



ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FĂLTICENI
725200 FĂLTICENI
Str. Republicii, nr.13
Nr. 43387/21.11.2025

JUDEȚUL SUCEAVA
tel: + 40 230 542056
fax: + 40 230 544942
email: urbanism@falticeni.ro

**ANUNȚ PRIVIND INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI CU
PRIVIRE LA PROPUNEREA DE ELABORARE A UNUI PLAN URBANISTIC
ZONAL**

Referire:

Anunț privind informarea și consultarea publicului cu privire la propunerea de elaborare a unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)

Denumire:

«Întocmire P.U.Z în vederea construirii unor imobile de locuințe colective, sistematizare verticală, amenajare locuri de parcare, locuri de joacă pentru copii, împrejmuire și bransamente utilități».

Amplasament:

Str. Topitoriei, nr. 2, Municipiul Fălticeni, Județul Suceava.

Investitor:

S.C. "TEHNOCON" S.R.L.

Proiectant specialitate:

B.I.A. POPICA OANA-MIRELA – Iași.

Publicul interesat are posibilitatea de a consulta documentele și materialele aferente propunerii P.U.Z. și de a transmite observații referitoare la acesta, la sediul Primăriei municipiului Fălticeni, etaj 1, camera nr. 30, între orele 8⁰⁰ - 16⁰⁰, în perioada 21.11.2025 – 12.12.2025.

Răspunsul la observațiile transmise va fi trimis în scris.

PRIMAR,
Prof. Gheorghe Cătălin Coman

DIRECTOR,
DIRECȚIA URBANISM ȘI
DISCIPLINA ÎN CONSTRUCȚII
Ing. Flavius-Andrei Găgiu

ÎNTOCMIT,
Ing. Bosînceanu Mirela



MEMORIU GENERAL

DATE GENERALE:

- **Denumire lucrare:** Întocmire PUZ in vederea construirii unor imobile de locuințe colective, sistematizare verticala, amenajare locuri de parcare, locuri de joaca pentru copii, împrejmuire si bransamente utilități
- **Amplasament:** str. Topitoriei nr. 2 - nr. cad. 41558, mun. Fălticeni, jud. Suceava
- **Proiectant:** Popica Oana Mirela Birou Individual de Arhitectura
- **Număr proiect:** 3/2025
- **Data întocmirii:** septembrie 2025

SITUATIA EXISTENTA

- *Date privind evoluția zonei:*

Terenul studiat se afla in estul mun. Fălticeni, intre zona de locuințe si cea de productie aflata la nord-est. In ultimele decenii, zona de productie a avut tendinta de a se indeparta de centru, lasand loc locuintelor. In contextul ultimilor ani, cerința de locuințe a crescut, si terenurile semi-virane slab utilizate ale unor fost zone de activitati economice au fost propuse spre revitalizare – respectiv pentru a răspunde acestei nevoi. Ramasitele de tesut urban cu locuințe unifamiliale interstiale acestor spatii arata ca zona in trecut a fost mobilata cu locuințe, si ca acestea au facut loc activitatilor industriale cândva in secolul trecut.

Vecinatati:

- In partea de nord – terenul se învecinează cu biserica Sf. Nicolae (IE 39608);
 - In partea de est – terenul se învecinează cu strada Topitoriei;
 - In partea de vest – terenul se învecinează cu domeniul privat al mun. Fălticeni (IE 42480) si SC Servitnicorp SRL (IE 42481);
 - In partea de sud, terenul se învecinează cu proprietate privata – Leonte Lucica (IE 32804).
- **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității:** Pentru o zona de municipiu relativ aproape de cea centrala, suprafetele libere sunt destul de mari, permitand reorganizari urbane de amplitudine medie. Suprafetele provin din fost incinte industriale de dimensiuni medii, in prezent majoritar dezafectate. Zona de activitati functionale se retrage dinspre centru, lasand locul dezvoltarilor de locuințe – caracteristica a localitatilor medii in curs de dezvoltare. Deocamdata aceasta dezvoltare se face in directia locuintelor cu densitate redusa, desi faptul ca terenul se afla in centrul municipiului se va reflecta in dimensiunea parcelelor. In imediata vecinătate a terenului se găsește biserica Sf. Nicolae Soldanesti, monument istoric de categorie B înscris pe lista monumentelor istorice cu numărul SV-II-m-B-05546. Biserica „Sfântul Nicolae” din Fălticeni este un lăcaș de cult ortodox construit în anul 1798 de boierul Andrei Bașotă în satul Șoldănești (în prezent cartier al municipiului Fălticeni din județul Suceava). In jurul bisericii se găsește un cimitir.
 - **Potențial de dezvoltare:** Terenul studiat are acces (printr-o circulație locala, la cca 150 de m) la o cale auto importanta – DJ208. Împreuna cu poziția aproape de centru si acces la toate utilitatile, precum si la servicii, se poate estima un potential bun de dezvoltare.
 - **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiata:**

Întocmire PUZ in vederea construirii unor imobile de locuințe colective, sistematizare verticala, amenajare locuri de parcare, locuri de joaca pentru copii, împrejmuire si bransamente utilități - str. Topitoriei nr. 2 - nr. cad. 41558, mun. Fălticeni, jud. Suceava



În prezent terenul studiat și terenurile din partea de nord, est și vest sunt terenuri destinate activităților industriale, partea de sud fiind reprezentată de o ramasă de țesut vechi urban ocupată cu locuințe unifamiliale. Zona de activități industriale aparține secolului 20 și a început deja să fie înlocuită cu unități de locuire atât colectivă cât și individuală. În partea de sud-est se găsește un bloc de locuințe cu regimul de înălțime P+3, iar în plan mai îndepărtat, în partea de sud – locuințe individuale.

- *Relaționări între funcțiuni:* Zona este caracterizată de un conflict funcțional între zonele de locuințe și cele destinate activităților industriale. Va fi necesară evaluarea potențialului de poluare a clădirilor din zona care încă sunt ocupate cu activități industriale.

- *Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:* Terenul studiat este mediu construit, fiind existente un corp administrativ cu suprafața de 313 mp și regimul de înălțime P+1 și un alt corp de sediu administrativ cu suprafața de 160 mp. Dintre acestea, se vor păstra corpurile administrative. În jur, zona este slab spre mediu construită – terenurile ocupate cu activități industriale fiind ocupate relativ aerisit cu clădiri cu regim de înălțime mic. Ocuparea terenurilor crește pentru zona de locuințe. În partea de est a terenului există o fasă de teren ocupat cu un bloc de locuințe cu regimul de înălțime P+3. Per total se poate estima un grad de ocupare scăzut spre mediu al zonei, permitând o creștere echilibrată.

- *Aspecte calitative ale fondului construit:* Majoritatea clădirilor din zona sunt de secol 20 – fiind realizate din materiale durabile, dar fără a fi beneficiat de o întreținere corespunzătoare. Clădirile din zona de activități industriale au suferit cel mai mult din abandon sau utilizare neglijentă, multe fiind în stare de degradare avansată. Se poate considera că deși clădirile în general sunt corespunzătoare din punct de vedere a siguranței, din punct de vedere estetic și funcțional sunt parțial depășite.

- *Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine:* Zona studiată se găsește aproape de centrul municipiului, având acces la toate serviciile acestuia. O serie de spații comerciale se găsesc la DJ 208. Spitalul municipal și primăria sunt la cca 3 km, cea mai apropiată școală se găsește la cca 1 km, iar grădinița la cca 1.2 km.

- *Asigurarea cu spații verzi:* În zona nu există spații verzi organizate de dimensiuni relevante, acestea fiind în general reprezentate de spațiile interstediale dintre clădiri, de cele mai multe ori neglijate. Ocuparea terenului fiind relativ scăzută, există rezerve suficiente de spațiu liber utilizabil ca spațiu liber, problema principală fiind întreținerea lor. Pe terenul studiat se găsește un teren de sport care poate fi relocat.

- *Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau zonele vecine:* Terenul studiat nu este încadrat în zone cu riscuri naturale.

DISFUNCTIONALITATI		
DOMENII	OBSERVATII	PRIORITATI
1. CIRCULATIE	Terenul studiat are acces în partea de sud-vest la strada Topitoriei - care la rândul ei leagă zona de centrul orașului prin intermediul DJ 208, aflat la cca 150 m față de amplasament.	Stabilirea de distanțe suficiente pentru eventuala modernizare a circulațiilor.
2. FOND CONSTRUIT SI	Zona este mediu construită.	Realizarea construcției



UTILIZAREA TERENURILOR	Clădirile existente sunt locuințe unifamiliale izolate pe lot în stare medie, precum și clădiri de factura industrială mai vechi.	propuse.
3. SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	În zona există o zonă din categoria spațiilor de agrement marcate prin PUG, în jurul bisericii Nicolae Soldanesti, dar aceasta este în realitate cimitir. Pe terenul studiat există un teren de sport.	Stabilirea unui procent corect de spații verzi pe parcela studiată.
4. PROBLEME DE MEDIU	Zona este complet echipată edilitar. Poziția rețelelor se va stabili în urma obținerii avizelor de la furnizorii de utilități. Sursa principală de poluare în zona este traficul auto, precum și potențiali poluanți din activitatea industrială prez. în zona.	Stabilirea de măsuri de protecție a mediului pentru eventuale poluanți din fosta zonă industrială, precum și față de sistemele de canalizare și colectare deșeuri.
5. PROTEJAREA ZONELOR		
5.1 CU VALOARE DE PATRIMONIU	- Biserica Nicolae Soldanescu este monument istoric de categorie B, înscris cu numărul SV-II-m-B-05546.	- stabilirea unei zone de protecție cu rază de 100 m.
5.2 PE BAZA NORMELOR SANITARE ÎN VIGOARE	- În incinta bisericii se găsește un cimitir.	- Direcția de sănătate publică va stabili necesitatea elaborării unui studiu de specialitate, respectiv distanțe de protecție.
5.3 FAȚA DE CONSTRUCȚII ȘI CULOARE TEHNICE	- nu sunt.	- se vor asigura distanțele necesare față de rețelele edilitare, precum și față de construcțiile existente.
5.4 CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	- nu sunt	- nu sunt
5.5 ZONE POLUATE	- Terenul studiat se găsește în cadrul fostei zone industriale. Deși în zona sunt edificate și alte locuințe, în cadrul aceleiași zone, se impune evaluarea efectelor zonei industriale asupra terenului.	- Agenția de mediu va stabili necesitatea elaborării unui studiu de specialitate.
6. ALTE OBSERVAȚII	Nu sunt.	Nu sunt.



- *Stadiul echipării edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localității:* zona este complet echipata edilitar.

Alimentarea cu apa si canalizare: Exista in zona studiata.

Alimentarea cu căldura: Exista in zona studiata.

Alimentarea cu gaze naturale: Exista in zona studiata..

Alimentarea cu energie electrica: Exista in zona studiata.

Telecomunicații: In zona este semnal pentru telefonie mobila si fixa. Furnizorul este SC Telekom Romania.

Evacuare deșeurilor: Deșeurile rezultate din exploatarea construcțiilor propuse vor fi de tip menajer. Deșeurile menajere se vor colecta la pubele amplasate pe o platforma special amenajata pe parcela, cu acces la carosabilul existent. Evacuarea deșeurilor de pe amplasamente se va face de către o firma specializata, pe baza de contract încheiat de către beneficiar. Se recomanda depozitarea selectiva a deșeurilor, in măsura in care acest sistem este pus la punct de către regia specializata. Platforma destinata depozitarii recipientelor de colectare a deșeurilor menajere va fi amplasata la distanta mai mare de 10 m fata de ferestrele camerelor de locuit si va fi împrejmuita, impermeabilizata, cu asigurarea unei pante de scurgere, si va fi prevăzuta cu sistem de spălare si sifon de scurgere racordat la canalizare. **Se vor respecta condițiile art. 4 din OMS 119/2014.**

- *Opțiunile populației si punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbana:*

Documentatia de fata propune o revitalizare urbana intr-o zona treptat abandonata ale activitatilor industriale in zona invecinata zonei centrale din Fălticeni. In acest scop, proprietarul terenului studiat a demarat realizarea documentației de fata, in vederea unei mobilări urbanistice armonioase, eficiente si funcționale a terenului studiat, care sa tina cont si de necesitățile de dezvoltare viitoare ale zonei. Documentația este generata de necesitatea schimbarii caracteristicii functionale existente prin PUG si stabilirea unui regulament local de urbanism. Astfel, orice investiție locala se va putea realiza pe baza documentației de fata. Oportunitatea principala o reprezintă distanta redusa fata de centrul municipiului Fălticeni si o circulație auto cu legatura directa cu acesta, impreuna cu gradul de echipare cu servicii complet.

In vederea aprobării documentației de fata se va realiza informarea populației conform Ordinului 2701 din 2010.

- *Prevederi are PUG pentru zona studiat;*

Conform PUG existent, terenul este încadrat in intravilanul mun. Fălticeni – in UTR 4 – - Funcțiune dominanta industrie si locuințe de tip urban P, P+1 si P+2.

Prescriptii urbanistice aferente UTR4 – extrase din RLU aferent PUG:

Delimitare:

- La S – str. Armatei, zona speciala, limita zona locuințe;
- La N – str. Pleșești, depozite mobila Dumbrava, pana la str. Pleșești;
- La N-V – str. Pleșești pana la limita zonei centrale, stația de salvare, Cooperativa Zorile, fabrica de lapte, str. 11 iunie (vecinătatea zonei speciale).

Funcțiune dominanta:

- Industrie si locuințe de tip urban P, P+1 si P+2.

Funcțiuni complementare admise ale zonei: neprecizat;



Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei: neprecizat;

Utilizări permise: neprecizat;

Utilizări interzise: neprecizat;

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor: neprecizat;

Procentul maxim de ocupare a terenului: 40%

Coefficientul de utilizare a terenului: 1.6

PROPUNERI

Modernizarea circulației

Terenul are în prezent acces din strada Topitoriei, circulație locală cu lățimea de cca 5.45 m cu două sensuri și câte o bandă pe sens, complet echipat edilitar, dar cu lățime insuficientă și fără trotuare. Accesul se realizează prin două alei – ambele din strada Topitoriei – figurate pe planșa cu situația existentă. Zona de acces la parcelă are deschidere către acest drum pe o lungime de cca 60 m. Este necesar a se asigura premisele juridice pentru ca realizarea de circulații corect dimensionate să poată fi realizată de către autoritățile locale în cadrul unui program mai cuprinzător – suprafețele necesare pentru lărgirea străzii la profil carosabil de 7 m și trotuare de 1 m au fost marcate pe planșa de reglementări urbanistice. În interior amplasamentului a fost de asemenea propusă o circulație carosabilă cu lățimea de 7.0 m și trotuare perimetrale.

Parcarile pentru clădirile propuse se vor realiza în afara domeniului public. Se vor asigura minim un loc de parcare pentru fiecare apartament – sunt estimate cca 48 de apartamente. Pe planșa de reglementări urbanistice au fost reprezentate 50 de locuri de parcare.

Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Deoarece pe terenul studiat se propune un tip de funcțiuni, este propusă o unitate teritorială de referință, marcată **L4 – zona predominant locuire colectivă cu 4 nivele supraterrane și funcțiuni compatibile.**

Suprafața de 8541 mp este suprafața totală studiată prin PUZ. Aceasta aparține beneficiarilor prezentei documentații, nefiind înregistrate solicitări de retrocedare a dreptului de proprietate pe parcela supusă studiului.

BILANT TERITORIAL EXISTENT

CATEGORIE	SUPR. (mp)	PROC(%)	EXTRAVILAN	INTRAVILAN
TOTAL TEREN	8541	100	0	8541
01.CONSTRUCTII EXISTENTE	1107	12.96		
02.CIRCULATII	554	6.48		
03.TEREN LIBER	6880	80.56		

BILANT TERITORIAL PROPUȘ

DENUMIRE CATEGORIE	SUPR. (MP)	PROC. (%)	EXTRA VILAN	INTRA VILAN
1.SUPRAFATA TOTALA PARCELE	8541	100%	0	8541
1a.SUPRAFATA CONSTRUIBILA	3416.4	40%	0	



1b.SUPRAFATA PLATFORME SI CIRCULATII	2562.3	30%	0	
1c.SUPRAFATA SPATII VERZI	2562.3	30%	0	

INDICATORI URBANISTICI: L4

Total suprafața construibilă la sol maximă propusă: **3416.4 mp**. Suprafața maximă desfășurată propusă este de **13665.6 mp**. **Regimul de înălțime va fi : P+3 (4 nivele supraterane)**. Din punct de vedere funcțional, ansamblul construit va putea cuprinde următoarele funcțiuni:

- locuințe colective;
- dotări aferente: utilități, împrejmuire, loc de joacă pentru copii, circulații, parcuri;
- scuar, loc de joacă.

Utilizări admise cu condiționări:

- spații comerciale cu suprafața de maxim 250 mp, care nu atrag trafic greu, birouri activități liberale.
- Servicii nepoluante.

Valoarea procentului de ocupare maxim propusă: $POT_{max}=40\%$.

Valoarea coeficientului de utilizare a terenului maxim propusă: $CUT_{max}=1.6$ ADC/mp teren

Regimul de înălțime:

- Regimul de înălțime: P+3;
- Înălțimea minimă admisă: 3.00 m;
- Înălțimea maximă admisă: 14.0 m

REGIM DE ALINIERE

- Regimul de aliniere stradal la se stabilește la 10.0 m față de axul străzii Topitoriei.
- Distanța față de limitele laterale de proprietate: jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.0 m.
- Distanța față de limitele posterioare de proprietate se stabilește la jumătate din înălțimea până la cornișă, dar nu mai puțin de 5.0 m.
- Parcuri: se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare apartament propus.

Se vor respecta condițiile art. 4 din OMS 119/2014:

„La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor municipale, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru băut covoare;

a¹) acolo unde constrângerile de spațiu nu permit amenajarea de platforme care să îndeplinească condițiile de la lit. a), se pot amplasa pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor municipale în



spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanță de minimum 5 metri de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/imobil, cu condiția ca ritmul de evacuare a acestor deșeuri să fie zilnic;

b) spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;

c) spații amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.”

În funcție de etapele posibile de dezvoltare, de necesarul de spațiu și de oportunitățile economice, suprafețele și poziția clădirilor și amenajărilor propuse se pot modifica, cu respectarea condițiilor privind retragerile minime permise de aliniamentele stabilite, a POT, CUT, de distanța între clădiri prevăzută în legislație și normative, precum și a condițiilor prevăzute de normativele PSI și a condițiilor de însorire și iluminat natural. Amplasarea oricărei construcții noi pe sau amenajări pe amplasament se va face cu respectarea regulamentului prevăzut în prezenta documentație. Suprafețele construite și desfășurate maxime stabilite prin prezenta documentație nu pot fi depășite fără realizarea unei noi documentații de urbanism.

Spații verzi și de agrement : Documentația studiază amplasarea a 48 de apartamente, cu o populație estimată de 190 de persoane. Conform anexei 6 din RGU, necesarul de spații verzi pentru funcțiunea de locuință este de minim 2mp/cap de locuitor, rezultând un necesar estimat de minim 380 mp. Documentația prevede un procent de 40% - respectiv 3416.4 mp – suficient pentru necesarul zonei.

Dezvoltarea echipării edilitare. Condiții de echipare edilitară

Pentru asigurarea utilităților pe amplasamentul studiat se propune racordarea acestuia la rețelele edilitare existente în zona.

Alimentarea cu apă și canalizarea

Alimentarea cu apă: Terenul este deja bransat la rețeaua publică locală. Clădirile se vor racorda la rețeaua existentă în strada Topitoriei.

Canalizarea apelor uzate: Terenul este deja bransat la rețeaua publică locală. Clădirile se vor racorda la rețeaua existentă în strada Topitoriei.

Alimentarea cu energie electrică: Terenul este deja bransat la rețeaua publică locală. Clădirile se vor racorda la rețeaua existentă în strada Topitoriei. Pentru alimentarea cu energie electrică se vor avea în vedere următoarele criterii de bază:

- alimentarea cu energie electrică trebuie să corespundă nivelurilor de exigențe impuse de normele europene;

- spațiile vor fi dotate cu receptoare pentru iluminat și prize conform specificului fiecărui spațiu, precum și circuite speciale funcție de activitatea desfășurată;

- la proiectarea și executarea alimentării cu energie electrică vor fi respectate prescripțiile tehnice în vigoare: PE 132, PE 155, PE 136.



Telecomunicații: Clădirea va fi racordată la centrala telefonică ce deservește zona. Soluția de racordare va fi furnizată de proiectantul de specialitate al Direcției de Telecomunicații a SC Telekom Romania SA.

- Stabilirea soluției de racordare la rețeaua de joasă și medie tensiune se va face în conformitate cu proiectul de specialitate, întocmit de SC E-ON Electrica SA;
- Stabilirea soluției de racordare la rețelele telefonice existente se va face conform cu proiectul de specialitate întocmit de SC Telekom Romania Communications SA.

Alimentarea cu căldură: Alimentarea cu căldură a clădirilor propuse se va face cu centrala (unică pe clădire sau individuale de apartament) termică pe bază de gaz metan sau electric. Elementele constructive ale anvelopei clădirilor se recomandă a fi realizate din materiale cu o conductivitate termică cel puțin echivalentă cu cele indicate în normele de eficiență energetică actualizate. Se va avea grijă ca elementele de încălzire utilizate să fie agrementate, iar personalul să le utilizeze responsabil, conform indicațiilor producătorilor, pentru o bună funcționare și evitarea riscurilor de incendiu.

Alimentarea cu gaze naturale – Este disponibilă în zona.

Gospodărie comună: Colectarea deșeurilor se va realiza în baza unui contract încheiat cu operatorul local. Se va amenaja câte o platformă betonată pentru pubele în apropierea accesului carosabil, situată la cel puțin 10 m față de ferestrele camerelor de locuit. **Se vor respecta condițiile art. 4 din OMS 119/2014.**

Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință:

Prin PUZ se propune:

- Schimbarea funcțiunii zonei stabilită prin PUG: din zonă de activități industriale în zonă rezidențială.
- Reglementarea judicioasă a mobilării volumetrice și funcționale, a căilor de acces necesare a zonei studiate; stabilirea unui regulament local de urbanism pentru toată suprafața.

Categorii de costuri ce vor fi suportate

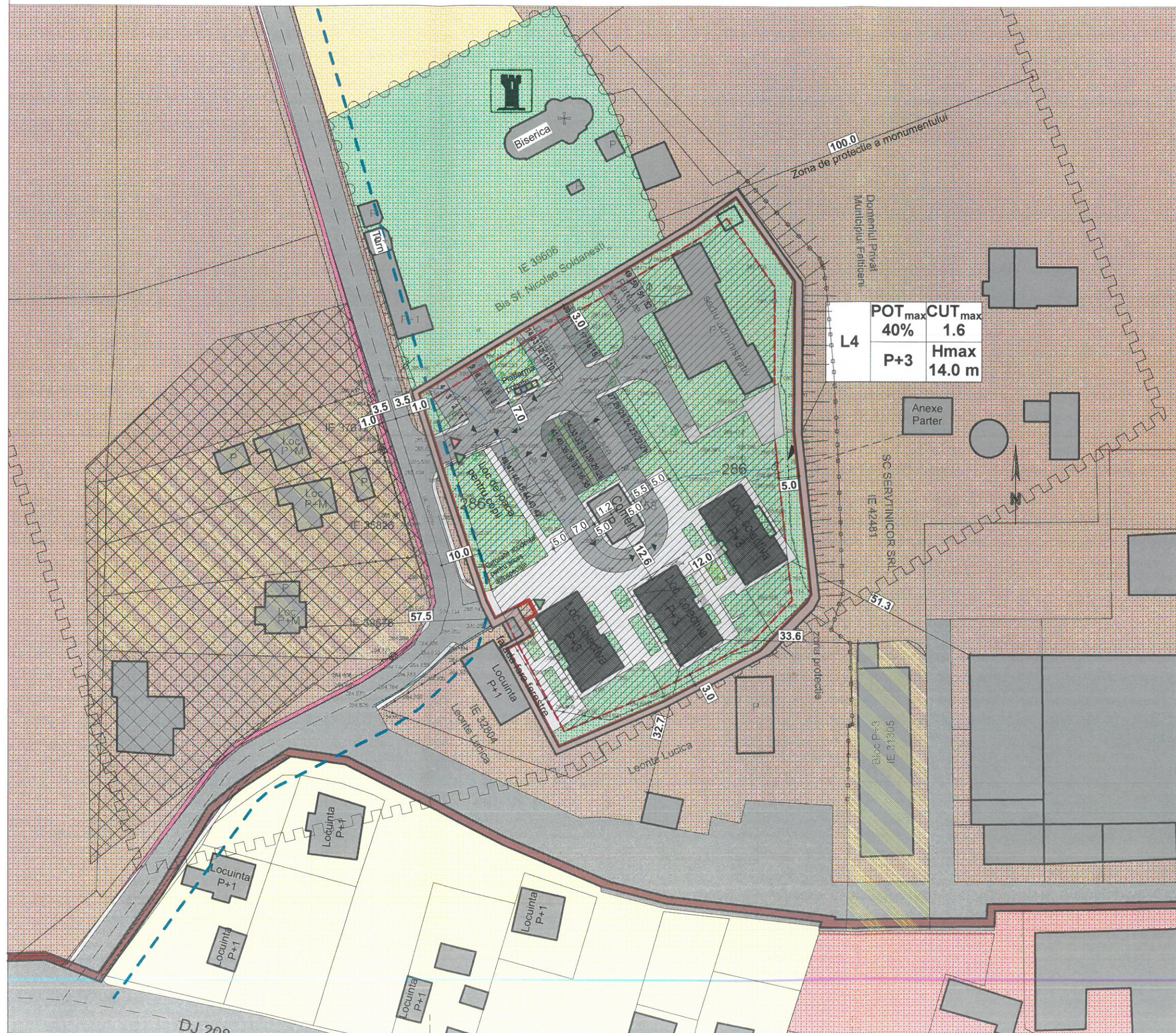
Propunerea făcută are în vedere că zona în studiu este proprietate privată, în concluzie costurile de amenajare a terenului și de echipare vor fi suportate de investitor – respectiv de beneficiarii prezentei documentații. Principalele investiții vor fi clădirile propuse și amenajările și rețelele edilitare aferente. Toate costurile vor fi asumate de investitor.

Baza topografică și studiul geotehnic s-au obținut de la beneficiar.

Întocmit,
Arh. O. Popica



Intocmire PUZ in vederea construirii unor imobile de locuinte colective, sistematizare verticala, amenajare locuri de parcare, locuri de joaca pentru copii, imprejmuire si bransamente utilitati



LIMITE	
	LIMITA UTR
	LIMITA ZONA DE PROTECTIE
	LIMITA ZONA STUDIATA
	LIMITE CADASTRALE
	LIM. PROPR. PARCELE INCLUSE IN DOCUMENTATIE
ZONE FUNCTIONALE	
	SPATII VERZI
	RETRAGERE DE LA LIM. DE PROPR.
	RETRAGERE DE LA ALINIAMENT
	SUPRAFATA CONSTRUIBILA
	SUPR. NECESARE PENTRU MODERNIZARE DRUM
ZONE DE PROTECTIE	
	LIM ZONA PROTECTIE MONUMENT ISTORIC (100 M)
	ZONA RISCURI NATURALE POTENTIALE (conf. PUG)
FOND CONSTRUIT	
	CLADIRI EXISTENTE
	CLADIRI PROPUSE
CIRCULATII SI RELETE	
	CIRCULATII CAROSABILE
	TROTUARE
	ACCES AUTO
	ACCES PIETONAL
	LOC PARCARE

Funcțiune existentă prin PUG: terenul se găsește în intravilan mun. Falticeni - zona unități industriale
Funcțiune propusă: L4 - zona predominant locuire colectivă cu 4 nivele supraterane și funcțiuni compatibile.

POT_{maxim admis} = 40%

CUT_{maxim admis} = 1.6

H_{max admis} = 14.0 m (de la cota terenului natural la cornisa) - P+3 ;

Retragere aliniament principal: 10 m față de axul str. Topitoriei.

Retragere față de limitele laterale: jumătate din înălțimea până la cornisa, dar nu mai puțin de 3.0 m;

Retragere față de limitele posterioare: jumătate din înălțimea până la cornisa, dar nu mai puțin de 5.0 m;

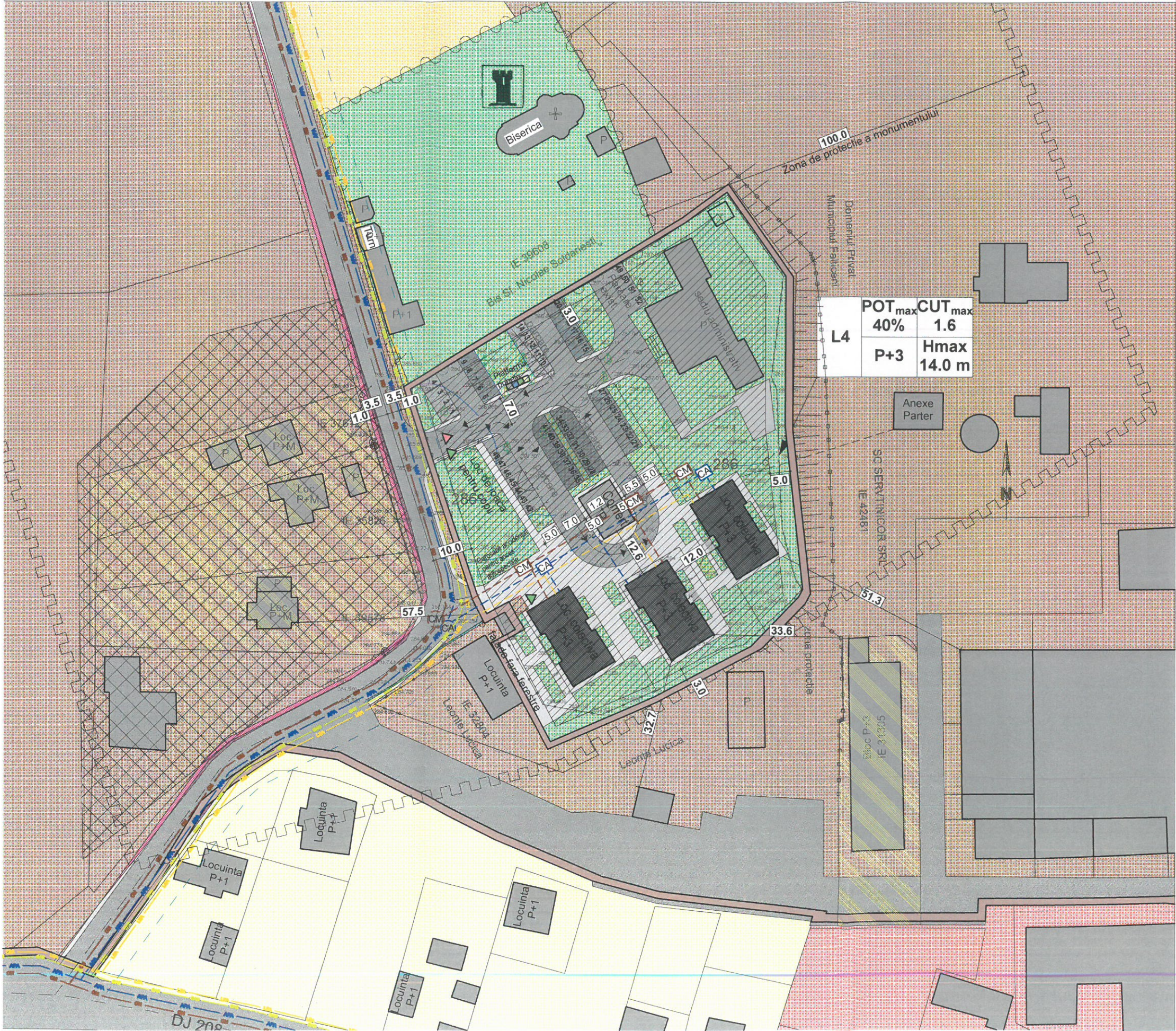
Latime acces minim: 4.0 m;



Documentatie PUZ preliminar

	POPICA OANA MIRELA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA mun. Iasi - sos. Nicolina nr.13 - tel. 0723733110 - CUI 47814099		Pr. nr: 3/2025
	SEF PROIECT	arh. O. Popica	Data: noiembrie 2022
	PROIECTAT	arh. O. Popica	
	DESENAT	arh. O. Popica	Scara 1:1000
Beneficiar	SC TEHNOCON SRL - prin Simerea Vlad-Lucian		
Denumire	Intocmire PUZ in vederea construirii unor imobile de locuinte colective, sistematizare verticala, amenajare locuri de parcare, locuri de joaca pentru copii, imprejmuire si bransamente utilitati		
Amplasament	str. Topitoriei nr. 2 - nr. cad. 41558, mun. Falticeni, jud. Suceava - CP 725200		Faza: PUZ prel
Plansa	POSIBILITATI DE MOBILARE URBANA		U-04

Intocmire PUZ in vederea construirii unor imobile de locuinte colective, sistematizare verticala, amenajare locuri de parcare, locuri de joaca pentru copii, imprejmuire si bransamente utilitati



LIMITE	
	LIMITA UTR
	LIMITA ZONA DE PROTECTIE
	LIMITA ZONA STUDIATA
	LIMITE CADASTRALE
	LIM. PROPR. PARCELE INCLUSE IN DOCUMENTATIE
ZONE FUNCTIONALE	
	ZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA
	ZONA UNITATI INDUSTRIALE
	ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM, PERDELE DE PROTECTIE
	ZONA GOSPODARIE COMUNALA (CIMITIR)
	PARCELE OCUPATE CU LOCUINTE
	SPATII VERZI PE PARCELA STUDIATA
	RETRAGERE DE LA LIM. DE PROPR.
	RETRAGERE DE LA ALINIAMENT
	SUPRAFATA CONSTRUIBILA
	SUPR. NECESARE PENTRU MODERNIZARE DRUM
ZONE DE PROTECTIE	
	ZONA PROTECTIE MONUMENT ISTORIC (100 M)
	ZONA RISCURI NATURALE POTENTIALE (conf. PUG)
FOND CONSTRUIT	
	CLADIRI EXISTENTE
	CLADIRI PROPUSE
CIRCULATII SI RELETE	
	CIRCULATII CAROSABILE
	TROTUARE
	ACCES AUTO
	ACCES PIETONAL
	LOC PARCARE
RELETE EDILITARE	
	RETEA APA
	BRANSAMENT APA
	RETEA CANALIZARE
	CANALIZARE
	RETEA ENERGIE ELECTRICA EXISTENTA
	BRANSAMENT ENERGIE ELECTRICA
	RETEA GAZE NATURALE
	BRANSAMENT GAZE NATURALE

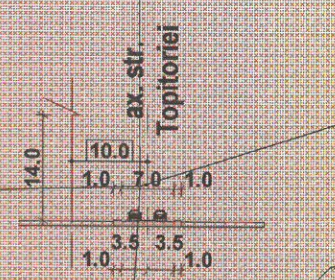


Documentatie PUZ preliminar	
	POPICA OANA MIRELA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA mun. Iasi - sos. Nicolina nr.13 - tel. 0723733110 - CUI 47814099
	Pr. nr: 3/2025
	Data: noiembrie 2022
	Scara 1:1000
SEF PROIECT	arh. Oana Popica
PROIECTAT	ing. I. Petre
DESEAT	ing. I. Petre
Beneficiar	SC TEHNOCON SRL - prin Simerea Vlad-Lucian
Denumire	Intocmire PUZ in vederea construirii unor imobile de locuinte colective, sistematizare verticala, amenajare locuri de parcare, locuri de joaca pentru copii, imprejmuire si bransamente utilitati
Amplasament	str. Topitoriei nr. 2 - nr. cad. 41558, mun. Falticeni, jud. Suceava - CP 725200
Plansa	REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA
	Faza: PUZ prel
	U-05

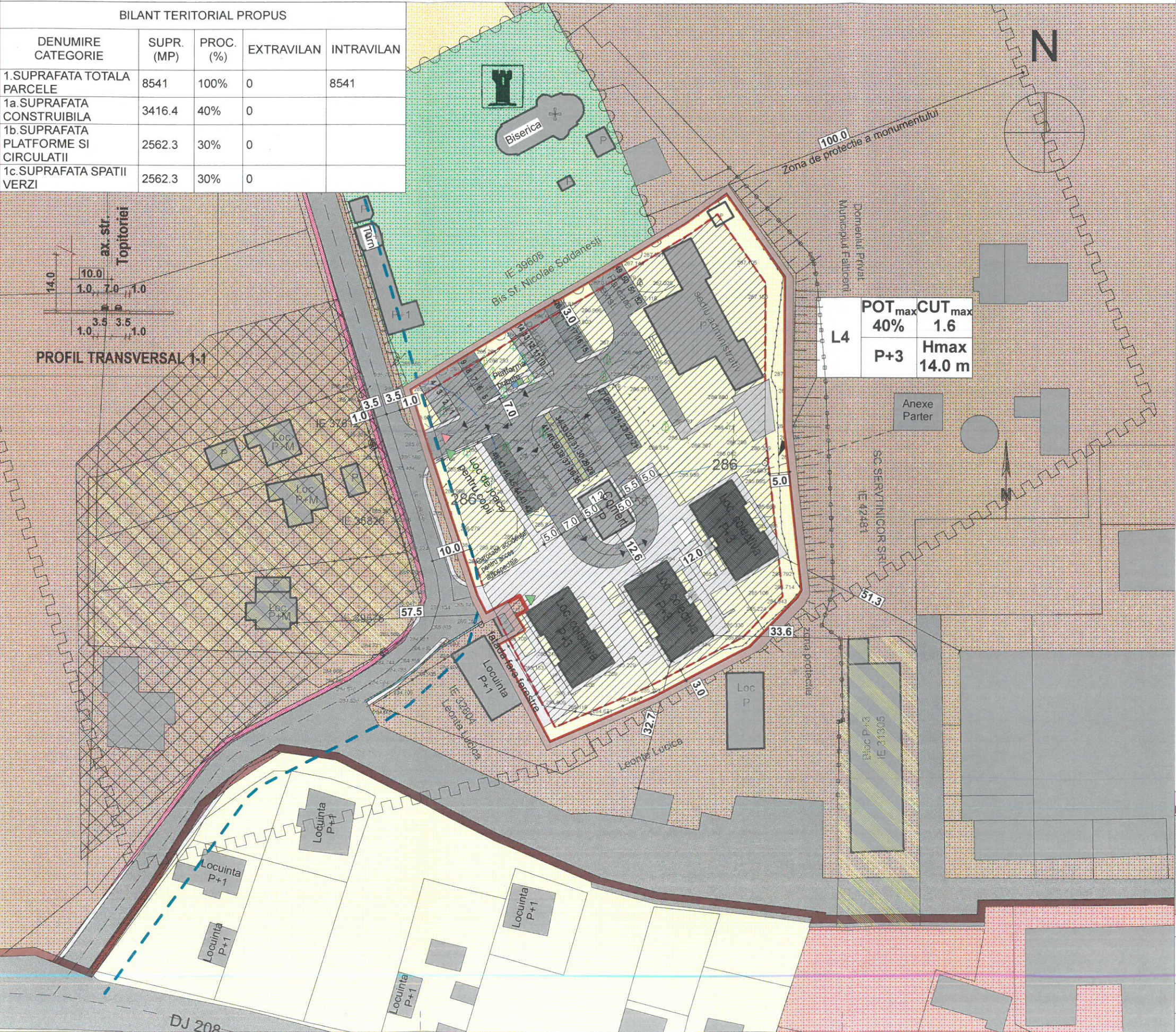
Intocmire PUZ in vederea construirii unor imobile de locuinte colective, sistematizare verticala, amenajare locuri de parcare, locuri de joaca pentru copii, imprejmuire si bransamente utilitati

BILANT TERITORIAL PROPU

DENUMIRE CATEGORIE	SUPR. (MP)	PROC. (%)	EXTRAVILAN	INTRAVILAN
1.SUPRAFATA TOTALA PARCELE	8541	100%	0	8541
1a.SUPRAFATA CONSTRUIBILA	3416.4	40%	0	
1b.SUPRAFATA PLATFORME SI CIRCULATII	2562.3	30%	0	
1c.SUPRAFATA SPATII VERZI	2562.3	30%	0	



PROFIL TRANSVERSAL 1-1

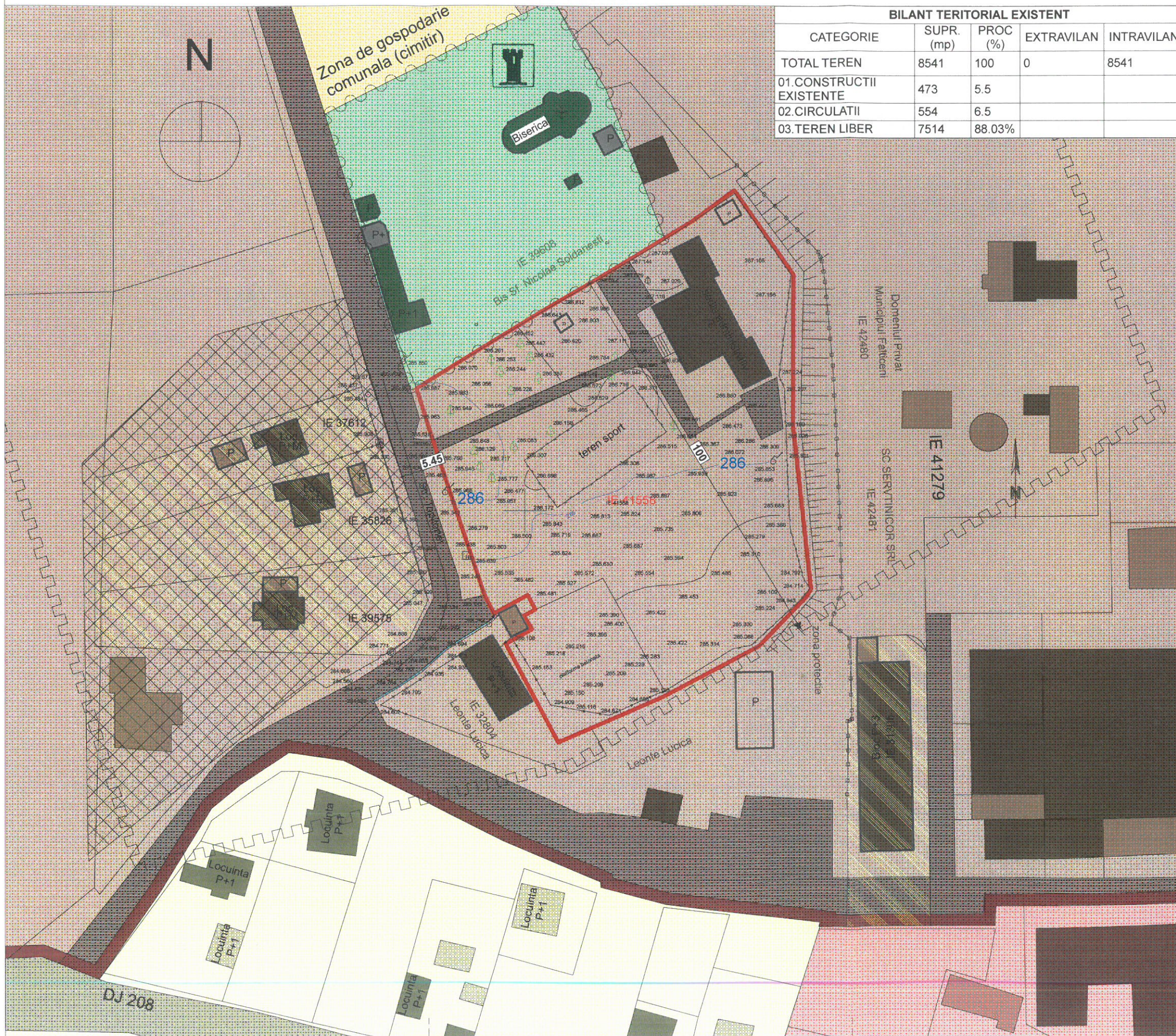


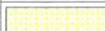
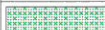
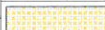
LIMITE	
	LIMITA UTR
	LIMITA ZONA DE PROTECTIE
	LIMITA ZONA STUDIATA
	LIMITE CADASTRALE
	LIM. PROPR. PARCELE INCLUSE IN DOCUMENTATIE
ZONE FUNCTIONALE	
	ZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA
	ZONA UNITATI INDUSTRIALE
	ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM, PERDELE DE PROTECTIE
	ZONA GOSPODARIE COMUNALA (CIMITIR)
	PARCELE OCUPATE CU LOCUINTE
	RETRAGERE DE LA LIM. DE PROPR.
	RETRAGERE DE LA ALINIAMENT
	SUPRAFATA CONSTRUIBILA
	SUPR. NECESARE PENTRU MODERNIZARE DRUM
ZONE DE PROTECTIE	
	LIM ZONA PROTECTIE MONUMENT ISTORIC (100 M)
	ZONA RISCURI NATURALE POTENTIALE (conf. PUG)
FOND CONSTRUIT	
	CLADIRI EXISTENTE
	CLADIRI PROPUSE
CIRCULATII SI RELETE	
	CIRCULATII CAROSABILE
	TROTUARE
	ACCES AUTO
	ACCES PIETONAL
	LOC PARCARE

Funcțiune existenta prin PUG: terenul se gaseste in intravilan mun. Falticeni - zona unitati industriale
Funcțiune propusa: L4 - zona predominant locuire colectiva cu 4 nivele supraterane si funcțiuni compatibile.
POT_{maxim admis} = 40%
CUT_{maxim admis} = 1.6
H_{max admis} = 14.0 m (de la cota terenului natural la cornisa) - P+3 ;
Retragere aliniament principal: 10 m fata de axul str. Topitoriei.
Retragere fata de limitele laterale: jumatate din inaltimea pana la cornisa, dar nu mai putin de 3.0 m ;
Retragere fata de limitele posterioare: jumatate din inaltimea pana la cornisa, dar nu mai putin de 5.0 m ;
Latime acces minim: 4.0 m ;

Documentatie PUZ preliminar	
POPICA OANA MIRELA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA mun. Iasi - sos. Nicolina nr.13 - tel. 0723733110 - CUI 47814099	
SEF PROIECT	arh. O. Popica
PROIECTAT	arh. O. Popica
DESENAT	arh. O. Popica
Beneficiar	SC TEHNOCON SRL - prin Simerea Vlad-Lucian
Denumire	Intocmire PUZ in vederea construirii unor imobile de locuinte colective, sistematizare verticala, amenajare locuri de parcare, locuri de joaca pentru copii, imprejmuire si bransamente utilitati
Amplasament	str. Topitoriei nr. 2 - nr. cad. 41558, mun. Falticeni, jud. Suceava - CP 725200
Plansa	REGLEMENTARI URBANISTICE
Pr. nr.	3/2025
Data:	noiembrie 2022
Scara	1:1000
Faza:	PUZ prel
U-03	

Intocmire PUZ in vederea construirii unor imobile de locuinte colective, sistematizare verticala, amenajare locuri de parcare, locuri de joaca pentru copii, imprejmuire si bransamente utilitati



	LIMITE
	LIMITA UTR
	LIMITA ZONA DE PROTECTIE
	LIMITA ZONA STUDIATA
	LIMITE CADASTRALE
	LIM. PROPR. PARCELE INCLUSE IN DOCUMENTATIE
	ZONE FUNCTIONALE
	ZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA
	ZONA UNITATI INDUSTRIALE
	ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM, PERDELE DE PROTECTIE
	ZONA GOSPODARIE COMUNALA (CIMITIR)
	PARCELE OCUPATE CU LOCUINTE
	ZONE DE PROTECTIE
	ZONA PROTECTIE MONUMENT ISTORIC (100 M)
	ZONA RISCURI NATURALE POTENTIALE (conf. PUG)
	FOND CONSTRUIT
	CLADIRI EXISTENTE
	CIRCULATII SI RETELE
	CIRCULATII CAROSABILE

DISFUSIONALITATI		
DOMENII	OBSERVATII	PRIORITATI
1. CIRCULATIE	Terenul studiat are acces in partea de sud-vest la strada Topitoriei - care la randul ei leaga zona de centrul orasului prin intermediul DJ 208, aflat la cca 150 m fata de amplasament.	Stabilirea de distante suficiente pentru eventuala modernizare a circulatiilor.
2. FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	Zona este mediu construita. Cladirile existente sunt locuinte unifamiliale izolate pe lot in stare medie, precum si cladiri de factura industriala mai vechi.	Realizarea constructiei propuse.
3. SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	In zona exista o zona din categoria spatiilor de agrement marcate prin PUG, in jurul bisericii Nicolae Soldanesti, dar aceasta este in realitate cimitir . Pe terenul studiat exista un teren de sport.	Stabilirea unui procent corect de spatii verzi pe parcela studiata.
4. PROBLEME DE MEDIU	Zona este complet echipata edilitar. Pozitia retelelor se va stabili in urma obtinerii avizelor de la furnizorii de utilitati. Sursa principala de poluare in zona este traficul auto, precum si potentialii poluanti din activitatea industriala prez. in zona.	Stabilirea de masuri de protectie a mediului pentru eventualii poluanti din fosta zona industriala, precum si fata de sistemele de canalizare si colectare deseuri.
5. PROTEJAREA ZONELOR		
5.1 CU VALOARE DE PATRIMONIU	Biserica Nicolae Soldanescu este monument istoric de categorie B, inscris cu numarul SV-II-m-B-05546.	Stabilirea unei zone de protectie cu raza de 100 m.
5.2 PE BAZA NORMELOR SANITARE IN VIGOARE	In incinta bisericii se gaseste un cimitir.	Directia de sanatate publica va stabili necesitatea elaborarii unui studiu de specialitate, respectiv distante de protectie.
5.3 FATA DE CONSTRUCTII SI CULOARE TEHNICE	Nu sunt.	Se vor asigura distantele necesare fata de retelele edilitare, precum si fata de constructiile existente.
5.4 CU DESTINATIE SPECIALA	Nu sunt	Nu sunt
5.5 ZONE POLUATE	Terenul studiat se gaseste in cadrul fostei zone industriale. Desi in zona sunt edificate si alte locuinte, in cadrul aceleiasi zone, se impune evaluarea efectelor zonei industriale asupra terenului.	Agentia de mediu va stabili necesitatea elaborarii unui studiu de specialitate.
6. ALTE OBSERVATII	Nu sunt.	Nu sunt.

Documentatie PUZ preliminar

POPICA OANA MIRELA
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
mun. Iasi - sos. Nicolina nr.13 - tel. 0723733110 - CUI 47814099

Pr. nr:
3/2025

SEF PROIECT	arh. O. Popica
PROIECTAT	arh. O. Popica
DESENAT	arh. O. Popica

Data:
noiembrie 2022

Scara 1:1000

Beneficiar	SC TEHNOCON SRL - prin Simerea Vlad-Lucian
------------	--

Denumire	colectiv, sistematizare tehnica, amenajare locuri de parcare, locuri de joaca pentru copii, imprejmuire si bransamente utilizati
----------	--

Amplasament	str. Topitoriei nr. 2 - nr. cad. 41558, mun. Falticeni, jud. Suceava - CP 725200	Faza: PUZ prel
-------------	---	----------------

Plansa	SITUATIA EXISTENTA	U-02
--------	--------------------	------