cu prevederile pct. 2.5.1 din normativul NP 074/2014, prin care să se adapteze, dacă este necesar, detaliile de execuţie în funcţie de condiţiile geotehnice întâlnite şi de comportarea lucrărilor în faza de construcţie.

2.3. CIRCULAŢIA

Accesul auto şi pietonal la terenul studiat se asigură din calea de acces formată din parcelele nr cad 33451 (S=678 mp) şi 33446 (S=1605 mp), respectiv din calea de acces DC 11, nr cad 32488, conform planşei de Reglementări Urbanistice.

În studiul PUZ sunt incluse parcelele nr cad 33451 şi nr cad 33446, cu o suprafaţă totală de 2283 mp, teren cedat spre introducere în domeniul public, conform contractelor de donaţie nr 1790/23.06.2023 şi 1789/23.06.2023.

Căile de acces necesită lucrări de modernizare, realizarea unui sistem de iluminat public şi a trotuarelor pentru circulaţia pietonală.

Din punct de vedere al circulaţiei se constată următoarele disfuncţionalităţi:

- Lipsa trotuarelor pentru circulaţia pietonală;

- Lipsa unei îmbracaminţi corespunzatoare a drumurilor de acces care momentan sunt din pământ;
- Dimensionarea necorespunzătoare a drumului de acces duce la strangulări în fluxurile de circulaţie;
- Lipsa şanţurilor de colectare a apelor meteorice

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

▪ Principalele caracteristici ale funcţiunilor ce ocupă zona studiată:

Aşa cum s-a arătat în capitolele anterioare, zona este situată atât în extravilanul, cât şi in intravilanul satului Fântana Mare. În prezent, pe amplasamentul cu o suprafaţă de 17 941 mp nu există construcţii.

▪ Relaţionări între funcţiuni:

Terenul din apropierea amplasamentului este constuit în regim izolat, având în cea mai mare parte funcţia de locuire. Cea mai apropiată construcţie cu funcţiunea de locuire se afla la 7.0 m spre N faţă de limita proprietăţii.

- la N – parcelă proprietate privată nr. cad. 31478;
- la E – Cale de acces – DC 11, nr cad 32488;
- la S – parcelă proprietate privată nr. cad. 31643, parcelă proprietate privată nr. cad. 31640;
- la V – parcelă proprietate privată nr. cad. 31540, parcelă proprietate privată nr. cad. 31810;

▪ Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

Din analiza efectuată asupra terenurilor învecinate, rezultă că zona are un grad de ocupare redus.

Terenurile proprietatea beneficiarilor, se afla amplasate în zona nord a teritoriului administrativ al comunei Fântâna Mare şi au ca vecinătăţi imediate o clădire P+M în stare bună (nord) cu funcţiunea de locuire.

▪ Aspecte calitative ale fondului construit:

Din punct de vedere estetic zona nu este afectată negativ.

▪ Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine:

Zona beneficiază de reţelele de energie electrică, alimentare cu apă şi telefonie, acestea fiind propuse spre extindere.

▪ Asigurarea cu spaţii verzi:

Fiind vorba de o zonă periurbană, asigurarea cu spaţii verzi se realizează prin plantarea spaţiilor libere rămase neconstruite.

▪ Existenţa unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine:

Zona studiată nu este supusă riscurilor naturale şi antropice (inundaţii sau viituri de apă din precipitaţii, alunecări de teren) în condiţiile actuale date.

▪ Principalele disfuncţionalităţi:

- Lipsa trotuarelor pentru circulaţia pietonală;
- Dimensionarea necorespunzătoare a drumurilor;
- Lipsa şanţurilor de colectare a apelor meteorice amenajate;

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

- ALIMENTAREA CU APĂ

Parcelele şi locuinţele individuale propuse se vor alimenta cu apă din reţeaua publică de apă, aflată pe calea de acces DC 11, nr cad 32488;

- ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

În zonă se află o reţea de joasă tensiune, montată suprateran, ce face legătura dintre municipiul Fălticeni şi terenurile învecinate, ce va fi adaptată pentru a permite alimentarea cu energie electrică a construcţiilor propuse.

- TELEFONIE

Zona beneficiază de reţea de telefonie, aceasta fiind propusă spre extindere.

- GAZE NATURALE

În zonă nu există reţea de alimentare cu gaz natural, aceasta fiind propusă spre extindere.

- CANALIZARE

În zonă există reţea de canalizare, aceasta fiind propusă spre extindere.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

- <u>Relaţia cadru natural - cadru construit:</u>

Cadrul natural este definit de: climă, vânt, hidrologie, relief, vegetaţie/ faună. Cadrul construit este alcătuit din: construcţii cu funcţiuni diverse, circulaţii, instalaţii edilitare, etc. Cadrul construit este influenţat de cadrul natural prin: diferenţe de temperatură, circulaţia aerului, circuitul apei în natură: ploaie/ zăpadă, umiditate, cursuri de apă, apă freatică, poziţia văilor şi colinelor, prezenţa plantaţiilor. Cadrul natural este influenţat de cadrul construit prin: construcţiile de locuinţe şi cele ce adăpostesc servicii/ funcţiuni, realizarea străzilor şi trotuarelor, execuţia reţelelor edilitare, în plus producându-se zgomot şi poluare. Cele două sunt strâns legate într-o relaţie de interdependenţă, putându-se astfel influenţa reciproc, de accea este necesară păstrarea unui echilibru în relaţia dintre cadrul natural şi cel construit.

În zona studiată, cadrul natural(neamenajat) este predominant faţă de cel construit (amenajat).

Terenul pe care se doreşte amplasarea funcţiunii propuse beneficiază de o poziţie bună, având o perspectivă favorabilă către dealurile învecinate.

- Aer

Prezenţa vegetaţiei atenuează poluarea aerului din zonă, a noxelor şi pulberilor provenite din traficul auto de pe drumurile de acces.

- Apa

Agresivitatea sulfatică şi magneziană asupra betoanelor, respectiv a metalelor este slabă sau chiar absentă, deoarece pe amplasamente şi în vecinătăţile zonei nu sunt surse generatoare de reziduuri chimice.

- Sol

În prezent, nu se înregistrează poluări ale solului. Nu au fost depistate depozitări necontrolate de deşeuri care să producă un impact negativ asupra factorilor de mediu (apa, aer şi sol) datorită efectului lor conjugat ecologic şi economic.

- Nivel fonic

Ca şi aerul, singurul poluator fonic este traficul auto scazut din zonă. Valorile înregistrate se înscriu în valorile admise (până la 60 dB).

- Concluzii

Din analiza factorilor de mediu şi a cadrului natural rezultă că:
- zona nu este poluată;
- microclimatul este foarte potrivit pentru activităţile ce se preconizează a se desfăşura.

Prin proiectarea atentă a fiecărui obiectiv şi exploatarea la maximum a potenţialului natural, se pot crea spaţii reprezentative, bine racordate la cadrul natural existent. La acest lucru ajută inclusiv relieful şi vegetaţia existentă.

- Evidenţierea riscurilor naturale şi antropice:

În zona studiată nu sunt evidenţiate riscuri naturale şi antropice dacă se respectă coeficienţii urbanistici pe amplasament (conf. P.U.Z.), pe proprietăţile limitrofe (conf. P.U.G.), sunt respectate recomandările de sistematizare şi dacă se păstrează funcţiunile propuse prin P.U.Z.

- Marcarea punctelor şi traseelor din sistemul căilor de comunicaţii şi din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă:

Calea de acces, DC 11, este lipsită de perdelele vegetale de aliniament/ protecţie, fapt ce creşte posibilitatea poluării (zgomot, noxe). Prezenţa echipamentelor edilitare din zonă nu prezintă riscuri pentru zonă.

- Evidenţierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecţie:

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecţie.

- Evidenţierea potenţialului balnear şi turistic - nu este cazul.

2.8. OPŢIUNI ALE POPULAŢIEI

Organele administraţiei publice locale cât şi populaţia impun dezvoltarea zonei studiate cu funcţii de locuire şi servicii, considerate ca facând parte din zona economică de dezvoltare, oferind multiple avantaje atât investitorilor cât şi Primăriei.

Oportunitatea principală o reprezintă poziţia amplasamentului într-o zonă înconjurată de un cadru natural deosebit. De asemenea o componentă importantă este şi prezenţa în zonă a reţelei de energie

electrică, canalizare, de telefonie de alimentare cu apă, existând premizele dezvoltării în viitor şi a reţelei de alimentare cu gaz..

De asemenea va trebui ca reglementările acestei lucrări să ţină cont şi de lucrările anterior eleborate, beneficiarul asumându-şi răspunderea de a construi conform cu documentaţiile avizate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Din studiile de fundamentare elaborate anterior şi concomitent cu PUZ actual, se desprind următoarele concluzii:

- Pe terenul studiat se va putea construi în conformitate cu studiul geotehnic întocmit .
- Se vor găsi soluţii pentru branşarea la reţelele existente în zona şi se vor găsi soluţii pentru a suplini reţelele inexistente, in baza planurilor de extindere prevazute in PUG-ul municipiului Iaşi.
- Se vor păstra distanţele de protecţie regulamentare faţă de reţelele edilitare.

Disfuncţionalităţi constatate pe situl studiat:

- Lipsa trotuarelor pentru circulaţia pietonală;
- Dimensionarea necorespunzătoare a drumurilor;
- Lipsa şanţurilor de colectare a apelor meteorice amenajate;

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Prin PUG aprobat al comunei Fântâna Mare, zona este încadrată atât în extravilan, cât şi în intravilan, fiindu-i atribuită folosinţa de arabil. Primaria are în vedere un plan de extindere al intravilanului (intravilan extins) şi totodată se au în vedere proiecte de extindere a reţelelor edilitare pentru intravilanul extins.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul prezintă o varietate de elemente naturale care pot fi valorificate: denivelările de teren, perspective spre dealurile învecinate, elemente ce pot concura la o arhitectură organică, mulată pe teren, cu multe grădini şi deschideri spre natură. Pentru o mai bună însorire şi compensare a deficitului termic, clădirile vor trebui orientate pe cât posibil nord-est – sud-vest.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAŢIEI

Accesul auto şi pietonal la ansamblul propus pe terenul studiat se va realiza prin amenajarea căii de circulaţie auto nr. cad. 32488, DC11, asigurând o lăţime a carosabilului de 7 m şi a trotuarului de 1 m, rezultând astfel o lăţime totală de 9 m.

De asemenea, accesul auto şi pietonal la parcelele propuse pe terenul studiat se va realiza prin propunerea unei căi de circulaţie auto cu dublu sens cu o lăţime de 7 m şi trotuar pe ambele laturi cu o lăţime

de 1 m, cale de acces ce se racordează la calea de acces nr cad 32488 pe latura estică a terenului studiat. Concomitent cu propunerea de străzi, se va realiza şi reţeaua de iluminat stradal, precum şi trotuarele pentru circulaţia pietonală de-a lungul străzii.

De asemenea se prevăd câte două locuri de parcare pe fiecare parcelă, aflate la o distanţă de minim 5 m faţă de ferestrele camerelor de locuit, conform **Ordinului Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei, art 4, punctul c.**

Toate acestea vor fi dimensionate şi semnalizate cu marcaje şi semne de circulaţie conform legilor în vigoare.

3.5. ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANŢ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Lucrarea urmăreşte realizarea unei compoziţii coerente în zona studiată, propunând un nou ansamblu rezidential pe amplasamentul descris anterior. Se permit şi funcţiuni turistice.

Terenului îi va fi atribuită unitatea teritorială de referinţă în care este încadrat în prezent, UTR L2, B **Zona de locuinţe individuale.**

- *Procentul maxim de ocupare a terenului* P.O.T. va fi de 30%.
- *Coeficientul maxim de utilizare a terenului* C.U.T. va fi de 0.9 mpADC/Steren

Indicatorii urbanistici sunt valabili pentru fiecare lot în parte.

Suprafaţa (S) U.T.R. 1LC = 17 414,3 mp, compus din :

- **Lot 1 cu S = 945,5 mp;**
- **Lot 2 cu S = 828,5 mp;**
- **Lot 3 cu S = 830,5 mp;**
- **Lot 4 cu S = 833,0 mp;**
- **Lot 5 cu S = 835,0 mp;**
- **Lot 6 cu S = 837,0 mp;**
- **Lot 7 cu S = 839,5 mp;**
- **Lot 8 cu S = 841,5 mp;**
- **Lot 9 cu S = 843,5 mp;**
- **Lot 10 cu S = 845,5 mp;**
- **Lot 11 cu S = 891,5 mp;**
- **Lot 12 cu S = 882,55 mp;**
- **Lot 13 cu S = 881,25 mp;**
- **Lot 14 cu S = 759,0 mp;**
- **Lot 15 cu S = 747,5 mp;**

- **Lot 16 cu S = 745,5 mp;**
- **Lot 17 cu S = 743,5 mp;**
- **Lot 18 cu S = 741,5 mp;**
- **Lot 19 cu S = 739,0 mp;**
- **Lot 20 cu S = 737,0 mp;**
- **Lot 21 cu S = 1066,5 mp;**

Pentru satisfacerea necesităţilor şi activităţilor solicitate prin tema-program, cele 21 clădiri propuse vor avea un regim de înălţime de D+P+1E/M. Acestea vor fi concepute pentru a răspunde necesităţilor impuse de funcţiunea propusă, în conformitate cu normele specifice şi la standardele de confort actual.

Distanţele dintre clădirile propuse vor respecta retragerile prevăzute, cu menţiunea dispunerii acestora la o distanţă cel puţin egală cu înălţimea clădirii mai înalte, conform **Ordinului Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei, art 3, alin. 1.**

Pentru funcţiunile de turism se va respecta:

- *Procentul maxim de ocupare a terenului* P.O.T. de 45%.
- *Coeficientul maxim de utilizare a terenului* C.U.T. de 1.35 mpADC/Steren

Bilanţul teritorial total teren suprafaţa studiată:

BILANT EXISTENT	Suprafaţă (mp) nr cad 33445	Suprafaţă (mp) nr cad 33450	Suprafaţă totală (mp)	%
Suprafaţă destinată construcţiilor	0,0	0,0	0,0	0,0
Suprafaţă de teren destinată căilor de circulaţie auto şi pietonală în incintă, parcaj la sol şi platformă gospodărească	0,0	0,0	0,0	0,0
Teren liber, neamenajat	9 695,0	8 246,0	17 941,0	100,0
TOTAL TEREN STUDIAT, AFLAT ÎN PROPRIETATEA BENEFICIARULUI	9 695,0	8 246,0	**17 941,0**	**100,0**
Suprafaţă intravilan	8 948,0	3 419,0	12 367,0	68,93
Suprafaţă extravilan	747,0	4 827,0	5 574,0	31,07

BILANT PROPUS	Suprafaţă (mp) nr cad 33445	Suprafaţă (mp) nr cad 33450	Suprafaţă totală (mp)	%	
TOTAL TEREN STUDIAT, AFLAT ÎN PROPRIETATEA BENEFICIARULUI	9 695,0	8 246,0	**17 941,0**	**100,0**	
Suprafata propusa spre cedare- amenajare cale acces şi circulaţie pietonală (trotuar)	323,7	203,0	526,7	2,94	
Suprafata teren destinată parcelelor propuse	9 371,3	8 043,0	17 414,3	97,06	
Suprafaţă destinată construcţiilor			5 224,3	30,0	Raportare la S=17 414,3 mp
Suprafaţă de teren destinată căilor de circulaţie auto şi pietonală în incintă, parcaj la sol şi platformă gospodărească			5 224,3	30,0	
Suprafaţă teren înierbat			6 965,72	40,0	
Suprafaţă intravilan propus	9 371,3	8 043,0	17 414,3	100,0	
Suprafaţă solicitată a fi introdusă în intravilan	423,3	4 624,0	5 047,3		

Terenul, cu o suprafaţă de 20 224,00 mp, din care doar 17 941 mp aparţin beneficiarului şi fac obiectul PUZ-ului, ce prezintă o planeitate aproximativă, este compus din :

- 2 parcele aflate în proprietatea beneficiarilor, conform CVC nr 2209/03.11.2011 şi Cde schimb nr 193/02.02.2022: nr. cad. 33445, cu suprafaţa de 9 695,0 mp (dintre care 8 948,0 mp-intravilan şi 747,0 extravilan) şi nr. cad. 33450 cu suprafaţa de 8 246,0 (dintre care 3 419,0 mp-intravilan şi 4 827,0 extravilan), ce fac obiectul PUZ-ului
- 2 parcele cu destinaţia de drum, nr cad 33451 (S=678 mp) şi nr cad 33446 (S=1605 mp), însumând 2 283,0 mp.

- **U.T.R. L2,B – Zona de locuinţe individuale**

-Funcţiunea de locuire

-Regimul maxim de înălţime va fi **D+P+1E**, corespunzător unei înălţimi maxime de **9,0 m măsurată de la cota cea mai ridicată a terenului natural în zona construită, la streasină sau atic**.

La stabilirea înălţimii construcţiilor se va avea în vedere respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcţiilor (conform Ordinului nr. 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă şi recomandărilor privind modul de viaţă al populaţiei, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

- *Procentul maxim de ocupare a terenului* **P.O.T.** va fi de **30%**.
- *Coeficientul maxim de utilizare a terenului* **C.U.T.** va fi de **0,90**.

-Funcţiunea de turism

-Regimul maxim de înălţime va fi **P+3E**, corespunzător unei înălţimi maxime de **15,0 măsurată de la cota cea mai ridicată a terenului natural în zona construită, la streasină sau atic.**.

La stabilirea înălţimii construcţiilor se va avea în vedere respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcţiilor (conform Ordinului nr. 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă şi recomandărilor privind modul de viaţă al populaţiei, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

- *Procentul maxim de ocupare a terenului* **P.O.T.** va fi de **45%**.
- *Coeficientul maxim de utilizare a terenului* **C.U.T.** va fi de **1,35**.

Regimul de aliniere este conform reprezentării pe planşa U2 Reglementări urbanistice şi anume:

- **Regim de aliniere principal faţă de axul drumului de acces (nr cad 33451, 33446)**

- regimul de aliniere este la **8,5/9,5 m** faţă de axul drumului cu dublu sens

- **Regim de aliniere stradal/principal faţă de limita proprietăţii (aliniament)**

- regimul de aliniere este poziţionat la 5,0 m faţă de aliniament.

- **Regimul de aliniere posterior:**

- poziţionat la 5 m/2,0 m faţă de limita de proprietate.

- **Regimul de aliniere lateral al clădirilor:**

- Regim de aliniere lateral stânga
- poziţionat la 3,0 m faţă de limita de proprietate a lotului.
- Regim de aliniere lateral dreapta:
- poziţionat la 3,0 m/5,0 m faţă de limita de proprietate a lotului.

Volumetria propusă va trebui să se dezvolte în dialog direct cu volumele ce caracterizează morfologia zonei studiate, arhitectura şi estetica construcţiilor vor trebui să se integreze în contextul urbanistic dat şi se va adapta topografiei terenului.

Conformarea construcţiilor se va realiza pe baza criteriilor stabilite în planşa U2 în care s-au prevăzut regimul de aliniere propus, regimul de construire şi înalţimea maximă admisă.

Amplasarea clădirilor se va realiza conform **Ordinului Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei, art 3, alin. 1,** asigurând însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstiţiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire şi din locuinţele învecinate, fiind amplasate la o distanţă mai mare decât înălţimea clădirii mai înalte.

Retragerile de la aliniamente sunt admise în limita ariei construibile, delimitată de regimul de aliniere prevazut în planşa U2.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Pentru asigurarea utilităţilor se recomandă realizarea de reţele edilitare stradale, clădirile propuse urmând să se alimenteze la aceaste reţele pe măsura solicitărilor.

- ALIMENTAREA CU APĂ

Debitul de apă potabilă necesar satisfacerii condiţiilor igienico-sanitare pentru locuinţe, se va determina conform STAS 1478/90 şi STAS 1343/89.

Alimentarea cu apă potabilă pentru asigurarea condiţiilor igienico - sanitare pentru proprietari şi igienizarea spaţiilor se va face prin extinderea şi branşarea la reţeaua publică;

La limita proprietăţii propuse, se va amplasa un cămin de apometru pentru contorizarea consumului de apă după realizarea reţelelor stradale.

Cerinţa de apă se determină în funcţie de necesarul de apă , de pierderi şi de nevoile tehnologice ale sistemului de alimentare.

- CANALIZARE

Sistemul de canalizare va fi realizat prin racord la reţeaua publică de canalizare.

Debitele calculate pentru evacuarea apelor uzate menajere se vor stabili conform STAS 1846-83.

Colectarea şi evacuarea apelor uzate menajere de la clădirile propuse se va realiza prin intermediul reţelelor de canalizare de incinta propuse.

Se vor lua măsuri de asigurare a etanşeităţii sistemelor de canalizare. În cazul în care reţelele de apă potabilă se intersectează cu canale sau conducte de ape uzate menajere ori industriale sau când sunt situate la mai puţin de 3 m de acestea, reţeaua de apă potabilă se va aşeza totdeauna mai sus decât aceste canale ori conducte, cu condiţia de a se realiza adâncimea minimă pentru prevenirea îngheţului.

Apele pluviale colectate de pe suprafetele betonate vor fi dirijate către un sistem centralizat de canalizare – şanţuri de scurgere a apelor pluviale de-a lungul drumurilor – fără să afecteze proprietăţile învecinate.

.

- ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Zona studiată va fi alimentată cu energie electrică de la reţeaua existentă, prin adaptarea acesteia la soluţia propusă.

Se va lua în calcul şi necesarul pentru iluminatul exterior.

Soluţia de racord la reţeaua electrică se va stabili de către proiectanţii de specialitate.

- ALIMENTAREA CU CĂLDURĂ

Alimentarea cu căldură a clădirilor propuse se va realiza cu pompe de căldură, sobe, urmând ca în cazul extinderii reţelei de alimentare cu gaze naturale să se poată realiza racordul la aceasta.

- ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Reţeaua de gaz nu este prezentă în zonă.

- TELEFONIE

Reţeaua de telefonie existentă în zonă este propusă spre extindere în funcţie de solicitările noilor proprietari.

- GOSPODĂRIA COMUNALĂ

Îndepartarea şi neutralizarea deşeurilor menajere se va realiza prin contracte individuale cu operatorul de salubritate. Punctele de gunoi vor fi înconjurate de ziduri de 1,8 m înălţime cu acoperiş şi uşi din grilaj metalic ventilat. Această incintă va fi dotată cu sifon de pardoseală şi robinet de apă pentru igienizare. Locul de amplasare a depozitelor de deşeuri menajere se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor, să nu impurifice sursele locale de apă, conform **Ordinului Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei, art 4,punctul a.**

3.7. PROTECŢIA MEDIULUI

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări):

Noile funcţiuni din zona studiată vor avea caracter nepoluant, luându-se toate măsurile pentru eliminarea poluării de tip apă – aer – sol.

- APE

Pentru perioada execuţiei construcţiilor propuse

Apele de suprafaţă sau subterane ar putea fi poluate de scurgeri accidentale de produse petroliere din rezervoarele camioanelor sau a utilajelor terasiere ce vor fi folosite la execuţia proiectului. În acest sens, echipele de lucru vor avea în dotare truse de intervenţie rapidă ce conţin materiale de tip absorbante şi care, împraştiate imediat peste petele de ulei sau benzină reduc considerabil riscul poluării apelor.

Este interzisă amplasarea obiectivelor la mai puţin de 10 m de o sursă de apă.

Pentru perioada de funcţionare a obiectivelor

Îndepărtarea apelor uzate menajere şi industriale se face numai prin reţeaua de canalizare a apelor uzate: instalaţii proprii pentru colectarea, tratarea şi evacuarea apelor uzate, care se vor executa şi exploata în aşa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.

- AER

Pentru perioada de execuţie a proiectului, principalele surse de poluare ale aerului sunt pulberile sedimentabile şi praful, rezultate din activităţile de construcţii cât şi din activităţile de transport ale deşeurilor nerecuperabile. Pentru a evita degajarea prafului în aceste condiţii se va stropi cu jeturi de apă sub presiune praful rezultat.

Pentru reducerea gradului de poluare din noxele degajate de autovehicule se va urmări utilizarea acestora numai în stare perfectă de funcţionare.

Sursele de poluare ale aerului pe perioada de funcţionare a obiectivelor vor fi traficul auto şi gazele arse rezultate de la centralele termice. Se va avea în vedere o întreţinere corespunzătoare a centralei termice , respectiv a coşului acesteia.

Prezenţa unei perdele de vegetatie înaltă va atenua poluarea aerului din zonă, a noxelor şi pulberilor provenite din traficul auto de pe drumurile de acces.

- SOL

Măsuri de reducere a degradării solului:

- deşeurile rezultate, respectiv deşeurile menajere, deşeuri reciclabile (lemn, materiale plastice, cauciuc, metale, dupa caz), cele rezultate din construcţii etc., vor fi colectate selectiv şi depozitate provizoriu în containere sau pe platforme special amenajate, pentru ca ulterior să fie predate agenţilor economici autorizaţi pentru activitatea de salubrizare sau colectare/transport a deşeurilor;
- menţinerea zonei de lucru în stare de curaţenie, in special pentru a aevita antrenarea deşeurilor de către apele meteorice sau curenţi de aer;
- menţinerea tuturor mijloacelor auto, utilajelor şi echipamentelor, în perfectă stare de funcţionare; se va interveni imediat ce se observă

scăpări accidentale de combustibil sau uleiuri minerale, cu materiale absorbante corespunzătoare.

- NIVELUL FONIC

Principala sursă de poluare fonică din zonă este traficul auto. Se consideră că nu vor fi surse semnificative care să impună măsuri speciale de protecţie pe perioada funcţionării obiectivului. Se va urmări permanent încadrarea în normele din standardele în vigoare.

Pentru evitarea potenţialului disconfort şi pentru îmbunatăţirea aspectului estetic, se recomandă înfiinţarea unei perdele de vegetaţie spre zonele de locuinţe

- Prevenirea producerii riscurilor naturale:

În zona studiată nu se cunosc situaţii ce pot genera riscuri naturale. La realizarea investiţiei trebuie respectate prevederile din studiul geotehnic cu privire la sistematizarea verticală şi orizontală, şi distanţele între construcţii conform P.U.Z..

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperişuri şi de pe terenul amenajat să se efectueze către un sistem centralizat de canalizare – şanţuri de scurgere a apelor pluviale de-a lungul drumurilor – fără să afecteze proprietăţile învecinate.

De asemenea drumurile vor avea îmbrăcăminţi şi profiluri transversale corespunzătoare pentru o bună utilizare şi pentru o bună scurgere a apelor meteorice.

- Epurarea şi preepurarea apelor uzate:

Nu este necesară epurarea şi preepurarea apelor uzate.

- Depozitarea controlată a deşeurilor:

Deşeurile menajere obţinute se vor depozita în locul amenajat din cadrul incintei (marcat cu P.G. pe planşa U3), se vor ridica periodic şi se vor transporta de către operatorul de salubritate la groapa de gunoi, în baza unui contract individual încheiat.

- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi:

În zonă nu există terenuri degradate sau a căror maluri trebuie consolidate.

- Organizarea sistemelor de spaţii verzi:

În imediata apropiere a zonei studiate nu există spaţii verzi amenajate de tip parc public.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, instituirea de zone protejate:

Zona studiată nu dispune de bunuri de patrimoniu şi nu trebuie instituită nici o zonă de protecţie.

- Refacere pesagistică şi reabilitare urbană:

Toate spaţiile libere dintre construcţii vor fi inerbate, iar în zona spaţiului de protecţie a drumurilor se vor planta arbori, ce vor constitui perdeaua de protecţie a acestora.

- Valorificarea potenţialului turistic şi balnear:

În zona studiată se evidenţiază vreun potenţial turistic şi/ sau balnear. Este permisă amplasarea unor clădiri cu destinaţie turistică, în vederea valorificării potenţialului turistic.

- Eliminarea disfuncţionalităţilor din domeniul căilor de comunicaţii şi al reţelelor edilitare majore:

Disfuncţionalităţile din domeniul căilor de comunicaţii (circulaţie) pot fi eliminate prin:
- menţinerea într-o perfectă stare de funcţionare a mijloacelor de transport,
- controlul nivelului de zgomot al autovehiculelor,
- refacerea (unde este cazul) şi întreţinerea carosabilului,
- realizarea şi întreţinerea perdelelor vegetale de aliniament şi plantarea de specii cu frunze persistente care să asigure protecţie tot timpul anului.

Una din disfuncţionalităţile din domeniul reţelelor edilitare majore poate fi eliminată prin realizarea îngropată a reţelelor aeriene existente (dacă este posibil).

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.8.1. LISTAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA

Prin P.U.Z.+R.L.U. nu se propun obiective de utilitate publica.

3.8.2. IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL

In zona sunt identificate urmatoarele tipuri de proprietati:
- Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice si/sau (parcelele prevazute in P.U.Z.+R.L.U. si cele din vecinatate)

Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori, in vederea realizarii obiectivului propus si anume:
- schimb de proprietate intre beneficiari, determinat de respectarea Regulamentului General de Urbanism (R.G.U.) in conformarea parcelelor;
- cedarea de catre initiatorul PUZ a suprafetei de 526,7 mp pentru modernizare drum ;

- Enunţarea obiectivelor de utilitate publică (pe domenii; denumirea lucrării, categoria de interes, suprafaţa sau lungimea lucrării):

În zona studiată există următoarele obiective de utilitate publică:

Enunţarea obiectivelor de utilitate publică este făcută şi prin tabel pe planşa U4 - Proprietatea asupra terenurilor.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA					
DOMENII	CATEGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI	
	National	Judetean	Local	Suprafata Teren(mp)	Lungime (m)
OBIECTIVE IN SARCINA MUNICIPALITATII					
Decizii ale CLM pivind regimul terenurilor(introducere in intravilan a zonei studiate)			Da	5 047,3	
OBIECTIVE IN SARCINA BENEFICIARILOR					
Cai de comunicatie					
-modernizari ale arterelor de circulatie			Da	526,7	320
SISTEME DE PROTECTIE A MEDIULUI					
-amenajarea terenului si intretinerea spatiilor plantate			Da		
ECHIPARI ALE TERITORIULUI					
-bransament la reteaua electrica			Da		
-bransament la reteaua de telefonie			Da		
-bransament la reteaua de apă			Da		
-elaborarea si avizarea PAC, PTH			Da		
-realizarea investitiei conform reglementarilor impuse			Da		

• Tipuri de proprietate în zonă (terenuri proprietate publică şi privată - de interes naţional, judeţean, local; terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice):

În zonă se mai întâlnesc următoarele tipuri de proprietăţi:
- Teren proprietate publica de interes local – cale de acces DC 11
- Teren proprietate publica de interes local – cale de acces nr cad 33451 şi 33446
- Terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice

Pe terenul studiat nu se întâlnesc cazuri de ocupare abuziva a terenului .

• Circulaţia terenurilor între deţinători, în vederea realizării obiectivelor propuse; terenuri ce se intenţionează a fi trecute în proprietatea publică sau privată a unităţilor administrativ- teritoriale; terenuri aflate în proprietate privată, destinate concesionării sau schimbului:
Adiacent drumului format din parcelele nr cad 33451 şi nr cad 33446, cu o suprafaţă totală de 2283 mp, teren cedat spre introducere în domeniul public, conform contractelor de donaţie nr 1790/23.06.2023 şi 1789/23.06.2023, se propune a fi cedată, suplimentar, o suprafaţă cumulativă de 526,7 mp teren (323,7 mp – nr cad 33445 şi 203,0 mp-nr cad 33450) in vederea dispunerii circulaţiilor pietonale şi amenajarii zonelor de acces auto.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

▪ Înscrierea amenajării şi dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.:
Terenul studiat se află atât în extravilanul comunei Fântâna Mare, cât şi în intravilanul acestuia, având categoria de folosinţă arabil şi fiindu-i atribuite funcţiunile L2 -locuire şi B- turism.

• Categorii principale de intervenţie care să susţină materializarea programului de dezvoltare:
În zona studiată ar fi oportună extinderea programului de locuire prin propunerea de noi imobile rezolvate funcţional conform noilor cerinţe ale populaţiei precum şi diversificare programelor de arhitectura în zonă (spaţii comerciale, loisir, spaţii de agrement), care să susţină programul de dezvoltare al zonei.

• Priorităţi de intervenţie:
Priorităţile de intervenţie sunt legate de: căile de circulaţie (modernizarea acestora), reţelele edilitare (extinderea celor existente şi suplinirea celor care lipsesc de pe amplasament) şi măsurile de protecţie ale mediului (perdele de protecţie)

• Aprecieri ale elaboratorului asupra propunerilor avansate, restricţii:
Având în vedere poziţia amplasamentului într-o zonă cu un cadru natural deosebit şi constituindu-se într-o continuare a funcţiunilor

existente în vecinatăţile imediate, se impun o serie de măsuri pentru obţinerea unei zone funcţionale unitare şi bine structurate prin:

- tratarea cu cea mai mare atenţie şi rezolvarea corectă a circulaţiei auto şi pietonale în zonă;
- tratări arhitecturale de asemenea manieră încât să se pună în valoare perspectivele favorabile către zona studiată;
- rezolvarea unitară a întregii zone studiate şi articularea corectă la zonele înconjurătoare;
- analizarea atentă şi conformarea la cote înalt calitative a spaţiilor create;
- tratarea unitară a ansamblului din punct de vedere funcţional şi plastic;
- folosirea de materiale de bună calitate, cu texturi şi culori armonios studiate, în vederea integrării în dominanta arhitecturală a zonei.

• Indicarea lucrărilor necesare a fi elaborate ulterior: detalierea propunerilor în alte studii (P.U.D.); proiecte prioritare de investiţii, care să asigure realizarea obiectivelor, în special în domeniul interesului general; prezentarea etapelor viitoare, actori implicaţi, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investiţii:

Dupa aprobarea P.U.Z., dacă se doreşte modificarea reglementărilor cu privire la accesurile auto şi pietonale, retragerilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, conformării arhitectural- volumetrice, modului de ocupare a terenului, designului spaţiilor publice, după caz, reglementărilor cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentaţia de urbanism (conform art. 32, alin. 5a din Legea 350 din 2001 cu completările şi modificările ulterioare) şi procentul de ocupare a terenului (conform art. 48, alin. 2 din Legea 350 din 2001), se poate întocmi un Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D).

Prezenta documentatie s-a intocmit in scopul stabilirii conditiilor de construibilitate a terenului - in vederea realizarii obiectivului propus in concordanta cu solicitarile beneficiarilor.

Planul urbanistic de zona are un caracter de reglementare specifica dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate. PU.Z.-ul nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiei.

Prevederile P.U.Z.-ului se realizează etapizat, pe probleme prioritare, menite sa raspunda direct necesităţilor de dezvoltare a zonei.

Prezenta documentatie asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localitatii.

Prin acest P.U.Z. s-au stabilit obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

S-au tratat urmatoarele categorii generale de probleme:

- organizarea retelei stradale;
- zonificarea functionala a terenurilor;
- indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de inaltime, P.O.T., C.U.T.)

- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic al terenurilor,
- masuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale si antropice;
- masuri de protectie a mediului;
- reglementari specifice detaliate - permisiuni si restrictii - incluse in regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.

Analiza care s-a facut in prezentul studiu este una multicriteriala, in echipa pluridisciplinara, pe sectoare ce intervin in dezvoltarea zonei.

Conditiile existente in teren, ca si conditiile de construibilitate ale parcelelor, au condus la solutiile urbanistice prezentate.

Consideram ca volumuele propuse se inscriu corect in cadrul construit existent, constituind in acelasi timp premiza realizarii unui regim de aliniere si a unor volumetrii reprezentative.

In baza P.U.Z., se vor urmari etapele ulterioare de proiectare si avizare a documentatiilor:

- documentatii pentru obtinerea avizelor de la forurile interesate;
- documentatie pentru obtinerea autorizatiei de construire. Se avizeaza de catre organele administratiei publice locale;
- proiect de executie (P.T. si D.E. sau faza unica). Se executa de catre proiectant autorizat. Se verifica de verificatori tehnici atestati M.L.P.T.L;

Aceste documentatii fac obiectul unor noi proiecte, in baza noilor comenzi de proiectare.

Coord. urb,
carh. Popa Georgeta

Întocmit,
arh. Irimia Carmen

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

CAPITOLUL I - DISPOZIŢII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărind şi detaliind reglementările din PUZ.
Prescripţiile cuprinse în RLU sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Prezentul regulament de urbanism a fost elaborat în baza:
La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R.525/ 1996 cu modificările şi completările ulterioare,
- Ghidul de elaborare şi aprobare a Regulamentelor Locale de Urbanism - GM007/ 2000, aprobat prin Ordin M.L.P.A.T. 21/ N/ 2000,
- Ghidul de elaborare a conţinutului cadru al Planului Urbanistic Zonal - GM010/ 2000, aprobat prin Ordin M.L.P.A.T. 176/ N/ 2000,
- prevederile cu caracter de reglementare cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Aroneanu.
- Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000

3. DOMENIUL DE APLICARE

Elementele de regulament ale planului urbanistic zonal, se referă exclusiv la terenul situat în intravilanul şi extravilanul comunei Fântâna Mare ce se constitue ca **Întocmire PUZ- Lotizare teren construcţii locuinţe** şi se aplica unităţii teritoriale de referinţă delimitate pe planul de reglementări ce face parte integrantă din prezentul regulament.

CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂŢII MEDIULUI ŞI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ŞI CONSTRUIT

Autorizarea executării construcţiilor şi amenjărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcţiunile şi în condiţiile stabilite de lege şi de prezentul regulament.

Autorizarea executării construcţiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcţii şi amenajări specifice localităţilor, cu respectarea condiţiilor impuse de lege.

Utilizarea funcţională a terenurilor s-a reprezentat grafic în P.U.Z. prin planşa U2 - Reglementări Urbanistice

Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor care prin amplasament, funcţiune, volumetrie şi aspect arhitectural, conformare şi amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. - depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

2. REGULI PENTRU ASIGURAREA PROTECŢIEI SANITARE A ZONEI:

1. Colectarea şi îndepărtarea reziduurilor şi protecţia sanitară a solului:

- Îndepărtarea apelor uzate – menajere şi industriale se va face printr-o reţea de canalizare a apelor uzate. În lipsa posibilităţii de racordare la sisteme publice de canalizare, unităţile sunt obligate să-şi prevadă instalaţii proprii pentru colectarea, tratarea şi evacuarea apelor uzate menajere nevătămătoare populaţiei.
- Este interzisă răspândirea neorganizată direct pe sol (curţi, grădini, străzi, locuri riverane, etc.) sau în bazinele naturale de apă a apelor uzate menajere şi industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecţie sanitară a surselor şi a instalaţiilor centrale de alimentare cu apă.
- Instalaţiile mici de îndepărtare a apelor uzate de tipul haznalelor vidanjabile şi instalaţiilor de preepurare se amplasează la cel puţin 10 m faţă de cea mai apropiată locuinţă şi se întreţin în unităţile inspecţiei sanitare teritoriale.
- În situaţia în care nu există canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluţii individuale de colectare şi neutralizare a reziduurilor, cu luarea măsurilor de protejare a mediului.
- Precolectarea rezidurilor menajere, stradale se face în recipiente acoperite şi menţinute în bună stare, amplasate în condiţii salubre, în spaţii special amenajate. Administrarea locală va asigura precolectarea şi evacuarea reziduurilor stradale.
- Sistemul individual de îndepărtare a reziduurilor menajere este permis numai în localităţi rurale, cu condiţia prevenirii dezvoltării insectelor şi rozătoarelor. Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor şi să nu polueze sursele locale de apă.

- Rampele de depozitare controlată a reziduurilor menajere şi stradale, ca şi cele pentru depozitarea reziduurilor industriale, se amplasează pe terenuri avizate de organele teritoriale de specialitate, în nici un caz pe malul apelor, la distanţă de zonele de locuit, conform Ordinului Ministrului Sănătăţii nr. 536 / 23 06.1997.

2. Aprovizionarea cu apă potabilă a localităţilor şi a construcţiilor aflate în afara intravilanului

- Pentru aprovizionarea cu apă potabilă a populaţiei se pot folosi:
- Surse subterane – ce îndeplinesc condiţiile de calitate din Standardul de Stat – Apă potabilă
- Surse de suprafaţă – ce îndeplinesc condiţiile de calitate din Standardul de Stat – Apă potabilă – categoria I de folosinţă şi numai după tratare – apă potabilă.
- Sursele, construcţiile şi instalaţiile centrale de alimentare cu apă potabilă şi reţelele de distribuţie se vor proteja prin instituirea:
- Zonelor de protecţie sanitară cu regim sever
- Zonelor de restricţie conform reglementărilor în vigoare
- Asigurarea unor cantităţi minime de apă potabilă pentru a satisface nevoile gospodăreşti şi publice:
- 50 l / om / zi – instalaţii locale
- 100 l / om / zi – instalaţii centrale
- În caz de calamitate trebuie asigurat un necesar minim de apă potabilă corespunzător unui consum de 12 ore.
- Întreţinerea şi buna funcţionare a instalaţiilor locale de alimentare cu apă (izvoare, fântâni) se asigură prin instituirea perimetrelor de protecţie sanitară şi amenajarea igienică a instalaţiilor astfel :
- Amplasarea în amonte de orice sursă poluantă
- Împrejmuirea pe o rază de 3 m
- Taluzarea terenului din jur în pantă (4 – 5 cm la m) spre exterior şi impermebilizarea (betonare)
- Impermeabilizarea pereţilor pentru împiedicarea infiltraţiilor laterale
- Asigurarea cu ghizduri de circa 70 cm deasupra solului şi 60 cm sub nivelul solului

– Distribuţia apei trebuie să fie continuă
– Se interzic racorduri, comunicaţii şi legături ale reţelei de apă potabilă cu reţele de apă destinate altor scopuri

3. SALUBRITATE – GENERALITĂŢI

Atât în scopul protecţiei mediului natural şi antropic cât şi în scopul apărării interesului public se pune tot mai accentuat problema îmbunătăţirii serviciului de salubritate.

Astfel, se vor căuta soluţii de amplasare eficientă a platformelor gospodăreşti sau de suplimentare a celor existente, poziţionarea judicioasă de containere şi recipiente, eventual cu sortare prealabilă.

Colectarea deşeurilor menajere şi stradale se va face la nivel de zonă, subzonă sau gospodărie individuală prin pubele moderne, cu rotile sau cu saci din material plastic.

Soluţionarea problemelor legate de salubrizare se face în funcţie de zonificarea funcţională prevăzută în documentaţiile urbanistice.

La poziţionarea şi dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele şi actele normative în vigoare precum şi caracterul zonei. Măsurile de salubrizare ale localităţii nu vor afecta urbanistic, funcţional şi compoziţional cadrul construit.

Se vor evita de asemenea, depozitările întâmplătoare ale gunoiului, mai ales în zonele reziduale, zonele verzi plantate, protejate în albiile apelor, etc. În caz contrar se vor lua măsurile necesare, faptele în cauză fiind sancţionate drastic conform legilor în vigoare.

Intervenţiile serviciului de salubritate vor urmări corelarea orelor de depozitare şi colectare cu orele in care proprietarii sunt prezenti la domiciliu. De asemenea, activităţile de salubrizare vor fi efectuate astfel încât să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze imaginea ansamblului.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmărită îndeaproape, aducându-i-se îmbunătăţiri prin adoptarea soluţiilor rezultate în urma studiilor recente sau aplicând experienţa ţărilor avansate.

4. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANŢA CONSTRUCŢIILOR ŞI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executării construcţiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepţia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă conform articolului 10 din R.G.U.

Autorizarea executării construcţiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum şi în zonele de servitute şi de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, canalizare, căilor de comunicaţie şi altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepţie construcţiile şi amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform articolului 11 din R.G.U.

Autorizarea executării construcţiilor generatoare de riscuri tehnlogice se va face în baza prevederilor articolului 12 din R.G.U.

Asigurarea echipării tehnico – edilitare în localitate se va face conform articolului 13 din R.G.U.

Autorizarea executării construcţiilor se va face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea dominantă a zonei conform articolului 14 din R.G.U.

Autorizarea executării construcţiilor se va face cu condiţia respectării indicilor maximi admisi ai P.O.T.şi C.U.T. stabiliţi prin documentaţiile de urbanism şi precizaţi în Certificatul de urbanism (vezi art. 15 şi Anexa nr. 2 din R.G.U.)

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentaţiilor de urbanism aprobate şi conforme cu art. 16 din R.G.U.

5. REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea condiţiilor şi a recomandărilor de orientare faţă de punctele cardinale conform anexei nr. 3 din R.G.U.

Autorizarea executării construcţiilor în zona drumului public se poate face cu avizul conform al organelor de specialitate ale administraţiei publice pentru:

- Construcţii şi instalaţii aferente drumurilor publice, de deservire, de întreţinere şi de exploatare;
- Parcaje, garaje şi staţii de alimentare cu carburanţi şi resurse de energie (inclusiv funcţiile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);
- Conducte de alimentare cu apă şi de canalizare, sisteme de transport gaze, ţiţei sau alte produse petroliere, reţele termice, electrice, de telecomunicaţii ori alte instalaţii ori construcţii de acest gen.

În sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se înţelege ampriza, fâşiile de siguraţă şi fâşiile de protecţie.

AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Autorizarea executării construcţiilor se face în condiţiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentaţiile de urbanism şi stabilită prin Certificatul de urbanism, conform art. 23 din R.G.U.

- Aliniament – linia de demarcaţie între terenurile aparţinând domeniului public şi cele aparţinând domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc.)
- Regim de aliniere – linia construcţiilor care urmăreşte fronturile construite ale clădirilor

Faţă de aliniament construcţiile pot fi amplasate sau aliniate în următoarele situaţii:

- Pe aliniament
- Retras de la aliniament în cazurile:
- Înscriere în regimul de aliniere existent
- Lărgirea drumului, alinierea construcţiilor noi fiind diferită faţă de alinierea existentă (spre interiorul parcelei)
- Obţinerea unor distanţe (benzi) de protecţie: 4 – 6 m

- Facilitatea creerii unor pieţe, degajamente, alveole în preajma unor construcţii cu circulaţie pietonală intensă
- Obţinerea lăţimii minime a frontului la stradă, în cazul parcelelor de formă geometrică neregulată

Unităţile productive sau construcţiile destinate activităţilor productive sau de servicii, vor respecta retragerile prevăzute în prescripţiile specifice U.T.R.

Pentru fiecare situaţie în parte, se va asigura coerenţa fronturilor stradale în funcţie de situaţia vecinătăţilor şi a caracterului general al străzii.

Se recomandă în cazul zonelor protejate ca prin Certificatul de urbanism să se solicite explicitarea modului de înscriere a faţadei în frontul construit existent, prin prezentarea desfăşurării care să cuprindă cel puţin trei construcţii stînga – dreapta.

DISTANŢE MINIME OBLIGATORII FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI FAŢĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ A PARCELEI

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare conform Codului Civil:

- 2,00 m - dacă sunt ferestre;
- 0,60 m - dacă nu sunt ferestre,

precum şi dacă sunt asigurate distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri (vezi art. 24 din R.G.U.)

Distanţa minimă prevăzută se majorează la:

- 4 m în cazul în care o locuinţă se amplasează faţă de limita unei proprietăţi existente cu funcţiune productivă, servicii, depozite
- 6 m în cazul în care o locuinţă se amplasează faţă de un calcan al unei unităţi productive existente pe parcela vecină
- construcţiile din zona de producţie sau din unităţi productive izolate se retrag faţă de limita parcelei cu H / 2, dar nu mai puţin de 4 m în afara cazului în care parcela învecinată este ocupată de locuinţe, distanţa minimă majorându-se la 6 m.

Sunt interzise cuplările de calcan între locuinţe şi clădiri cu funcţiune productivă. Se interzice construirea de clădiri cu funcţiune productivă poluantă, mai ales în zona centrală sau perimetrală acesteia.

Se recomandă evitarea apariţiei de noi calcane din considerente estetice şi economice.

AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR PE ACEEAŞI PARCELĂ. DISTANŢE MINIME OBLIGATORII

Distanţele între clădirile nealăturate pe aceeaşi parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreţinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un

inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism.

Distanţa minimă acceptată dintre clădiri trebuie sa fie mai mare sau cel puţin egală cu înălţimea clădirii celei mai înalte pentru a nu se umbri reciproc.

Anexele locuinţelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe limita de proprietate cu condiţia respectării prevederilor Codului Civil.

6. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă:

- există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei şi cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor (vezi art. 25 din R.G.U.)
- se asigură accese pietonale corespunzătoare importanţei şi destinaţiei construcţiei (vezi art. 26 din R.G.U.)

Reţeaua de drumuri precum şi retragerea construcţiilor faţă de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuează direct sau indirect acest domeniu: Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulaţie din localităţi şi teritoriul de influenţă – C 242 / 1993.

Organizarea circulaţiei se va face în conformitate cu propunerile din documentaţiile urbanistice P.U.G.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.

Lucrările de îmbunătăţire, extindere sau mărire de capacitate a reţelelor edilitate se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, după caz, în condiţiile contractelor încheiate cu consiliile locale;

Reţelele tehnico – edilitare aflate în serviciul public, sunt proprietate publică a comunei, oraşului sau judeţului, dacă legea nu dispune altfel.

În zonele de extindere a intravilanului:

- Acolo unde există conducte magistrale de gaz, ţiţei, reţele electrice, lucrări de îmbunătăţiri funciare, etc., se va avea în vedere obţinerea avizelor necesare.

- Acolo unde nu există reţele tehnico – edilitare, autorizarea realizării construcţiilor se va face numai în urma executării unui sistem centralizat de alimentare cu apă şi a realizării de bazine vidanjabile hidroizolate individuale sau de grup.

8. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCŢII.

Se vor menţine parcelele actuale, în special în zonele unde dimensiunile loturilor şi trama stradală determină carcaterul specific al zonei.

În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiţii (orientare, însorire, vînturi dominante, etc.) şi cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

Aceste condiţii se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate cât şi celor cu forme geometrice neregulate.

9. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI

Spaţiile verzi şi plantate:

Autorizarea executării construcţiilor va dispune obligativitatea menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate în funcţie de destinaţia şi capacitatea construcţiei conform Anexei nr. 6 din R.G.U.

Se recomandă ca pe suprafeţele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure:

- Plantarea cel puţin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren în zonele de protecţie şi amenajarea de spaţii verzi plantate pe circa 30 % din suprafaţa de aliniament şi clădiri
- Plantarea cel puţin a unui arbore la fiecare 100 mp în zona rezidenţială şi de dotări, cu excepţia zonelor cu destinaţie specială

Dezvoltarea suprafeţelor plantate va cuprinde toate nivelurile urbane (parc, grădini) şi funcţionale (agrement, sport – turism, aliniament, scuaruri, protecţie).

În cadrul bilanţului teritorial al unei localităţi se consideră zonă verde numai suprafeţele ce depăşesc 500 mp şi cu una din laturi de 15 m.

Împrejmuirile:

Se vor respecta următoarele reguli:

- În cazul clădirilor retrase faţă de aliniament se recomandă garduri cu partea inferioară plină de 30 cm iar cea superioară de 1,80 cm, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu)
- Gardurile dintre proprietăţi pot fi realizate pe o înălţime de 2,20 – 2,60 m din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetaţie, funcţie de opţiunile proprietarilor
- Se pot adopta, acolo unde este cazul, soluţii de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri publicitare, etc.)

Se recomandă ca indiferent de soluţiile adoptate, acestea să facă obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecţi peisagişti, ce vor fi supuse aprobărilor legale.

Anexele locuinţelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe limita de proprietate cu condiţia respectării prevederilor Codului Civil.

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ

Lucrarea urmăreşte realizarea unei compoziţii coerente din punct de vedere urbanistic şi configurarea unei estetici a ansamblului compoziţional în zona studiată, precum şi extinderea intravilanului localităţii Fântâna Mare, având în vedere faptul că o parte din terenul studiat se află în extravilan.

Terenul studiat este amplasat în Judeţul Suceava, UAT Fântâna Mare, sat Fântâna Mare, nr cad 33450, 33445, 33446 (drum acces, cedat de beneficiar fondului public), 33451 (drum acces, cedat de beneficiar fondului public), conform planului de încadrare în zonă scara 1:1000.

Terenul analizat, cu o suprafaţă de 20 224,00 mp, din care doar 17 941 mp aparţin beneficiarului şi fac obiectul PUZ-ului, ce prezintă o planeitate aproximativă, este compus din :

- 2 parcele aflate în proprietatea beneficiarilor, conform CVC nr 2209/03.11.2011 şi Cde schimb nr 193/02.02.2022: nr. cad. 33445, cu suprafaţa de 9 695,0 mp (dintre care 8 948,0 mp-intravilan şi 747,0 extravilan) şi nr. cad. 33450 cu suprafaţa de 8 246,0 (dintre care 3 419,0 mp-intravilan şi 4 827,0 extravilan)
- 2 parcele cu destinaţia de drum, nr cad 33451 (S=678 mp) şi nr cad 33446 (S=1605 mp), însumând 2 283,0 mp, teren cedat spre introducere în domeniul public, conform contractelor de donaţie nr 1790/23.06.2023 şi 1789/23.06.2023..Suprafaţa totală pentru studiul PUZ este de **43,794 mp**.

Din punct de vedere al funcţiunilor, terenul studiat este propus a fi încadrat în U.T.R. L2,B **Zona de locuinţe individuale**

Reglementările propuse se pot studia şi în planşa aferentă Regulamentului Urbanistic.

Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizaţii de construire.

CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂŢILOR ŞI SUBUNITĂŢILOR FUNCŢIONALE

SECŢIUNEA I - UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

1.1 În zona PUZ – ului se permit urmatoarele funcţiuni:

UTR L2 B Zona de locuinţe individuale:

- Locuinţe individuale realizate în regim discontinuu;
- Locuinţe individuale cuplate realizate pe limita dintre proprietăţi;
- Alei carosabile şi pietonale, parcaje auto;
- Utilităţi pentru funcţiunile sus menţionate;
- Clădiri cu destinaţia de turism

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIŢII

2.1 Se va permite amplasarea semnalelor (totem) numai cu acordul furnizorilor de electricitate, respectiv telefonie.

2.2 Se permite realizarea de construcţii tip anexe gospodăreşti cu caracter permanent sau provizoriu cu condiţia de a se încadra în limitele ariilor construibile.

ARTICOLUL 3 - INTERDICTII DE UTILIZARE

3.1 Se interzice amplasarea altor funcţiuni în afara celor prezentate la articolele precedente.

3.2 Se interzice cu desăvârşire amplasarea de funcţiuni poluante.

SECTIUNEA II : CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

4.1. Terenul studiat este ideal pentru inserţia unui ansamblu de locuinţe individuale. Accesul auto şi pietonal la terenul studiat se va asigura din calea de acces formată din parcelele nr cad 33451 (S=678 mp) şi 33446 (S=1605 mp), respectiv din calea de acces nr cad 32488, conform planşei de Reglementări Urbanistice.Terenul studiat are formă poligonală neregulată, cu aspect alungit.

4.2. Lucrarea urmăreşte realizarea unei compoziţii coerente în zona studiată, propunând un nou ansamblu rezidential pe amplasamentul descris anterior.

4.3. **UTR L2,B** Zona de locuinţe individuale, ce urmează a fi compusă din 21 parcele destinate construirii de locuinţe si căi de acces pentru acestea şi spaţiu verde, are ca indicatori urbanistici propuşi **POT 30%, CUT 0.9**.

Pentru satisfacerea necesităţilor şi activităţilor solicitate prin tema-program, cele 21 clădiri propuse vor avea un regim de înălţime de D+P+1E/M. Acestea vor fi concepute pentru a răspunde necesităţilor impuse de funcţiunea propusă, în conformitate cu normele specifice şi la standardele de confort actual

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENTE

UTR L2, B Zona de locuinţe individuale

5.A.1 Regimul de aliniere al construcţiilor este reprezentat în planşa de reglementări cu linie roşie şi are următoarele distanţe:

- **Regim de aliniere principal faţă de axul drumului de acces (nr cad 33451, 33446)**

-regimul de aliniere este la 8,5/9,5 m faţă de axul drumului cu dublu sens

- **Regim de aliniere stradal/principal faţă de limita proprietăţii**

(aliniament)
-regimul de aliniere este poziţionat la 5,0 m faţă de aliniament.

Clădirile pot avea "ieşinduri" (console, bowindo-uri,etc.) sau retrageri locale în funcţie de studiul volumelor construite in limita aliniamentelor propuse în planşa de regulament U2.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

UTR L2, B Zona de locuinţe individuale

Regimul de aliniere posterior:
- poziţionat la 5 m/2 m faţă de limita de proprietate.
Regimul de aliniere lateral al clădirilor:
-Regim de aliniere lateral stânga
- poziţionat la 3,0 m faţă de limita de proprietate a lotului.
-Regim de aliniere lateral dreapta:
- poziţionat la 3,0 m/5,0 m faţă de limita de proprietate a lotului.

6.1. În toate cazurile se va ţine seama de condiţiile de protecţie faţă de incendiu şi alte norme tehnice specifice.
6.2. Există posibilitatea amplasării de clădiri cuplate pe limita dintre două parcele, caz în care nu se va mai respecta aliniamentul lateral specificat prin planşa de reglementări urbanistice. Aceste tipuri de clădiri se vor putea realiza numai cu acordul notarial al ambilor vecini.

ARTICOLUL 7 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

7.1. Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va realiza prin din drumul de acces adiacent zonei studiate.
7.2. Se va solicita de către administraţia locală, în cadrul documentaţiilor de eliberare a autorizaţiei de construcţie planul de sistematizare verticală a întregii zone, urmărindu- se în mod special :
- asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platformele cu circulaţii pietonale sau carosabile şi canalizarea acestora;
- terasarea terenului (platforme, ziduri de sprijin, etc.), pentru asigurarea colectării şi canalizării apelor pluviale (rigole, canalizări, etc.);
- interzicerea dirijării apelor pluviale către parcele învecinate;
- realizarea în mod judicios a platfomelor carosabile si a parcajelor auto(daca este cazul).

ARTICOLUL 8 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

8.1. UTR 1: Staţionarea vehiculelor se va face în interiorul parcelelor. Sunt propuse cate 2 locuri de parcare pe lot, existând in total 42 locuri de parcare pe terenul analizat.

8.2. UTR 2: Staţionarea vehiculelor se va face în interiorul parcelei. Sunt propuse cate 1 loc de parcare pentru 100 mp spaţii comerciale, existând in total 24 locuri de parcare propuse pe terenul analizat.

8.3. Staţionarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcţii şi instalaţii cât şi în timpul funcţionării clădirilor se va face în afara drumurilor publice.

8.4. Pentru funcţiunea turistică, se va dispune de un număr de locuri de parcare egal cu jumătate din numărul camerelor puse la dispoziţie.

ARTICOLUL 9 - ÎNALŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

9.1. Înălţimea la streaşină sau atic, a clădirii va fi cea prevazută prin planşa de reglementări:

- Maxim **7,2 m** la streaşină şi maxim **9,0 m** la coamă, măsurate de la cota cea mai înaltă a terenului natural (CTN) în aria construibilă. În culoarele rezervate reţelelor electrice, înălţimea se subordonează normelor specifice.

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

10.1 Aspectul clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcţiunii, răspunzând exigenţelor actuale ale arhitecturii şi va fi subordonat cerinţelor şi prestigiului investitorilor şi zonei.
10.2 Volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu vecinătăţile imediate.
10.3 Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală.
10.4 Se interzic imitaţii stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitaţii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor .

ARTICOLUL 11 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

11.1. Toate clădirile vor fi racordate la reţelele edilitare existente şi se vor căuta soluţii pentru a suplini lipsa unor reţele.
11.2 Se va acorda o atenţie specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.
11.3 Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg şi numai în nişe .
11.4 Se va asigura în mod special evacuarea apelor pluviale de pe suprafeţele de teren neconstruit prin rigole spre canalizare.
11.5. Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor de pe acoperişuri, copertină şi de pe terenul amenajat să nu afecteze proprietăţile învecinate.

11.6. Evacuarea deşeurilor rezultate în urma activităţilor gospodăreşti se va face cu pubele prin contract cu distribuitorul de servicii de salubritate.

ARTICOLUL 12 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

12.1 Suprafeţele libere şi plantate vor respecta bilanţul teritorial propus şi vor ocupa **minim 30%** din suprafaţă.
12.2 Se va evita impermeabilizarea exagerată a terenului pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiilor.

ARTICOLUL 13 – ÎMPREJMUIRI

13.1 Împrejmuirile spre strada propusă vor avea maxim 1,80 m din care un soclu de 0,3 m.
13.2 Gardurile dintre proprietăţi pot fi realizate pe o înălţime de 2,20 – 2,60 m din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetaţie, funcţie de opţiunile proprietarilor
13.3 Nu se admite utilizarea sub nici o forma a sârmei ghimpate sau a împrejmuirilor din zidărie.

SECTIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (POT)

14.A. UTR L2 B Zona de locuinţe individuale – clădiri cu funcţiunea de locuire
14.A.1 Procentul de Ocupare a Terenului va fi:

- **30%**

14.B. UTR L2 B Zona de locuinţe individuale – clădiri cu funcţiunea de turism
14.B.1 Procentul de Ocupare a Terenului va fi:

- **45%**

ARTICOLUL 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

15.A. UTR L2 B Zona de locuinţe individuale – clădiri cu funcţiunea de locuire
15.A.1. Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi :

- **0.9 mp/ADC teren**

15.A.2. Se va admite de către administraţia locală, construcţia de imobile noi, cu depăşirea CUT-ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice.
15.B. UTR L2 B Zona de locuinţe individuale – clădiri cu funcţiunea de turism

15.B.1. Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi :

- **1.35 mp/ADC teren**

15.B.2. Se va admite de către administraţia locală, construcţia de imobile noi, cu depăşirea CUT-ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice.

ARTICOLUL 16 - MODIFICĂRI ALE PUZ

16.1. Orice modificare a PUZ - ului se face numai în cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa şi numai prin avizarea şi aprobarea noii teme de proiectare de către Consiliul Judeţean Suceava, respectiv Consiliul Local Fântâna Mare şi cu acordul proiectantului.

SECTIUNEA IV

ARTICOLUL 17 - RECOMANDĂRI SPECIALE PENTRU DEŢINĂTORII DE TERENURI SAU IMOBILE ÎN ZONA PUZ - ULUI.

17.1 Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrările de construcţii.

Coord. urb,
carh. Popa Georgeta

Întocmit,
arh. Irimia Carmen

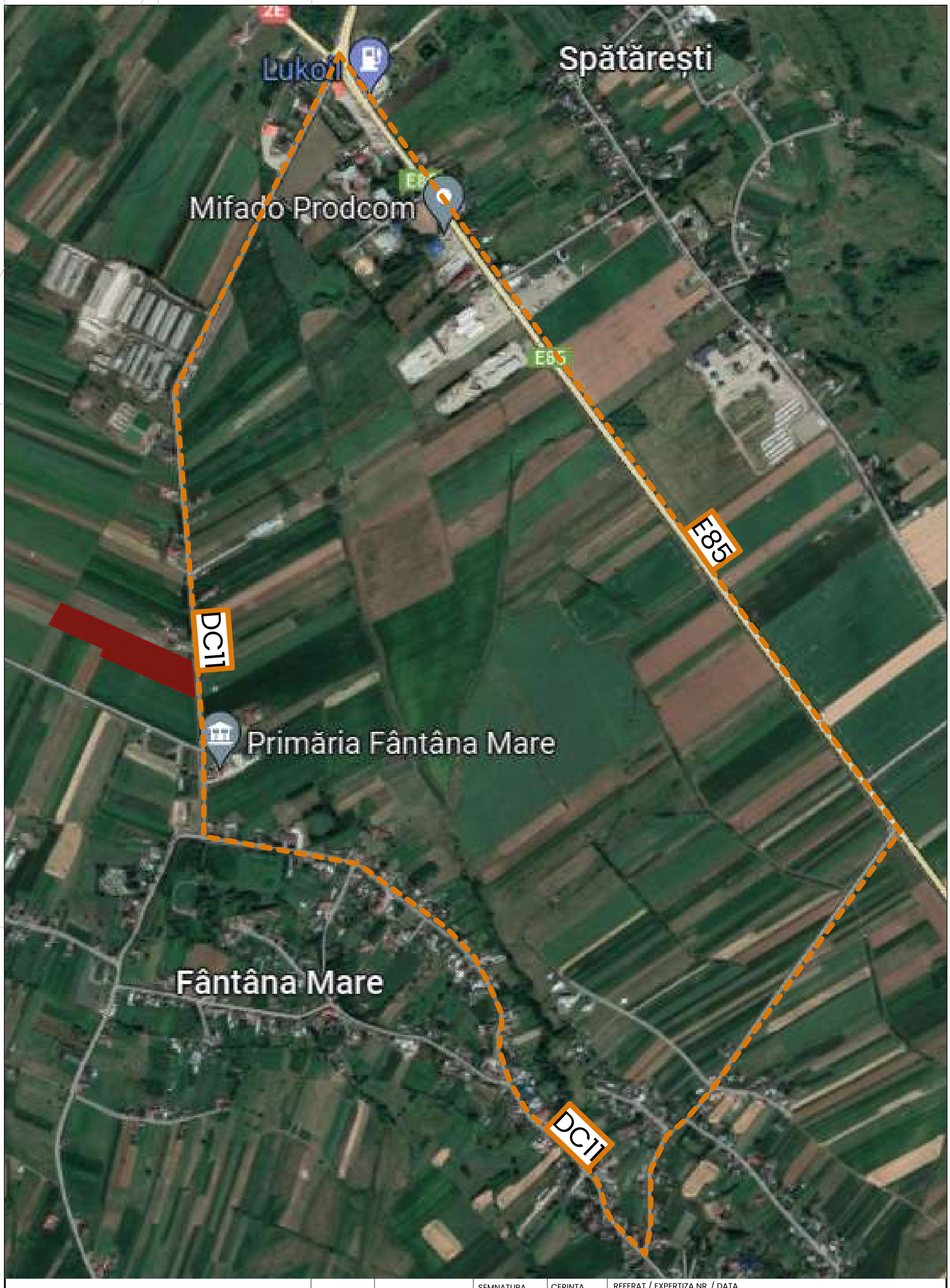
		SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
VERIFICATOR				

SC ARH ICA SRL
J22/579/2023
arhica.office@gmail.com
Iași, Std Ipsilanti, nr 48
0749 873 737

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA
COORD. URB.	carh. Georgeta Popa		1:5000
PROIECTAT	carh. Georgeta Popa		
	arh. Carmen A. Irimia		DATA 06/2023
DESENAT	arh. Carmen A. Irimia		

Beneficiar:	IRINA MIRELA GABRIELA și LUCA RALUCA MELANIA	PROIECT NR. 1/05.2023
Titlul proiectului:	ÎNTOCMIRE PUZ- LOTIZARE TEREN CONSTRUCȚII LOCUINȚE	FAZA P.U.Z.
Amplasament:	Judetul Suceava, UAT Fântâna Mare, sat Fântâna Mare nr. cad. 33450, 33445, 33446, 33451	
Titlu plansa	Plan incadrare in teritoriu	PLANSA NR. IT

A3



		SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
VERIFICATOR				

SC ARH ICA SRL
J22/579/2023
arhica.office@gmail.com
Iași, Std Ipsilanti, nr 48
0749 873 737

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA
COORD. URB.	carh. Georgeta Popa		1:734.57
PROIECTAT	carh. Georgeta Popa		
	arh. Carmen A. Irimia		DATA 06/2023
DESENAT	arh. Carmen A. Irimia		

Beneficiar: IRINA MIRELA GABRIELA și LUCA RALUCA MELANIA

PROIECT NR. 1/05.2023

Titlul proiectului: ÎNTOCMIRE PUZ- LOTIZARE TEREN CONSTRUCȚII LOCUINȚE

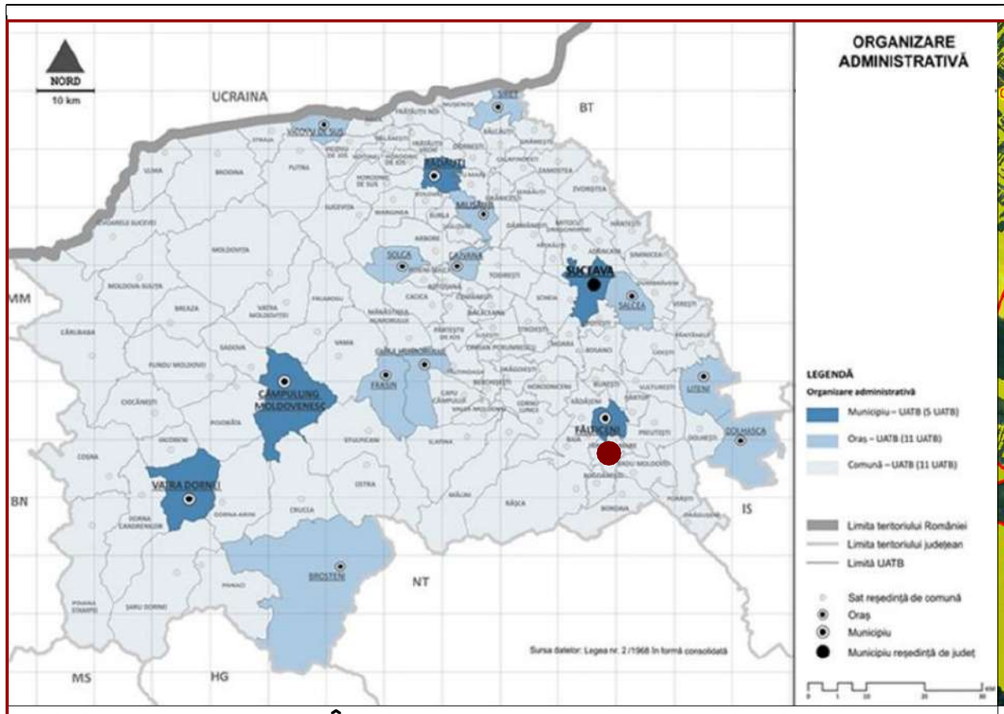
FAZA P.U.Z.

Amplasament: Judetul Suceava, UAT Fântâna Mare, sat Fântâna Mare nr. cad. 33450, 33445, 33446, 33451

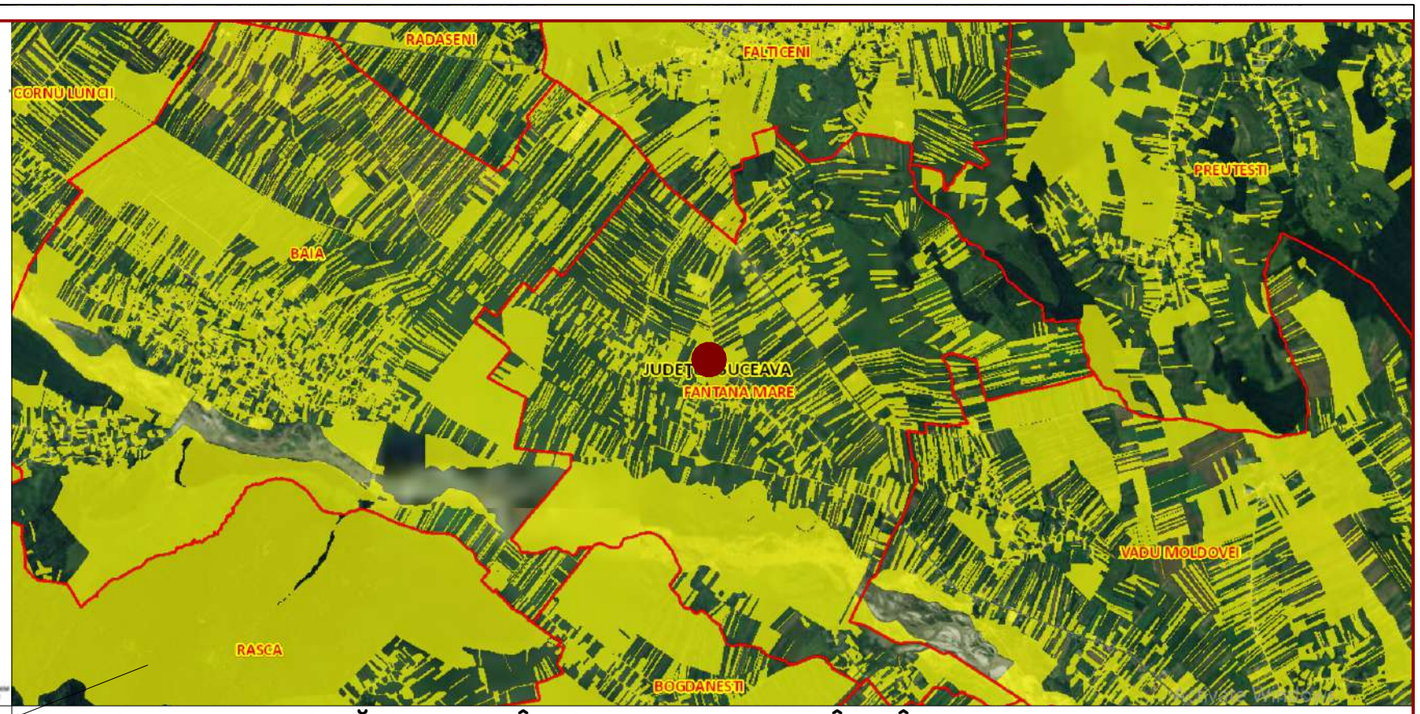
Titlu plansa: Plan retea stradala de acces la amplasament

PLANSA NR. IT1

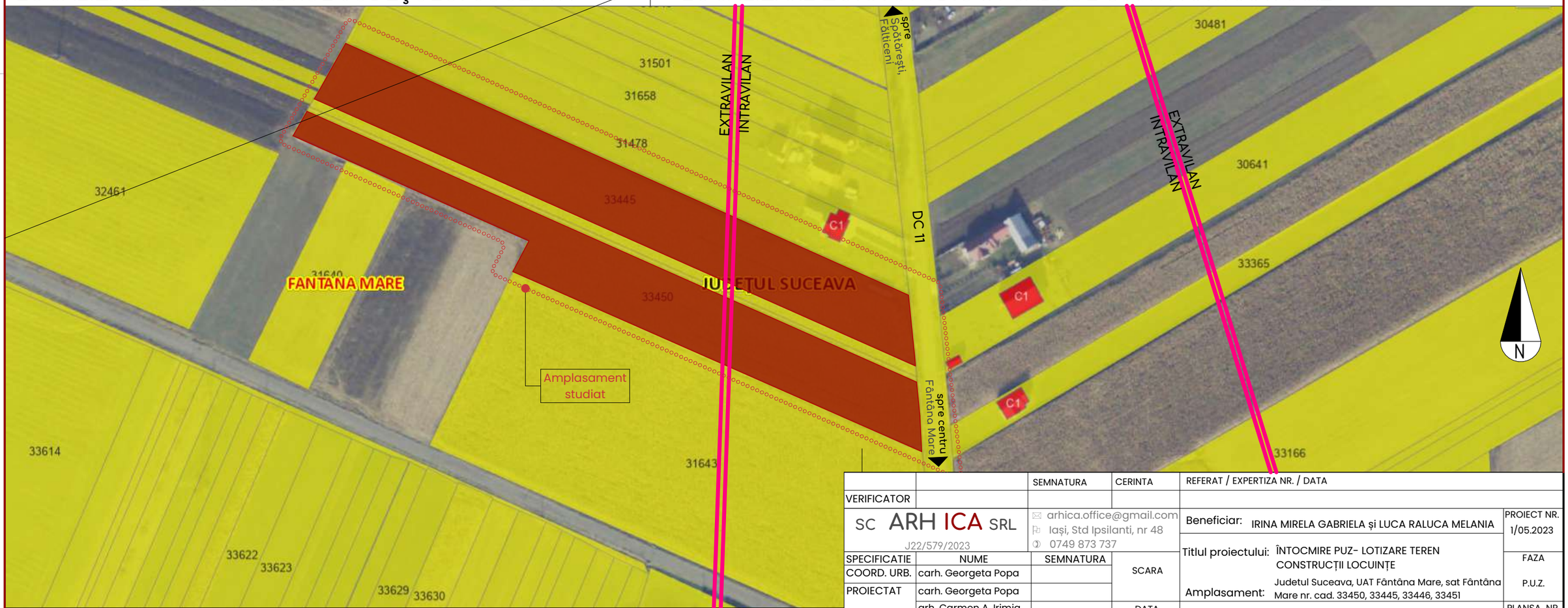
A3



LOCALIZARE U.A.T ÎN CADRUL JUDEȚULUI SUCEAVA



LOCALIZARE ZONĂ STUDIU ÎN CADRUL U.A.T. FÂNTÂNA MARE



LOCALIZARE TERENURI APARȚINÂND BENEFICIARILOR- LIMITĂ INTRAVILAN

		SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
VERIFICATOR				

SC ARH ICA SRL J22/579/2023		arhica.office@gmail.com Iași, Std Ipsilanti, nr 48 0749 873 737		Beneficiar: IRINA MIRELA GABRIELA și LUCA RALUCA MELANIA	PROIECT NR. 1/05.2023
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	Titlul proiectului: ÎNTOCMIRE PUZ- LOTIZARE TEREN CONSTRUCȚII LOCUINȚE	FAZA
COORD. URB.	carh. Georgeta Popa				P.U.Z.
PROIECTAT	carh. Georgeta Popa			Amplasament: Judetul Suceava, UAT Fântâna Mare, sat Fântâna Mare nr. cad. 33450, 33445, 33446, 33451	
	arh. Carmen A. Irimia		DATA 06/2023	Titlu plansa Incadrare in zonă	PLANSA NR. IZ
DESENAT	arh. Carmen A. Irimia				

A3

Cererea nr. 26597 din 26/09/2023
-planul topografic in format .pdf contine 1 plansa
Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 2651 / 2023
Receptionat OCPI SUCEAVA

George Constantinovici
Semnat digital de George Constantinovici

DISFUNCTIONALITĂTI	Zonal	Local	Prioritati	Observatii
Starea străzilor, profile necorespunzatoare	Da	Da	1	Imbrăcaminte necorespunzatoare subdimensionare, lipsa trotuare
Intersectii conflictuale	Nu	Nu	-	
Stânjeniri intre functiuni	Nu	Nu	-	
Starea fondului construit	Medie	Medie	4	Regimul de constuire este izolat
Ocuparea terenurilor. Spatii libere	Nu	Nu	3	Neamenajate
Conditii dificile de fundare	-	Nu	-	
Riscuri naturale si antropice	Nu	Nu	-	In conditiile actuale, date
Surse de poluare mojore	Nu	Nu	-	
Retele utilitati: retea electrica, apa, canalizare, gaz, telefonie	Da	Da	2	Extindere si bransare

Spre Spătărești, Fălticeni

DC11

AMPLASAMENT STUDIAT

NC32555
NC33445
NC33450
NC33451
NC33446
NC31643
NC33166
NC30170
NC30171
NC30932
NC30929
NC31326

P
P+M
P+1E+M

Strada Ștefan cel Mare 155 P

EXTRAVILAN
INTRAVILAN

PRIMĂRIA FÂNTÂNA MARE

N

LEGENDĂ

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA JURIDICA TEREN
- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- DRUMURI EXISTENTE, DOMENIUL PUBLIC
- ZONE DESTINATĂ LOCUINȚELOR CU REGIM MIC-MEDIU / MARE DE INALTIME
- LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM MIC-MEDIU / MARE DE INALTIME
- FUNCȚIUNE ADMINISTRATIVĂ- PRIMĂRIA FÂNTÂNA MARE
- TEREN NECONSTRUIT, ARABIL

		SEMNATURA	CERINTA
VERIFICATOR			

SC ARH ICA SRL
J22/579/2023
arhica.office@gmail.com
Iași, Std Ipsilanti, nr 48
0749 873 737

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA
COORD. URB.	carh. Georgeta Popa	
PROIECTAT	carh. Georgeta Popa	
	arh. Carmen A. Irimia	
DESENAT	arh. Carmen A. Irimia	

SCARA 1:2000
DATA 06/2023

REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA

Beneficiar: IRINA MIRELA GABRIELA și LUCA RALUCA MELANIA

PROIECT NR. 1/05.2023

Titlul proiectului: ÎNTOCMIRE PUZ- LOTIZARE TEREN CONSTRUCȚII LOCUINȚE

FAZA P.U.Z.

Amplasament: Judetul Suceava, UAT Fântâna Mare, sat Fântâna Mare nr. cad. 33450, 33445, 33446, 33451

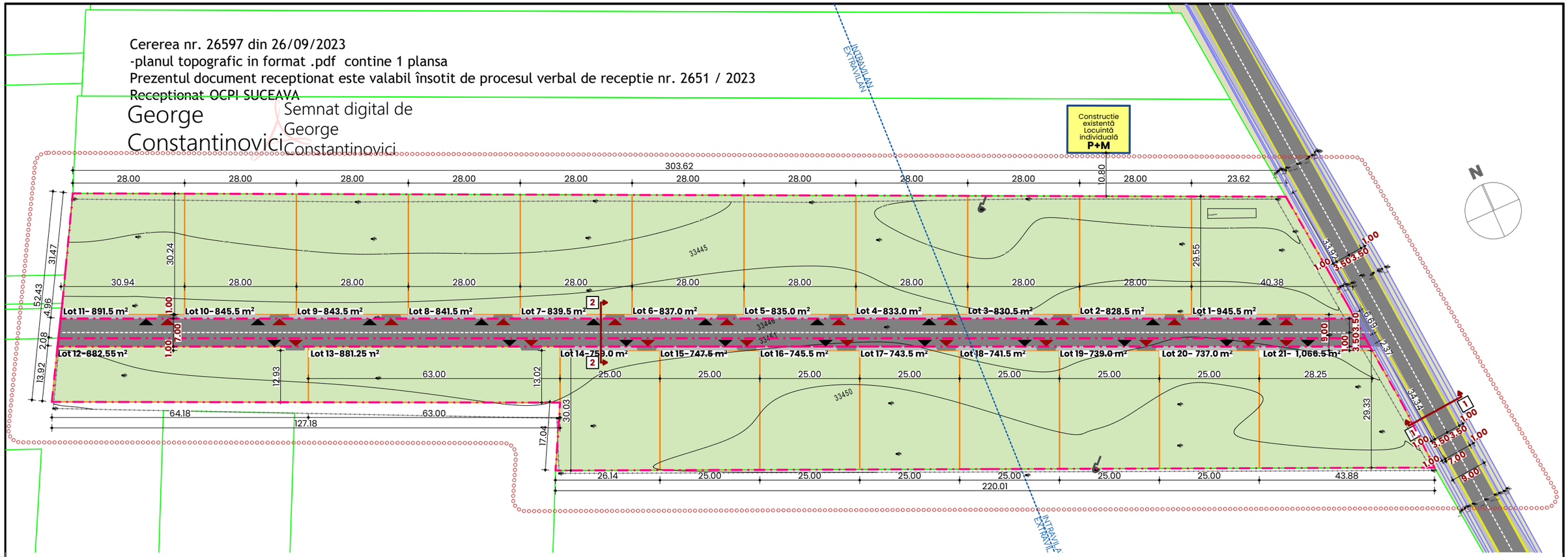
Titlu plansa Situatie existenta

PLANSA NR. U1

Cererea nr. 26597 din 26/09/2023
-planul topografic in format .pdf contine 1 plansa
Prezentul document receptionat este valabil însotit de procesul verbal de receptie nr. 2651 / 2023
Receptionat OCPI SUCEAVA

George Constantinovici

Semnat digital de George Constantinovici



LEGENDĂ

LIMITE
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA JURIDICA TEREN
- LIMITA PARCELE PROPUSE
- LIMITA PARCELE EXISTENTE

CIRCULATII
- CIRCULAȚIE AUTO EXISTENTĂ- DC 11
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ PROPUSĂ- DC11
- EXTINDERE CIRCULAȚIE AUTO PROPUSĂ- DC11
- RIGOLĂ DRUM
- CALE DE ACCES AUTO EXISTENTĂ - NC 33451 și NC 33446
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ PROPUSĂ

ACCESURI
- CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ- LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ

ZONIFICARE
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO

LUCRAREA URMĂREȘTE:
-INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN
-PARCELAREA TERENULUI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI DOTĂRI COMPLEMENTARE
-STABILIREA DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU ZONA UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ PROPUSĂ LC, PRECUM INDICATORII URBANISTICI, ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR, REGIMURI DE ALINIERE, CONDIȚII DE AMPLASARE A CLĂDIRILOR
-STABILIREA DE REGLEMENTĂRI PRIVIND CIRCULAȚIA
-STABILIREA DE REGLEMENTĂRI PRIVIND ECHIPAREA EDILITARĂ

UTR L2,B
Zonă locuințe individuale

1	2
30%	**0,9**
3	4
D+P+1E	**9.00 m**

1 Procent maxim de ocupare a terenului
2 Coeficient maxim de utilizare a terenului
3 Regim de înălțime
4 Înălțime maximă la streașină sau atic, măsurată de la cota cea mai ridicată a terenului natural în zona construită

BILANT EXISTENT	Suprafață (mp) nr cad 33445	Suprafață (mp) nr cad 33450	Suprafață totală (mp)	%
Suprafață destinată construcțiilor	0,0	0,0	0,0	0,0
Suprafață de teren destinată căilor de circulație auto și pietonală în incintă, parcaj la sol și platformă gospodărească	0,0	0,0	0,0	0,0
Teren liber, neamenajat	9 695,0	8 246,0	17 941,0	100,0
TOTAL TEREN STUDIAT, AFLAT ÎN PROPRIETATEA BENEFICIARULUI	9 695,0	8 246,0	**17 941,0**	**100,0**
Suprafață intravilan	8 948,0	3 419,0	12 367,0	68,93
Suprafață extravilan	747,0	4 827,0	5 574,0	31,07

BILANT PROPUS	Suprafață (mp) nr cad 33445	Suprafață (mp) nr cad 33450	Suprafață totală (mp)	%	
TOTAL TEREN STUDIAT, AFLAT ÎN PROPRIETATEA BENEFICIARULUI	9 695,0	8 246,0	**17 941,0**	**100,0**	
Suprafata propusa spre cedare- amenajare cale acces și circulație pietonală(trotuar)	323,7	203,0	526,7	2,94	
Suprafata teren destinată parcelelor propuse	9 371,3	8 043,0	17 414,3	97,06	
Suprafață destinată construcțiilor			5 224,3	30,0	Raportare la S=17 414,3 mp
Suprafață de teren destinată căilor de circulație auto și pietonală în incintă, parcaj la sol și platformă gospodărească			5 224,3	30,0	
Suprafață teren înierbat			6 965,72	40,0	
Suprafață intravilan propus	9 371,3	8 043,0	17 414,3	100,0	
Suprafață solicitată a fi introdusă în intravilan	423,3	4 624,0	5 047,3		

NOTĂ*:
BENEFICIARUL ARE OBLIGATIVITATEA DE A SUPRAVEGHEA ARHEOLOGIC TOATE LUCRARILE DE SĂPĂTURĂ ȘI DE A ANUNȚA DIRECȚIA JUDEȚEANĂ DE CULTURĂ DACĂ SE CONSTATĂ URME DE SIT ARHEOLOGIC

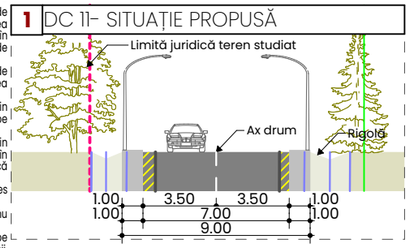
NOTĂ**:
PLATFORMELE GOSPODĂREȘTI VOR FI ÎNCONJURATE DE ZIDURI DE 1.80 M ÎNĂLȚIME, CU ACOPERIȘ ȘI UȘI DIN GRILAJ METALIC VENTILAT. ACEASTĂ INCINTĂ VA FI DOTATĂ CU SIFON DE PARDOSEALĂ ȘI ROBINET DE APĂ PENTRU IGIENIZARE.

PROPUNERI VIZÂND PROTECTIA MEDIULUI

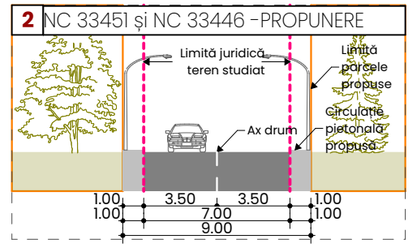
În perioada executării lucrărilor de construcții - Asigurarea întreținerii corespunzatoare a utilajelor de construcții și a mijloacelor de transport, respectarea programului de verificare și de funcționare prevăzut, în vederea asigurării unui control al emisiilor de gaze de eșapament provenite de la acestea.
- Împrejmuirea suprafeței ocupate de organizarea de șantier cu materiale eficiente pentru reținerea pulberilor;
- Asigurarea colectării selective a deșeurilor din construcții și evacuarea ritmică a acestora de pe amplasament.
- Curățarea eficientă a vehiculelor la ieșirea din șantier, umezirea drumurilor, a căilor de acces în șantier, respectiv a zonei în care se descarcă materialele de construcții.
- Acoperirea mijloacelor de transport ce intră sau ies din șantier;
- Amenajarea traseelor din șantier, astfel încât să nu se producă derapaje, noroi, băltire de apă, etc.
- Utilizarea de vehicule și utilaje circulante pe drumurile publice, conforme cu standardele de emisii, cu reviziile tehnice realizate la zi; adaptarea limitei de viteză în interiorul și în jurul șantierului.
- La finalizarea lucrărilor de construcții se vor realiza lucrări de refacere a zonelor afectate de execuția investiției, de aducere a terenului neconstruit la starea inițială, sau la o stare care să permită utilizarea ulterioară fără a fi compromise funcțiile ecologice naturale.

În etapa de functionare - Sursele de ape uzate sunt reprezentate de consumul igienico-sanitar. Apele uzate de tip menajer se vor evacua prin racord la reteaua de canalizare stradală , cu respectarea prevederilor HG nr. 352/ 2005 privind modificarea si completarea HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind conditiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate- NTPA 002-2005.
- Deșeuri de tip menajer: se colectează selectiv, se depozitează temporar pe amplasament, în containere specializate și se predau la operatori autorizați pentru colectarea si transportul în vederea valorificării/eliminării finale.
- Prezența unei perdele de vegetației poate atenua poluarea aerului din zonă, a noxelor și pulberilor provenite din traficul auto de pe drumul de acces

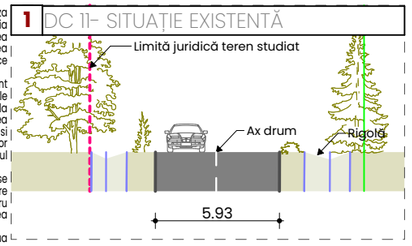
1 DC 11- SITUAȚIE PROPUSĂ



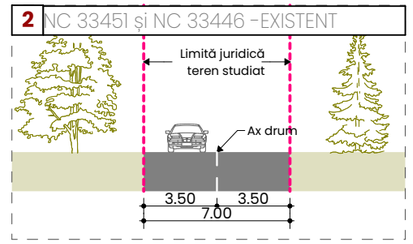
2 NC 33451 și NC 33446 -PROPUNERE



1 DC 11- SITUAȚIE EXISTENTĂ



2 NC 33451 și NC 33446 -EXISTENT



		SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
VERIFICATOR				

SC ARH ICA SRL
J22/579/2023
arhica.office@gmail.com
Iași, Std Ipsilanti, nr 48
0749 873 737

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA
COORD. URB.	carh. Georgeta Popa		1:1000
PROIECTAT	carh. Georgeta Popa		
	arh. Carmen A. Irimia		DATA 06/2023
DESENAT	arh. Carmen A. Irimia		

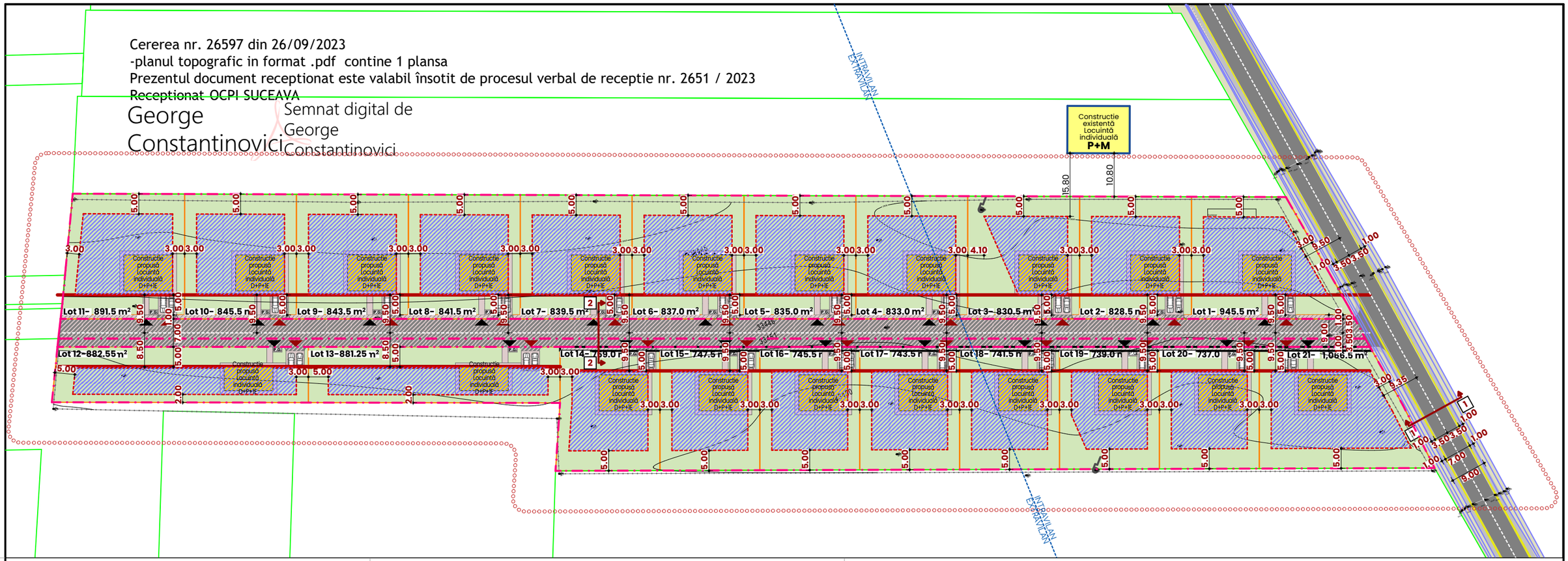
Beneficiar: IRINA MIRELA GABRIELA și LUCA RALUCA MELANIA
PROIECT NR. 1/05.2023
Titlul proiectului: ÎNTOCMIRE PUZ- LOTIZARE TEREN CONSTRUCȚII LOCUINȚE
FAZA P.U.Z.
Amplasament: Judetul Suceava, UAT Fântâna Mare, sat Fântâna Mare nr. cad. 33450, 33445, 33446, 33451
Titlu plansa Propunere de parcelare
PLANSA NR. U2.1

A3

Cererea nr. 26597 din 26/09/2023
-planul topografic in format .pdf contine 1 plansa
Prezentul document receptionat este valabil însotit de procesul verbal de receptie nr. 2651 / 2023
Receptionat OCPI SUCEAVA

George Constantinovici

Semnat digital de George Constantinovici



LEGENDĂ

LIMITE
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA JURIDICA TEREN
- LIMITA PARCELE PROPUSE
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- LIMITA ZONEI EDIFICABILE

REGIM DE ALINIERE
- REGIM DE ALINIERE PRINCIPAL
- REGIM DE ALINIERE SECUNDAR

CIRCULATII
- CIRCULAȚIE AUTO EXISTENTĂ- DC 11
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ PROPUSĂ- DC11
- EXTINDERE CIRCULAȚIE AUTO PROPUSĂ- DC11
- RIGOLĂ DRUM
- CALE DE ACCES AUTO EXISTENTĂ - NC 33451 și NC 33446
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ PROPUSĂ

ZONIFICARE
- CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ- LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ
- SPATIU PLANTAT
- PLATFORME BETONATE ÎN INTERIORUL PARCELEI
- CONSTRUCTIE PROPUSA
- P.G. PLATFORMA GOSPODĂREASCĂ

ACCESURI
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO

NOTĂ*:
BENEFICIARUL ARE OBLIGATIVITATEA DE A SUPRAVEGHEA ARHEOLOGIC TOATE LUCRARILE DE SĂPĂTURĂ ȘI DE A ANUNȚA DIRECȚIA JUDEȚEANĂ DE CULTURĂ DACĂ SE CONSTATĂ URME DE SIT ARHEOLOGIC

NOTĂ**:
PLATFORMELE GOSPODĂREȘTI VOR FI ÎNCONJURATE DE ZIDURI DE 1.80 M ÎNĂLȚIME, CU ACOPERIȘ ȘI UȘI DIN GRILAJ METALIC VENTILAT. ACEASTĂ INCINTĂ VA FI DOTATĂ CU SIFON DE PARDOSEALĂ ȘI ROBINET DE APĂ PENTRU IGIENIZARE.

LUCRAREA URMĂREȘTE:
-INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN
-PARCELAREA TERENULUI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI DOTĂRI COMPLEMENTARE
-STABILIREA DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU ZONA UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ PROPUSĂ LC, PRECUM INDICATORII URBANISTICI, ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR, REGIMURI DE ALINIERE, CONDIȚII DE AMPLASARE A CLĂDIRILOR
-STABILIREA DE REGLEMENTĂRI PRIVIND CIRCULAȚIA
-STABILIREA DE REGLEMENTĂRI PRIVIND ECHIPAREA EDILITARĂ

UTR L2,B
Zonă locuințe individuale

1	2
30%	**0,9**
3	4
D+P+1E	**9.00 m**

1 Procent maxim de ocupare a terenului
2 Coeficient maxim de utilizare a terenului
3 Regim de înălțime
4 Înălțime maximă la streașină sau atic, măsurată de la cota cea mai ridicată a terenului natural în zona construită

BILANT EXISTENT	Suprafață (mp) nr cad 33445	Suprafață (mp) nr cad 33450	Suprafață totală (mp)	%
Suprafață destinată construcțiilor	0,0	0,0	0,0	0,0
Suprafață de teren destinată căilor de circulație auto și pietonală în incintă, parcaj la sol și platformă gospodărească	0,0	0,0	0,0	0,0
Teren liber, neamenajat	9 695,0	8 246,0	17 941,0	100,0
TOTAL TEREN STUDIAT, AFLAT ÎN PROPRIETATEA BENEFICIARULUI	9 695,0	8 246,0	**17 941,0**	**100,0**
Suprafață intravilan	8 948,0	3 419,0	12 367,0	68,93
Suprafață extravilan	747,0	4 827,0	5 574,0	31,07

BILANT PROPUS	Suprafață (mp) nr cad 33445	Suprafață (mp) nr cad 33450	Suprafață totală (mp)	%
TOTAL TEREN STUDIAT, AFLAT ÎN PROPRIETATEA BENEFICIARULUI	9 695,0	8 246,0	**17 941,0**	**100,0**
Suprafata propusa spre cedare- amenajare cale acces și circulație pietonală(trotuar)	323,7	203,0	526,7	2,94
Suprafata teren destinată parcelelor propuse	9 371,3	8 043,0	17 414,3	97,06
Suprafață destinată construcțiilor			5 224,3	30,0
Suprafață de teren destinată căilor de circulație auto și pietonală în incintă, parcaj la sol și platformă gospodărească			5 224,3	30,0
Suprafață teren înierbat			6 965,72	40,0
Suprafață intravilan propus	9 371,3	8 043,0	17 414,3	100,0
Suprafață solicitată a fi introdusă în intravilan	423,3	4 624,0	5 047,3	

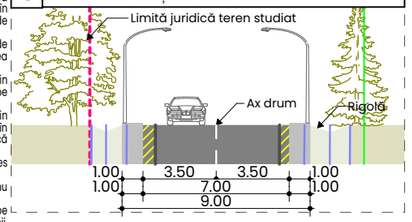
Raportare la S=17 414,3 mp

PROPUNERI VIZÂND PROTECTIA MEDIULUI

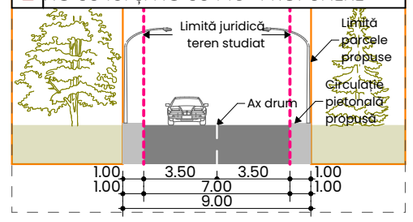
În perioada executării lucrărilor de construcții - Asigurarea întreținerii corespunzătoare a utilajelor de construcții și a mijloacelor de transport, respectarea programului de verificare și de funcționare prevăzut, în vederea asigurării unui control al emisiilor de gaze de eșapament provenite de la acestea.
- Împrejmuirea suprafeței ocupate de organizarea de șantier cu materiale eficiente pentru reținerea pulberilor;
- Asigurarea colectării selective a deșeurilor din construcții și evacuarea ritmică a acestora de pe amplasament.
- Curățarea eficientă a vehiculelor la ieșirea din șantier, umezirea drumurilor, a căilor de acces în șantier, respectiv a zonei în care se descarcă materialele de construcții.
- Acoperirea mijloacelor de transport ce intră sau ies din șantier;
- Amenajarea traseelor din șantier, astfel încât să nu se producă derapaje, noroi, băltire de apă, etc.
- Utilizarea de vehicule și utilaje circulante pe drumurile publice, conforme cu standardele de emisii, cu reviziile tehnice realizate la zi; adaptarea limitei de viteză în interiorul și în jurul șantierului.
- La finalizarea lucrărilor de construcții se vor realiza lucrări de refacere a zonelor afectate de execuția investiției, de aducere a terenului neconstruit la starea inițială, sau la o stare care să permită utilizarea ulterioară fără a fi compromise funcțiile ecologice naturale.

<u>În etapa de functionare</u> - Sursele de ape uzate sunt reprezentate de consumul igienico-sanitar. Apele uzate de tip menajer se vor evacua prin racord la reteaua de canalizare stradală , cu respectarea prevederilor HG nr. 352/ 2005 privind modificarea si completarea HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind conditiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate- NTPA 002-2005.
- Deșeuri de tip menajer: se colectează selectiv, se depozitează temporar pe amplasament, în containere specializate și se predau la operatori autorizați pentru colectarea si transportul în vederea valorificării/eliminării finale.
- Prezența unei perdele de vegetației poate atenua poluarea aerului din zonă, a noxelor și pulberilor provenite din traficul auto de pe drumul de acces

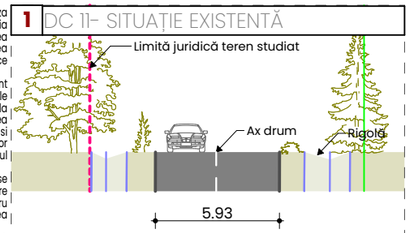
1 DC 11- SITUAȚIE PROPUSĂ



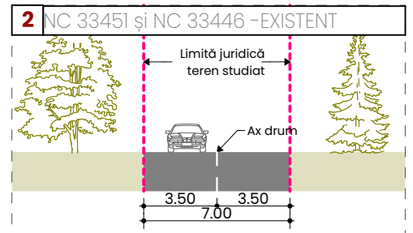
2 NC 33451 și NC 33446 -PROPUNERE



1 DC 11- SITUAȚIE EXISTENTĂ



2 NC 33451 și NC 33446 -EXISTENT



		SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
VERIFICATOR				

SC ARH ICA SRL
J22/579/2023
arhica.office@gmail.com
Iași, Std Ipsilanti, nr 48
0749 873 737

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA
COORD. URB.	carh. Georgeta Popa		1:1000
PROIECTAT	carh. Georgeta Popa		
	arh. Carmen A. Irimia		DATA 06/2023
DESENAT	arh. Carmen A. Irimia		

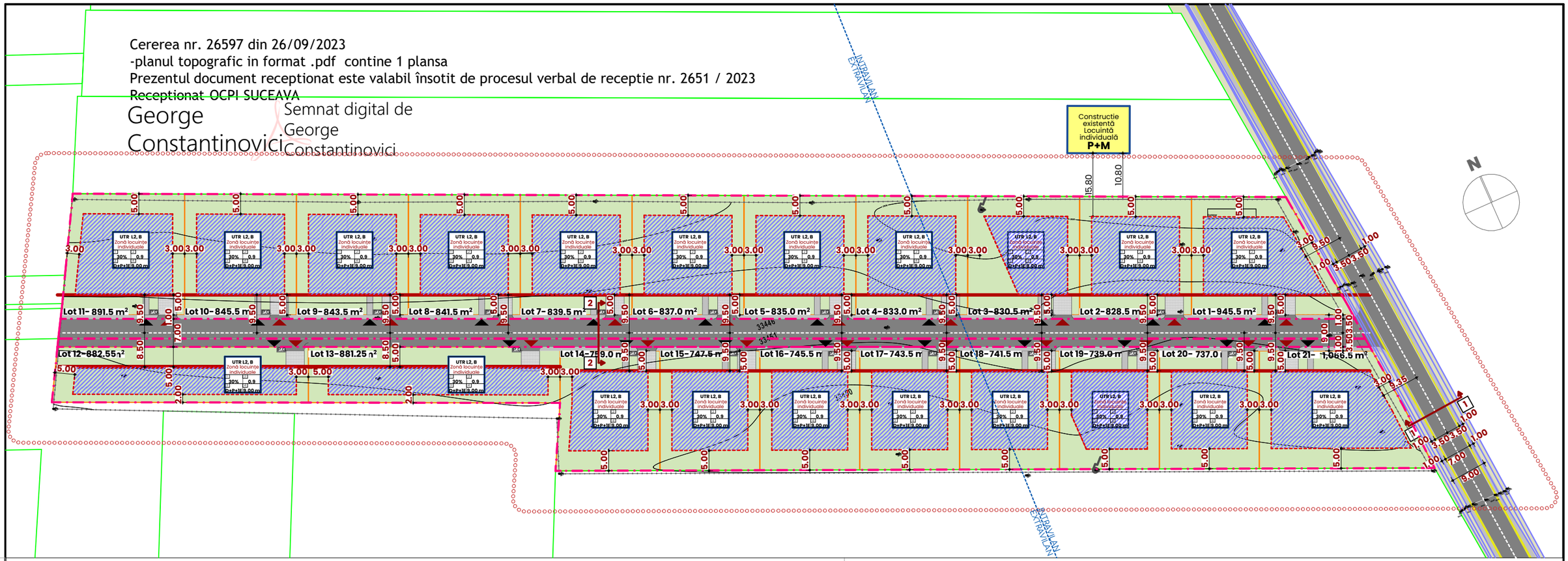
Beneficiar: IRINA MIRELA GABRIELA și LUCA RALUCA MELANIA
PROIECT NR. 1/05.2023
Titlul proiectului: ÎNTOCMIRE PUZ- LOTIZARE TEREN CONSTRUCȚII LOCUINȚE
FAZA P.U.Z.
Amplasament: Judetul Suceava, UAT Fântâna Mare, sat Fântâna Mare nr. cad. 33450, 33445, 33446, 33451
Titlu plansa Reglementari urbanistice- Mobilare propusă
PLANSA NR. U2.2

A3

Cererea nr. 26597 din 26/09/2023
-planul topografic in format .pdf contine 1 plansa
Prezentul document receptionat este valabil însotit de procesul verbal de receptie nr. 2651 / 2023
Receptionat OCPI SUCEAVA

George Constantinovici

Semnat digital de George Constantinovici



LEGENDĂ

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA JURIDICA TEREN
- LIMITA PARCELE PROPUSE
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- LIMITA ZONEI EDIFICABILE

REGIM DE ALINIERE
- REGIM DE ALINIERE PRINCIPAL
- REGIM DE ALINIERE SECUNDAR

CIRCULATII
- CIRCULAȚIE AUTO EXISTENTĂ- DC 11
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ PROPUSĂ- DC11
- EXTINDERE CIRCULAȚIE AUTO PROPUSĂ- DC11
- RIGOLĂ DRUM
- CALE DE ACCES AUTO EXISTENTĂ - NC 33451 și NC 33446
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ PROPUSĂ

ZONIFICARE
- CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ- LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ

ACCESURI
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO

NOTĂ*:
BENEFICIARUL ARE OBLIGATIVITATEA DE A SUPRAVEGHEA ARHEOLOGIC TOATE LUCRARILE DE SĂPĂTURĂ ȘI DE A ANUNȚA DIRECȚIA JUDEȚEANĂ DE CULTURĂ DACĂ SE CONSTATĂ URME DE SIT ARHEOLOGIC

NOTĂ**:
PLATFORMELE GOSPODĂREȘTI VOR FI ÎNCONJURATE DE ZIDURI DE 1.80 M ÎNĂLȚIME, CU ACOPERIȘ ȘI UȘI DIN GRILAJ METALIC VENTILAT. ACEASTĂ INCINTĂ VA FI DOTATĂ CU SIFON DE PARDOSEALĂ ȘI ROBINET DE APĂ PENTRU IGIENIZARE.

LUCRAREA URMĂREȘTE:
-INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN
-PARCELAREA TERENULUI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI DOTĂRI COMPLEMENTARE
-STABILIREA DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU ZONA UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ PROPUSĂ LC, PRECUM INDICATORII URBANISTICI, ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR, REGIMURI DE ALINIERE, CONDIȚII DE AMPLASARE A CLĂDIRILOR
-STABILIREA DE REGLEMENTĂRI PRIVIND CIRCULAȚIA
-STABILIREA DE REGLEMENTĂRI PRIVIND ECHIPAREA EDILITARĂ

UTR L2,B
Zonă locuințe individuale

1	2
30%	**0,9**
3	4
D+P+1E	**9.00 m**

1 Procent maxim de ocupare a terenului
2 Coeficient maxim de utilizare a terenului
3 Regim de înălțime
4 Înălțime maximă la streașină sau atic, măsurată de la cota cea mai ridicată a terenului natural în zona construită

BILANT EXISTENT	Suprafață (mp) nr cad 33445	Suprafață (mp) nr cad 33450	Suprafață totală (mp)	%
Suprafață destinată construcțiilor	0,0	0,0	0,0	0,0
Suprafață de teren destinată căilor de circulație auto și pietonală în incintă, parcaj la sol și platformă gospodărească	0,0	0,0	0,0	0,0
Teren liber, neamenajat	9 695,0	8 246,0	17 941,0	100,0
TOTAL TEREN STUDIAT, AFLAT ÎN PROPRIETATEA BENEFICIARULUI	9 695,0	8 246,0	**17 941,0**	**100,0**
Suprafață intravilan	8 948,0	3 419,0	12 367,0	68,93
Suprafață extravilan	747,0	4 827,0	5 574,0	31,07

BILANT PROPUS	Suprafață (mp) nr cad 33445	Suprafață (mp) nr cad 33450	Suprafață totală (mp)	%
TOTAL TEREN STUDIAT, AFLAT ÎN PROPRIETATEA BENEFICIARULUI	9 695,0	8 246,0	**17 941,0**	**100,0**
Suprafata propusa spre cedare- amenajare cale acces și circulație pietonală(trotuar)	323,7	203,0	526,7	2,94
Suprafata teren destinată parcelelor propuse	9 371,3	8 043,0	17 414,3	97,06
Suprafață destinată construcțiilor			5 224,3	30,0
Suprafață de teren destinată căilor de circulație auto și pietonală în incintă, parcaj la sol și platformă gospodărească			5 224,3	30,0
Suprafață teren înierbat			6 965,72	40,0
Suprafață intravilan propus	9 371,3	8 043,0	17 414,3	100,0
Suprafață solicitată a fi introdusă în intravilan	423,3	4 624,0	5 047,3	

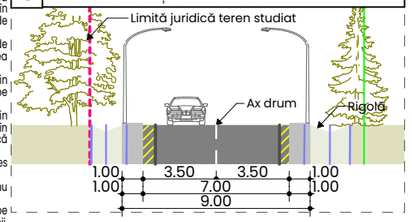
Raportare la S=17 414,3 mp

PROPUNERI VIZÂND PROTECTIA MEDIULUI

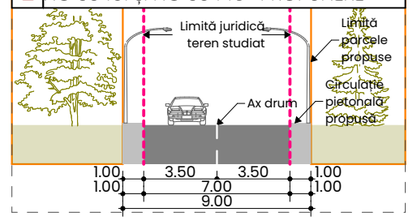
În perioada executării lucrărilor de construcții - Asigurarea întreținerii corespunzătoare a utilajelor de construcții și a mijloacelor de transport, respectarea programului de verificare și de funcționare prevăzut, în vederea asigurării unui control al emisiilor de gaze de eșapament provenite de la acestea.
- Împrejmuirea suprafeței ocupate de organizarea de șantier cu materiale eficiente pentru reținerea pulberilor;
- Asigurarea colectării selective a deșeurilor din construcții și evacuarea ritmică a acestora de pe amplasament.
- Curățarea eficientă a vehiculelor la ieșirea din șantier, umezirea drumurilor, a căilor de acces în șantier, respectiv a zonei în care se descarcă materialele de construcții.
- Acoperirea mijloacelor de transport ce intră sau ies din șantier;
- Amenajarea traseelor din șantier, astfel încât să nu se producă derapaje, noroi, băltire de apă, etc.
- Utilizarea de vehicule și utilaje circulante pe drumurile publice, conforme cu standardele de emisii, cu reviziile tehnice realizate la zi; adaptarea limitei de viteză în interiorul și în jurul șantierului.
- La finalizarea lucrărilor de construcții se vor realiza lucrări de refacere a zonelor afectate de execuția investiției, de aducere a terenului neconstruit la starea inițială, sau la o stare care să permită utilizarea ulterioară fără a fi compromise funcțiile ecologice naturale.

<u>În etapa de functionare</u> - Sursele de ape uzate sunt reprezentate de consumul igienico-sanitar. Apele uzate de tip menajer se vor evacua prin racord la reteaua de canalizare stradală , cu respectarea prevederilor HG nr. 352/ 2005 privind modificarea si completarea HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind conditiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate- NTPA 002-2005.
- Deșeuri de tip menajer: se colectează selectiv, se depozitează temporar pe amplasament, în containere specializate și se predau la operatori autorizați pentru colectarea si transportul în vederea valorificării/eliminării finale.
- Prezența unei perdele de vegetației poate atenua poluarea aerului din zonă, a noxelor și pulberilor provenite din traficul auto de pe drumul de acces

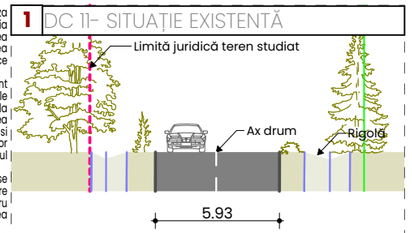
1 DC 11- SITUAȚIE PROPUSĂ



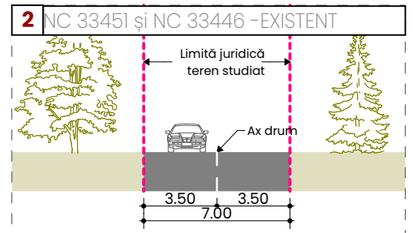
2 NC 33451 și NC 33446 -PROPUNERE



1 DC 11- SITUAȚIE EXISTENTĂ



2 NC 33451 și NC 33446 -EXISTENT



		SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
VERIFICATOR				

SC ARH ICA SRL
J22/579/2023
arhica.office@gmail.com
Iași, Std Ipsilanti, nr 48
0749 873 737

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA
COORD. URB.	carh. Georgeta Popa		1:1000
PROIECTAT	carh. Georgeta Popa		
	arh. Carmen A. Irimia		DATA 06/2023
DESENAT	arh. Carmen A. Irimia		

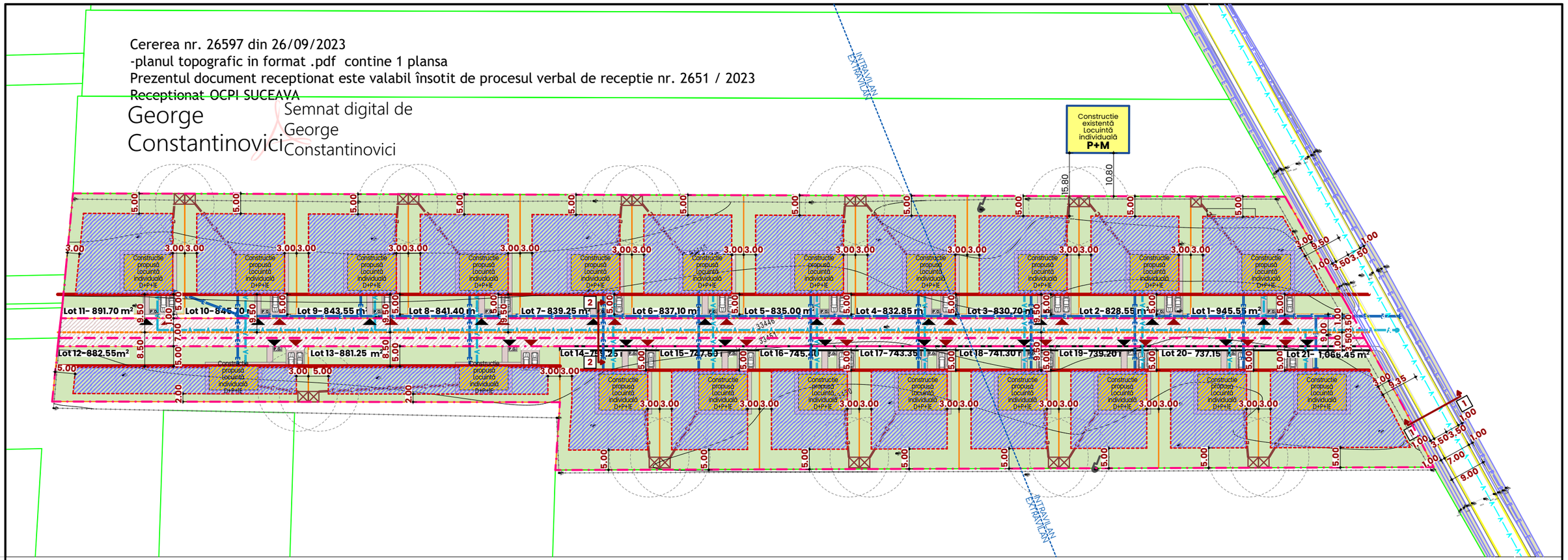
Beneficiar: IRINA MIRELA GABRIELA și LUCA RALUCA MELANIA
PROIECT NR. 1/05.2023
Titlul proiectului: ÎNTOCMIRE PUZ- LOTIZARE TEREN CONSTRUCȚII LOCUINȚE
FAZA P.U.Z.
Amplasament: Judetul Suceava, UAT Fântâna Mare, sat Fântâna Mare nr. cad. 33450, 33445, 33446, 33451
Titlu plansa Reglementări urbanistice
PLANSA NR. U2

A3

Cererea nr. 26597 din 26/09/2023
-planul topografic in format .pdf contine 1 plansa
Prezentul document receptionat este valabil însotit de procesul verbal de receptie nr. 2651 / 2023
Receptionat OCPI SUCEAVA

George Constantinovici

Semnat digital de George Constantinovici



LEGENDĂ

LIMITE
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA JURIDICA TEREN
- LIMITA PARCELE PROPUSE
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- LIMITA ZONEI EDIFICABILE

CIRCULATII
- CIRCULAȚII
- RIGOLĂ DRUM

ZONIFICARE
- CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ- LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ
- SPATIU PLANTAT
- PLATFORME BETONATE ÎN INTERIORUL PARCELEI
- CONSTRUCTIE PROPUSA
- P.G. PLATFORMA GOSPODĂREASCĂ

ACCESURI
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO

RETELE PROPUSE
- RETEA ELECTRICĂ
- RETEA DE DISTRIBUTIE A APEI
- RETEA CANALIZARE
- BAZIN VIDANJABIL

RETELE EXISTENTE
- RETEA DE ENERGIE ELECTRICĂ STRADALĂ
- RETEA DE DISTRIBUTIE A APEI

NOTĂ*:
BENEFICIARUL ARE OBLIGATIVITATEA DE A SUPRAVEGHEA ARHEOLOGIC TOATE LUCRARILE DE SĂPĂTURĂ ȘI DE A ANUNȚA DIRECȚIA JUDEȚEANĂ DE CULTURĂ DACĂ SE CONSTATĂ URME DE SIT ARHEOLOGIC

NOTĂ**:
PLATFORMELE GOSPODĂREȘTI VOR FI ÎNCONJURATE DE ZIDURI DE 1.80 M ÎNĂLȚIME, CU ACOPERIȘ ȘI UȘI DIN GRILAJ METALIC VENTILAT. ACEASTĂ INCINTĂ VA FI DOTATĂ CU SIFON DE PARDOSEALĂ ȘI ROBINET DE APĂ PENTRU IGIENIZARE.

LUCRAREA URMĂREȘTE:
-INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN
-PARCELAREA TERENULUI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI DOTĂRI COMPLEMENTARE
-STABILIREA DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU ZONA UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ PROPUSĂ LC, PRECUM INDICATORII URBANISTICI, ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR, REGIMURI DE ALINIERE, CONDIȚII DE AMPLASARE A CLĂDIRILOR
-STABILIREA DE REGLEMENTĂRI PRIVIND CIRCULAȚIA
-STABILIREA DE REGLEMENTĂRI PRIVIND ECHIPAREA EDILITARĂ

UTR L2,B
Zonă locuințe individuale

1	2
30%	**0,9**
3	4
D+P+1E	**9.00 m**

1 Procent maxim de ocupare a terenului
2 Coeficient maxim de utilizare a terenului
3 Regim de înălțime
4 Înălțime maximă la streașină sau atic, măsurată de la cota cea mai ridicată a terenului natural în zona construită

BILANT EXISTENT	Suprafață (mp) nr cad 33445	nr cad 33450	Suprafață totală (mp)	%
Suprafață destinată construcțiilor	0,0	0,0	0,0	0,0
Suprafață de teren destinată căilor de circulație auto și pietonală în incintă, parcaj la sol și platformă gospodărească	0,0	0,0	0,0	0,0
Teren liber, neamenajat	9 695,0	8 246,0	17 941,0	100,0
TOTAL TEREN STUDIAT, AFLAT ÎN PROPRIETATEA BENEFICIARULUI	9 695,0	8 246,0	**17 941,0**	**100,0**
Suprafață intravilan	8 948,0	3 419,0	12 367,0	68,93
Suprafață extravilan	747,0	4 827,0	5 574,0	31,07

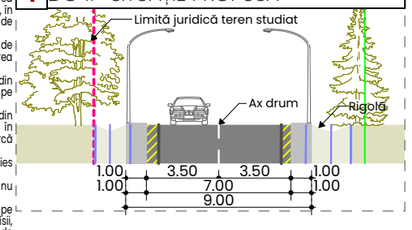
BILANT PROPUS	Suprafață (mp) nr cad 33445	nr cad 33450	Suprafață totală (mp)	%
TOTAL TEREN STUDIAT, AFLAT ÎN PROPRIETATEA BENEFICIARULUI	9 695,0	8 246,0	**17 941,0**	**100,0**
Suprafata propusa spre cedare- amenajare cale acces și circulație pietonală(trotuar)	323,7	203,0	526,7	2,94
Suprafata teren destinată parcelelor propuse	9 371,3	8 043,0	17 414,3	97,06
Suprafață destinată construcțiilor			5 224,3	30,0
Suprafață de teren destinată căilor de circulație auto și pietonală în incintă, parcaj la sol și platformă gospodărească			5 224,3	30,0
Suprafață teren înierbat			6 965,72	40,0
Suprafață intravilan propus	9 371,3	8 043,0	17 414,3	100,0
Suprafață solicitată a fi introdusă în intravilan	423,3	4 624,0	5 047,3	

Raportare la S=17 414,3 mp

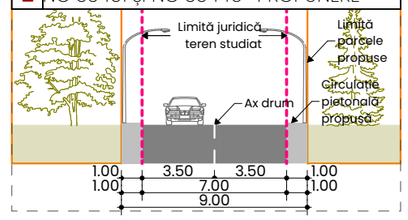
PROPUNERI VIZÂND PROTECTIA MEDIULUI

În perioada executării lucrărilor de construcții - Asigurarea întreținerii corespunzatoare a utilajelor de construcții și a mijloacelor de transport, respectarea programului de verificare și de funcționare prevăzut, în vederea asigurării unui control al emisiilor de gaze de eșapament provenite de la acestea.
- Împrejmuirea suprafeței ocupate de organizarea de șantier cu materiale eficiente pentru reținerea pulberilor;
- Asigurarea colectării selective a deșeurilor din construcții și evacuarea ritmică a acestora de pe amplasament.
- Curățarea eficientă a vehiculelor la ieșirea din șantier, umezirea drumurilor, a căilor de acces în șantier, respectiv a zonei în care se descarcă materialele de construcții.
- Acoperirea mijloacelor de transport ce intră sau ies din șantier;
- Amenajarea traseelor din șantier, astfel încât să nu se producă derapaje, noroi, băltire de apă, etc.
- Utilizarea de vehicule și utilaje circulante pe drumurile publice, conforme cu standardele de emisii, cu revizilie tehnice realizate la zi; adaptarea limitei de viteză în interiorul și în jurul șantierului.
- La finalizarea lucrărilor de construcții se vor realiza lucrări de refacere a zonelor afectate de execuția investiției, de aducere a terenului neconstruit la starea inițială, sau la o stare care să permită utilizarea ulterioară fără a fi compromise funcțiile ecologice naturale.
În etapa de functionare - Sursele de ape uzate sunt reprezentate de consumul igienico-sanitar. Apele uzate de tip menajer se vor evacua prin racord la reteaua de canalizare stradală , cu respectarea prevederilor HG nr. 352/ 2005 privind modificarea si completarea HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate- NTPA 002-2005.
- Deșeuri de tip menajer: se colectează selectiv, se depozitează temporar pe amplasament, în containere specializate și se predau la operatori autorizați pentru colectarea si transportul în vederea valorificării/eliminării finale.
- Prezența unei perdele de vegetației poate atenua poluarea aerului din zonă, a noxelor și pulberilor provenite din traficul auto de pe drumul de acces

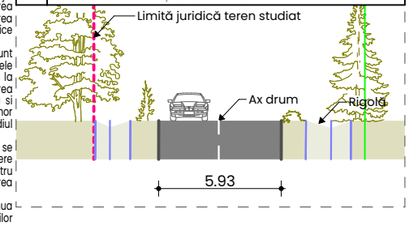
1 DC 11- SITUAȚIE PROPUSĂ



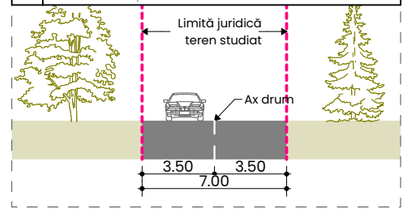
2 NC 33451 și NC 33446 -PROPUNERE



1 DC 11- SITUAȚIE EXISTENTĂ



2 NC 33451 și NC 33446 -EXISTENT



		SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
VERIFICATOR				

SC ARH ICA SRL
J22/579/2023
arhica.office@gmail.com
Iași, Std Ipsilanti, nr 48
0749 873 737

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA
COORD. URB.	carh. Georgeta Popa	
PROIECTAT	carh. Georgeta Popa	
	ing. Vasile Filip	
DESENAT	arh. Carmen A. Irimia	

SCARA 1:1000, 1:296.58
DATA 06/2023

Beneficiar: IRINA MIRELA GABRIELA și LUCA RALUCA MELANIA
PROIECT NR. 1/05.2023
Titlul proiectului: ÎNTOCMIRE PUZ- LOTIZARE TEREN CONSTRUCȚII LOCUINȚE
FAZA P.U.Z.
Amplasament: Judetul Suceava, UAT Fântâna Mare, sat Fântâna Mare nr. cad. 33450, 33445, 33446, 33451
Titlu plansa Echipare edilitara
PLANSA NR. U3

A3

Cererea nr. 26597 din 26/09/2023
-planul topografic in format .pdf contine 1 plansa
Prezentul document receptionat este valabil însotit de procesul verbal de receptie nr. 2651 / 2023
Receptionat OCPI SUCEAVA

George Constantinovici

Semnat digital de George Constantinovici

Spre Sătărești, Fălticeni

DC11

NC32555

NC33445

AMPLASAMENT STUDIAT

NC33450

NC33451

NC33446

NC31643

NC33166

NC30170

NC30171

NC30932

NC31326

NC30929

P

P+M

P+1E+M

Strada Ștefan cel Mare 155 P

EXTRAVILAN

INTRAVILAN

PRIMĂRIA FÂNTÂNA MARE

N

DENUMIRE LUCRARE	CAT. DE INTERES	LUNGIME / SUPRAFAȚA
Drum de acces- DC 11	local	
Drum de acces- nr cad 33451 și 33446	local	Aprox. 320 m
Rețeaua electrică existentă	local	
Rețeaua electrică propusă	local	
Rețeaua de apă potabilă existentă	local	
Rețeaua de apă potabilă propusă	local	

LEGENDĂ

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA JURIDICA TEREN
- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- DRUMURI EXISTENTE, DOMENIUL PUBLIC
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA SAU PRIVATA A INSTITUTIILOR PUBLICE
- TERENURI PROPUSE SPRE CEDARE DOMENIULUI PUBLIC
- LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM MIC-MEDIU / MARE DE INALTIME
- FUNCȚIUNE ADMINISTRATIVĂ- PRIMĂRIA FÂNTÂNA MARE

		SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
VERIFICATOR				

SC ARH ICA SRL
J22/579/2023
arhica.office@gmail.com
Iași, Std Ipsilanti, nr 48
0749 873 737

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA
COORD. URB.	carh. Georgeta Popa	
PROIECTAT	carh. Georgeta Popa	
	arh. Carmen A. Irimia	
DESENAT	arh. Carmen A. Irimia	

SCARA 1:2000

DATA 06/2023

Beneficiar: IRINA MIRELA GABRIELA și LUCA RALUCA MELANIA

PROIECT NR. 1/05.2023

Titlul proiectului: ÎNTOCMIRE PUZ- LOTIZARE TEREN CONSTRUCȚII LOCUINȚE

FAZA P.U.Z.

Amplasament: Judetul Suceava, UAT Fântâna Mare, sat Fântâna Mare nr. cad. 33450, 33445, 33446, 33451

Titlu plansa Proprietatea asupra terenurilor

PLANSA NR. U4

A3