



ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FĂLTICENI

725200, FĂLTICENI

Str. Republicii, nr.13

Nr. 43352/24.11.2025

JUDEȚUL SUCEAVA

tel: + 40 230 542056

fax: + 40 230 544942

email:urbanism@falticeni.ro

**ANUNȚ PRIVIND INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI ÎN ETAPA
PREGĂTITOARE 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 (PUZ)

Denumire:

„Întocmire PUZ în vederea alipirii parcelor cu nr. cad. 42612 și 38953 și introducere din extravilan în intravilan a suprafeței de teren de 3050 mp, construire locuințe colective cu regim mic și mediu de înălțime, locuri de parcare, loc de joacă pentru copii, spații verzi amenajate, împrejmuire, bransamene utilități”.

Amplasament:

Str. Dumbrava Minunată, F.N, municipiul Fălticeni, Județul Suceava.

Investitor:

S.C. AS IT CONSTRUCT SRL Suceava.

Proiectant specialitate:

S.C. AVENSIS COMPANY S.R.L. – Suceava.

Publicul interesat este invitat să transmită observații și propuneri privind intenția de elaborare PUZ, în termen de 5 zile de la data de 24.11.2025 la Direcția de Urbanism și Disciplina în Construcții din cadrul Primăriei municipiului Fălticeni.

Observațiile și propunerile transmise sunt necesare în vederea stabilirii cerințelor de elaborare/eliberării avizului de oportunitate și vor fi analizate în Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism.

PRIMAR,
Prof. Gheorghe Cătălin Coman

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

ÎNTOCMIT,
Ing. Bosînceanu Mirela

**ÎNTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA ALIPIRII
PARCELELOR CU NR. CAD. 42612 ȘI
38953, INTRODUCXEREA ÎN INTRAVILAN
A SUPRAFEȚEI DE TEREN DE 3050 MP,
CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU
REGIM MIC ȘI MEDIU DE ÎNĂLȚIME ,
LOCURI PARCARE, LOC DE JOACĂ
COPII, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE**

**STRADA DUMBRAVA MINUNATA F.N.,
MUNICIPIUL FĂLTICENI, JUDEȚ
SUCEAVA**

BENEFICIAR
AS IT CONSTRUCT SRL

FAZ
P.U.Z.

COLECTIV ELABORARE

COORDONATOR- Arh.TOMA D.

PR. ARHITECTURA - Arh. UNGUREANU D.

DESENAT –BAITAN MOLDOVAN N



**PROIECT NR.
1574/2025**

BORDEROUL PIESELOR SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

1. Foaie de Capăt
2. Colectiv de Proiectare
3. Memoriu de Tehnic Explicativ

PIESE DESENATE

Plansa 0	Incadrare in Teritoriu
Plansa 1	Situatie Existenta
Plansa 2	Reglementari Urbanistice-Zonificare
Plansa 3	Reglementari Echipare Edilitara
Plansa 4	Proprietatea Asupra Terenurilor
Plansa 5	Propunere Mobilare Amplasament

PROIECT
NR.1574/2025



MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

DENUMIRE PROIECT:

ÎNTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA ALIPIRII
PARCELELOR CU NR. CAD. 42612 ȘI 38953,
INTRODUCXEREA ÎN INTRAVILAN A SUPRAFEȚEI DE
TEREN DE 3050 MP, CONSTRUIRE LOCUINȚE
COLECTIVE CU REGIM MIC ȘI MEDIU DE ÎNĂLȚIME ,
LOCURI PARCARE, LOC DE JOACĂ COPII, SPAȚII
VERXI, ÎMPREJMUIRE

AMPLASAMENT:

STRADA DUMBRAVA MINUNATA F.N.,
MUNICIPIUL FĂLTICENI, JUDEȚ SUCEAVA

BENEFICIAR:

SC AS IT CONSTRUCT SRL

FAZA:

P.U.Z.



**PROIECT NR.
1574/2025**

1. GENERALITAȚI:

1.1 DATE GENERALE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea obiectivului de investiții

ÎNTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA ALIPIRII PARCELELOR CU NR. CAD. 42612 ȘI 38953, INTRODUCXEREA ÎN INTRAVILAN A SUPRAFEȚEI DE TEREN DE 3050 MP, CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM MIC ȘI MEDIU DE ÎNĂLȚIME , LOCURI PARCARE, LOC DE JOACĂ COPII, SPAȚII VERXI, ÎMPREJMUIRE

Beneficiarul investiției:

SC AS IT CONSTRUCT SRL

Elaboratorul lucrării: denumire și date de identificare, cod CAEN

Proiectant general

SC AVENSIS COMPANY SRL

Str. Cronicar Ion Neculce, Nr. 4, jud. Suceava

CUI 15996871

J33/1152/2003

Cod CAEN -7112- Activități de inginerie și consultanță tehnică legate de acestea

1.2. OBIECTIVUL LUCRĂRII:

Prezenta documentație a fost întocmită pentru a se întruni cadrul legal în vederea obținerii Autorizației

De Construire pentru: ÎNTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA ALIPIRII PARCELELOR CU NR. CAD. 42612 ȘI 38953, INTRODUCXEREA ÎN INTRAVILAN A SUPRAFEȚEI DE TEREN DE 3050 MP, CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM MIC ȘI MEDIU DE ÎNĂLȚIME , LOCURI PARCARE, LOC DE JOACĂ COPII, SPAȚII VERXI, ÎMPREJMUIRE

In dezvoltarea prezentului PUZ sunt următoarele:

- organizarea arhitectural - urbanistică a zonei, prin stabilirea amplasamentelor noii construcții prevăzute a se realiza în zona, și încadrarea lor într-o soluție de ansamblu coerentă;
- transformarea și dezvoltarea urbanistică a terenului studiat prin asigurarea elementelor de regulament de urbanism care să facă posibilă edificarea corectă a viitoarelor construcții, în armonie cu fondul construit dar și cu elementele naturale înconjurătoare;
- creșterea calității spațiului public, crearea unei ambianțe urbane si tehnice atrăgătoare și a unei imagini arhitecturale contemporană și interesantă;
- punerea în valoare a amplasamentului cu creșterea valorii de circulație a terenului studiat;
- diversificarea funcțiunilor și creșterea gradului de dotare a zonei, amplificarea interesului pentru zona studiată;
- reglementarea modului de amplasare, dimensionare, conformare și deservire edilitară pentru un ansamblu de clădiri cu funcțiunea de locuire ;
- completarea și dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- POT, CUT, regimul de înălțime, funcțiunile propuse;
- organizarea circulației carosabile și pietonale și racordarea acestora la circulația din zonă;
- unitatea ansamblului;
- circulația juridică a terenurilor;
- aliniamente și alinieri impuse;

1.3 Surse documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.:

P.U.G. Municipiul Falticeni

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z

Ridicări topografice în coordonate STEREO 70

Studiu geotehnic

Documentatie sistematizare verticala

Documentații necesare pentru obținerea tuturor avizelor solicitate prin certificatul de urbanism.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:

2.1.EVOLUTIA ZONEI

Date privind evoluția zonei.

Destinația stabilită prin PUG aprobat (U.T.R. 12)– parcele de teren cadastrale cu nr. 42612 si 38953 se afla in zona preponderent de locuire tip urban, prestari servicii.

Studiul geotehnic de specialitate întocmit specifică faptul că, terenul studiat, este stabil din punct de vedere geomecanic, putându-se dezvolta ca o zonă cu funcțiune mixta având regim de înălțime D+P+3E.

Caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localității.

Parcela de teren afectată de amplasarea și construcției propuse se află în proprietatea SC AS IT CONSTRUCT SRL, folosința actuală a terenului fiind: arabil (4889,00 mp). Beneficiarul, dorește dezvoltarea unei zone cu funcțiune de locuire având regim de înălțime D+P+3E.

Potențial de dezvoltare. Terenul studiat are o suprafață suficient de mare și un amplasament, față de punctele cardinale, favorabil dezvoltării propuse.

Din punct de vedere al sistematizării, terenul studiat poate fi dezvoltat și inclus în arhitectura urbanistică a Municipiului Suceava, prin perimetre construibile cu clădiri de înălțime asemănătoare.

Aprobarea PUZ asigură suportul reglementar pentru eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire pentru dezvoltarea urbanistică a municipiului Fălticeni.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Poziția zonei față de intravilanul localității.

Zona studiată se află în intravilanul Municipiului Fălticeni în zona adiacentă strazii Dumbrava Minunată. (vezi pl. 0).

Vecinătățile zonei studiate sunt:

Nord- proprietati private (locuinta)

Sud- proprietati private (locuinta) si pârau

Est-Str. Dumbrava Minunata

Vest-terenuri libere de constructii

1	596219	663785.9
2	596213.3	663741.7
3	596211.3	663729.9
4	596207.9	663710.1
5	596206.6	663702.6
6	596178.2	663707.7
7	596176.1	663708.1
8	596170.1	663664.2
9	596169.6	663661.1
10	596166.2	663665.5
11	596173.7	663720.5
12	596183.1	663719.2

13	596194.2	663784.3
14	596203.3	663784.1
15	596204.6	663828.3
16	596204.9	663840.6
17	596223.4	663840.5
18	596222.4	663828.3
19	596220.1	663801.9
20	596219	663785.9

Relationarea zonei cu localitatea.

Teritoriul studiat are acces direct din Str. Dumbrava Minunata adiacenta strazii Ion Creanga , care face parte din rețeaua stradală a Municipiului Fălticeni. Rețelele de utilități apă-canal-gaze centralizate se situează în imediata vecinătate a amplasamentului studiat.

Amplasarea cladirilor s-a facut pe un teren salubru si s-a ținândt cont de:

- protecția populației fata de producerea unor fenomene naturale ca alunecari de teren, inundații, avalanșe.
- reducerea degajarii sau infiltrarii de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, aparute ca urmare a poluarii mediului.
- sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare.
- sistem de canalizare pentru colectarea, îndepartarea si neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice.
- sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere.
- sănătatea populației față de poluarea antropica cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.

Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deșeurilor menajere se face în recipiente îngropate, dimensionate în functie de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare si de categoria în care se încadrează deșeurile menajere din imobilul prous deșeurile nu se colectează direct în recipient, ci într-un sac de polietilena aflat în recipient si care sa aiba un volum puțin mai mare decât volumul recipientului. Precolectarea secundară, adica strangerea si depozitarea provizorie a sacilor cu deseuri menajere în punctele de precolectare organizata, se face în recipiente de culori diferite inscriptionate cu tipul deseurilor, dimensionate corespunzator, acoperite, prevazute cu dispozitive de prindere adaptate modului de golire, usor transportabile, concepute astfel încat sa nu produca raniri în timpul manipularii si sa nu favorizeze maladiile asociate efortului fizic excesiv.

Containerele semi îngropate vor fi concepute în asa fel încat accesul la ele sa fie rapid si usor, iar sistemul lor de acoperire sa fie usor de manevrat si sa asigure etanșitatea. Recipientele vor fi mentinute în buna stare si vor fi

înlocuite imediat, la primele semne de pierdere a etanșeității. Ele vor fi amplasate în spații special amenajate, menținute în condiții salubre.

Administrația publică locală va asigura colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor menajere și stradale.

Sistemul individual de îndepărtare și neutralizare a deșeurilor menajere este permis, cu condiția prevenirii dezvoltării insectelor și rozătoarelor. Locul de amplasare a depozitelor de deșuri menajere este amplasat astfel încât să nu producă disconfort vecinilor.

Sursele de zgomot și agregatele ce funcționează în interiorul clădirilor precum și activitățile specifice care se desfășoară la interior, emit un nivel de zgomot încadrat în valorile admisibile.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relieful regiunii este sculptat într-o alternanță de argile, argile nisipoase și nisipuri, în care se găsesc mai multe nivele de gresii și calcare oolitice. Ele au o structură monoclinală, cu o cădere de 4,5-6 m/km pe direcția nord-vest – sud-est și aparțin buglovianului (în extremitatea nordică). În lungul văilor principale, peste toate acestea, apar depozite cuaternare, proprii luncilor.

Podișul Sucevei este caracterizat de prezenta formelor structurale, a cuestelor și suprafețelor structurale și printr-o fierăstruire accentuată. Caracteristicile reliefului Podișului Sucevei derivă de la alcătuirea geologică și modelarea sa morfologică.

Spatiile interfluviale sunt largi, iar suprafețele cu înclinări slabe sunt acoperite de pământuri loessoide, eluviale și coluviale. Relieful, format din mai multe masive deluroase și platouri înalte separate de văi largi, înșeuări și depresiuni, are un pronunțat caracter eroziv-structural. Astfel, în Podișul Sucevei putem deosebi două interfluvii principale (Suceava-Siret și Moldova-Siret) și o culme situată între valea Siretului și Câmpia Moldovei.

Situat între valea Sucevei și cea a Siretului, Podișul Dragomirnei cu o suprafață triunghiulară, este constituit dintr-o succesiune, relativ monotonă, de argile și nisipuri volhinene, în care se disting câteva nivele de gresii și calcare ce se impun și în morfologie.

Trăsăturile fizico-geografice care derivă de la prezenta orizonturilor de roci dure sunt specifice numai pentru partea centrală și sudică a interfluviului Suceava – Siret.

Zona de lunca este caracterizată de prezenta la suprafață, sub un pachet de umpluturi antropice vechi și recente, a unor depozite cuaternare aluvionare, fine și grosiere, ce acoperă formațiuni sarmatiene. În cadrul depozitelor grosiere de terasă pot apărea lentile din material fin (argile, prafuri) cu conținut ridicat de materie organică.

Rețeaua hidrografică. Teritoriul județului Suceava aparține în întregime bazinului hidrografic al Șiretului.

Principala apă curgătoare din perimetrul municipiului, Suceava, creează în dreptul oraşului o albie largă, un adevărat culoar de 1,5 kilometri lăţime, în cea mai mare parte neinundabilă, ca urmare a măsurilor de îndiguire şi protejare a întregului spaţiu afectat zonei industriale şi de agrement. De-a lungul timpului, râul Suceava a suferit deplasări succesive către S-SV, lăsând în partea opusă, vechi albie sub formă de terase. Un rol important atât în evoluţia văii principale, cât şi a celor afluenţe l-au avut procesele geomorfologice de modelare a versanţilor. Râul Suceava primeşte pe partea dreaptă pâraiele Seheia şi Tîrgului, cu versanţi asimetrice, iar pe stînga Mitocu. Bogdana, Dragomima şi pârâul Morii. Apele stătătoare, sunt, în general, puţin răspândite, ele fiind recente creaţii ale omului (Iacul de acumulare de la Dragomima, Iazurile de la Feteşti, Moara, Buneşti, Siminicea).

Clima. Din punct de vedere climatic, amplasamentul studiat este situat în zona climatului temperat continental cu influenţe baltice, cu caracter mai răcoros şi umed, datorat în mare măsură anticiclonilor atlantic şi continental. Acest climat este evidenţiat atât de valorile medii şi extreme ale elementelor meteorologice cât şi de regimul acestora (diurn şi anual).

Temperatura medie anuală este de 8.2 grade C. Aerul de origine nordică aduce ninsori iarnă şi ploi reci primăvara şi toamna. Din est apar influenţe climatice continentale cu secetă vară, cu cer senin, ger şi viscole iarnă. Precipitaţiile cazute sub formă de ploaie reprezintă 70-80% din totalul acestora. Cele mai mici cantităţi de precipitaţii se înregistrează în luna februarie, iar cantităţile cele mai abundente sunt de obicei în lunile mai şi iunie.

Vânturile dominante sunt cele dinspre NV (peste 30% din zile), pe direcţia văii râului Suceava. În conformitate cu prevederile NP-082-04 "Cod de proiectare. Bazele proiectării şi acţiuni asupra construcţiilor. Acţiunea vântului", valoarea caracteristică a vitezei vântului având 50 ani interval mediu de recurenţă (2% probabilitate anuală de depăşire), mediata pe un minut la 10 m are valoarea de 41 m/s), iar valoarea caracteristică a presiunii de referinţă a vântului mediata pe 10 min., având 50 ani interval mediu de recurenţă (2% probabilitate anuală de depăşire) este de 0,7 kPa.

Condiţii geotehnice

- amplasamentul studiat are la data întocmirii prezentei documentaţii, stabilitatea locală asigurată, nefiind supus inundaţiilor sau viiturilor de apă din precipitaţii;

- terenul de fundare din amplasament este alcătuit dintr-o argilă nisipoasă, plastic consistentă – moale;

- nivelul hidrostatic a fost interceptat la -5,5 m de la CTN;

Adâncimea de fundare pe amplasament, se va stabili în urma studiului geotehnic definitiv, şi se va stabili în funcţie de adâncimea minimă de îngheţ a grosimii stratului de sol vegetal şi umpluturi şi a caracteristicilor terenului de fundare:

- adâncimii de îngheţ – Conform STAS 6054/77 – minim 100...110 cm;

- respectarea adâncimii minime de fundare – conform NP112/04, tab. 3.1 – $H_f + 20$ cm;

- adâncimea de fundare recomandată este de minim - 1.20 m de la CTN în funcţie de grosimea stratului cu caracteristici geotehnice slabe;

Sisteme de fundare recomandate pentru amplasamentul analizat în faza preliminară:

- în urma efectuării analizelor asupra stratului de fundare se recomanda fundarea pe o pernă de balast sau piatră spartă cu pat de nisip

Conform prevederilor din Indicatorul Ts/1981, pământurile în care se vor executa săpături, se încadrează în următoarele categorii de teren:

- argilă nisipoasă, teren mijlociu, categoria II-a;
- se va solicita prezența inginerului geotehnician pe parcursul executării lucrărilor de fundații de câte ori este nevoie și obligatoriu pentru avizarea naturii terenului portant și cotei de fundare.

Pentru menținerea stabilității malurilor vor trebui luate următoarele măsuri:

- pământul rezultat din săpătură nu va fi depozitat la o distanță mai mică de 1,00 m de marginea gropii de fundație în cazul săpăturilor de până la 1,00 m adâncime; distanța se poate lua în principiu egală cu adâncimea săpăturii;

- terenul din jurul săpăturii nu va fi încărcat și nici supus la vibrații;
- se vor lua măsuri de înlăturare rapidă a apelor din precipitații sau provenite accidental;
- dacă din diverse cauze turnarea fundației nu se efectuează imediat după săpare și se remarcă fenomene ce indică pericol de surpare, se vor lua imediat măsuri de sprijinire a pereților săpăturii sau de transformare a lor în pereți cu taluz;

2.4. OCUPAREA TERENURILOR

În prezent terenul care face obiectul PUZ este ocupat de următoarele funcțiuni:

- Zona teren particular (viitorul amplasament al obiectivului propus) arabil 4889,00 mp și se propune construirea unor imobile cu funcțiune de locuință colectivă

Pe amplasamentul studiat nu exista construcții edificate.

În zonă sunt asigurate serviciile de ridicare a gunoiului și de acces la circulația stradală.

În zonă nu sunt spații verzi publice cu potential de dezvoltare a activităților de agrement.

Terenul studiat precum și cele din vecinătate nu sunt afectate de existența unor riscuri naturale.

În limita distanței de 200 m de jur împrejurul zonei studiate sunt monumente sau situri de patrimoniu.

În vecinătăți și / sau pe terenul studiat nu sunt unități care pun probleme de mediu.

Principalele disfuncționalități reprezintă necesitatea sistematizării verticale pentru a facilita accesul la parcela în conformitate cu normele la zi.

ECHIPAREA EDILITARA-STADIUL ECHIPARII EDILITARE IN ZONA

2.6.1 CURSURI DE APA

Perimetrul studiat nu se învecinează cu albiile minore sau majore ale vreunui curs de apă. Zona nu este inundabilă și este stabilă.

2.6.2 ALIMENTARE CU APA

In vecinătatea zonei studiate exista conducte de alimentare cu apă aparținând operatorului regional de apă-canal.

2.6.3 CANALIZARE

In vecinătatea zonei studiate exista conducte de alimentare cu apă aparținând operatorului regional de apă-canal.

2.6.4 INSTALAȚII DE ÎNCALZIRE-GAZE NATURALE

In vecinătatea zonei studiate exista conducte de alimentare cu gaze natural aparținând operatorului regional de furnizare a acestora.

2.6.5 INSTALAȚII ELECTRICE

In vecinătatea zonei studiate exista firida de joasa tensiune pretabile pentru bransamentul electric.

2.6.6 INSTALAȚII DE TELEFONIE

In vecinătatea zonei studiate exista rețele de telefonie aparținând operatorului regional de furnizare a acestora

2.5. PROBLEME DE MEDIU

Problemele de mediu ce apar in aceasta situatie sunt de doua categorii :

- modul in care factorii de mediu favorizeaza dezvoltarea functiunilor propuse ;
- modul in care activitatile ce urmeaza a se desfasura in zona, au impact negativ asupra mediului inconjurator, produc modificari, alterari ale acestuia;

In zona nu exista probleme de mediu care ar putea afecta realizarea cerintelor impuse de functiunea propusa de locuire.

Imobilele ce urmeaza a se construi nu sunt în măsură să afecteze cadrul natural pe durata existenței și execuției acestora. Soluțiile constructive nu vor folosi sau produce agenți poluanți pentru apă ,aer și sol. Rezultatele consumurilor de orice fel care vor avea loc pe amplasament, vor fi colectate, filtrate, epurate conform prescripțiilor actuale referitoare la protecția mediului.

2.8 OBȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Dezvoltarea zonei in vederea construirii unui imobil cu functiune de locuințe colective se face la cererea populației din zona, lucru demonstrat prin cereri de eliberare de certificate de urbanism in acest sens și a construcțiilor edificate în zonă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

Initiatorul prezentei documentatii are consimtamantul proprietarului terenului pentru a promova pe aceasta proprietate o investitie imobiliara. Investitorul dorește să construiască pe acest teren doua imobile compus di imobile cu functiune de locuință colectivă având regim de înalțime D+P+3E

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Terenul în studiu îndeplinește condițiile impuse de tema de proiectare.

3.2. PREVEDERILE P.U.G.

Destinația stabilită prin PUG aprobat aprobat (U.T.R. 12)– parcele de teren cadastrale cu nr. 42612 si 38953 se afla in zona zona preponderent de locuire tip urban, prestari servicii.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat este un teren propice funcțiunii propuse Terenul este stabil, neinundabil și are posibilitate de căi de acces proprii.

Amplasamentul propus nu este introdus in registrul spatiilor verzi ale Municipiului Fălticeni.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Ținând cont de categoria funcțională, de traficul rutier, de siguranța circulației pe Str. Dumbrava Minunată, de planul de urbanism și amenajarea teritoriului precum și de dezvoltarea tehnico-economică a zonei, accesul în incintă se va realiza la același nivel cu strada Dumbrava Minunată deservind participanții la trafic pe ambele sensuri,

Ieșirea din incintă se va realiza cu obligativitatea acordării priorității de trecere participanților la trafic de pe strada Dumbrava Minunată.

Amenajarea accesului rutier la str. Dumbrava Minunată se va realiza conform Normativului AND 600/2010 și a standardului SR 10144-4/95, prin raza circulară cu $R_{min.} = 6.0$ m, conform *Figura 2*. Lungimea deschiderii accesului rutier la str. Dumbrava Minunată va fi de 6.0 m și va fi destinat pentru dublu flux (intrare – ieșire în același timp). Precizăm faptul că amenajarea punctelor de acces trebuie efectuată cu elemente geometrice (raze de curbura) care să permită și înscriserea vehiculelor de salubritate sau pompieri în caz de urgență.

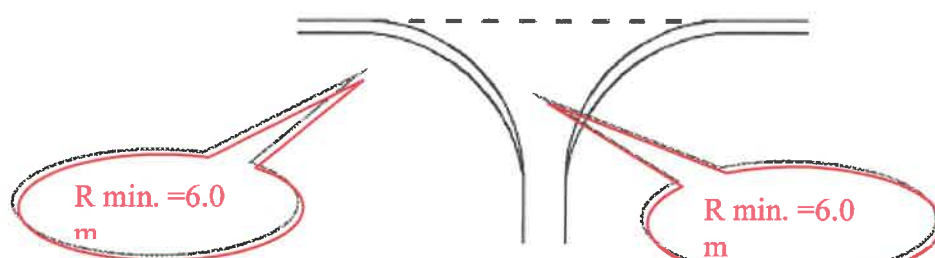


Fig Nr. 2 - Amenajarea acceselor cu raza circulară conform AND 600/2010.

În raport cu intensitatea traficului și cu funcția pe care o îndeplinește, accesul rutier este de **categorie a V-a**.

Relația incintei cu circulația de pe str. Dumbrava Minunată unde se va realiza punctul de acces va fi reglementată prin indicatorul de prioritate "Fig. B2 – Opre", indicatoare adresate participanților la trafic care parasesc incinta obiectivului și indicatoarele de restricție "Fig. C18 - Accesul interzis vehiculelor cu masă mai mare de 3.5 t" și "Fig. C29 – Limitare de viteză la 5 km/h" adresate participanților la trafic care intră în incinta obiectivului studiat.

Platforma carosabilă amenajată în interiorul incintei, va avea următoarea structură rutieră:

- 4 cm strat de uzură din beton asfaltic BA 16 rul 50/70;
- 6 cm strat de legătură din beton asfaltic deschis BAD 22.4 leg 50/70;
- 15 cm strat de bază din piatră spartă cu impanare și noroire;
- 30 cm strat de fundație din balast amestec optimal, sort 0-63 mm;
- teren existent.

Parcare

Locurile de parcare trebuie asigurate pentru destinația propusă, motiv pentru care se vor amenaja la sol un număr de 56 locuri de parcare.

parcaje -1 loc/ apartament

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA. REGLEMENTARI. BILANȚ TERITORIAL. INDICI URBANISTICI EXISTENȚI

Destinația terenului PUG - UTR 14- zona zona pentru cai de comunicare și construcții aferente-subzona
cai rutiere-Cr

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ PROPUȘA

Za - ZONA AFERENTĂ ANSABLU PROPUȘ din care subzone:

Zah - ZONA AMPLASARE IMOBILE

Zac - ZONA CIRCULAȚIE CAROSABILĂ, PIETONALĂ ȘI PARCAJE

Zav - ZONE VERZI AMENAJATE

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Za - Zona studiată din care:	4889,00mp	100,00%	4889,00 mp	100,00%
Zah - zona aferentă ansamblu	0,00 mp	0,00%	1190,00 mp	24,34%
Zac - zona circulație carosabilă, pietonală și parcaje	0,00 mp	0,00%	2819,00 mp	57,66%
Zav - zone verzi amenajate	0,00 mp	0,00%	880,02 mp	18,00%

ZONE DE PROTECȚIE / INTERDICȚIE

retrageri obligatorii = stradal - se va reglementa prin PUZ

Conf Plansa Reglementari

- Accese = carosabile - se va reglementa prin PUZ
pietonale - se va reglementa prin PUZ;

INDICI URBANISTICI

P.O.T. PROPUȘ MAXIM=40,00%

C.U.T. PROPUȘ MAXIM =2,00

Spatii plantate- min. 15%(150,00mp)

Acești indici s-au raportat la suprafața aferentă obiectivelor propuse: 4889,00 mp

3.6. DEZVOLATAREA ECHIPARII EDILITARE

INSTALAȚII ELECTRICE

SITUAȚIA EXISTENTĂ:

a) Alimentarea cu energie electrică

Pe drumul de acces există rețele de joasă tensiune de la care sunt alimentate construcțiile din zonă.

b) Rețele telefonice și cablu TV

Pe strada drumul de acces există rețele telefonice și de cablu TV de la care sunt racordați abonații telefonici din zonă.

SITUAȚIA PROPUȘĂ:

a) Alimentarea cu energie electrică

- **Complex locuințe colective**
- o putere instalată de c.c.a 115.0 kW
- o putere absorbită de c.c.a.46.0 kW

Se propune racordarea la rețeaua electrică de 400V/230V - 50Hz existentă în zonă până la blocurile de masura si protecție trifazate amplasate la limita de proprietate a fiecarui tronson, în conformitate cu **Avizul de Racordare** emis de **Societatea de Distribuție și Furnizare a Energiei Electrice**, după obținerea autorizației de construcție.

Legaturile electrice se vor realiza cu coloanele electrice în cablu armat din Cu izolat cu PVC tip CYAbY montate îngropat în pământ pe pat de nisip.

Executarea, întreținerea și exploatarea instalațiilor electrice se face numai de către personalul calificat și autorizat în instalații electrice. Este interzis să se pună sub tensiune instalații neverificate sau instalații provizorii.

Verificarea se face numai cu instalația scoasă de sub tensiune. Este interzisă identificarea circuitelor conectate la tablou prin punerea lor sub tensiune. Instalația de protecție trebuie executată și verificată înainte de montarea receptoarelor.

Toate obiectele metalice trebuie să fie legate la priza de pământ.

La executarea instalațiilor se vor respecta măsurile de protecția muncii și P.S.I. cuprinse în:

- Norme de protecția muncii generale și normele specifice pentru instalații electrice
- Normativ P118 /1999 – Normativ tehnic de proiectare și realizare a construcțiilor privind protecția la acțiunea focului.

Proiectul respectă normele de protecția muncii și P.S.I. în vigoare.

NORMATIVE ȘI REGLEMENTĂRI

- Normativ I 7 – 2011 Normativ pentru proiectarea, execuția și exploatarea instalațiilor electrice aferente clădirilor
- Normativ NTE 007 – 2008 Normativ pentru proiectarea și executarea rețelelor de cabluri electrice.

b) Rețele de telefonie si cablu TV

Se propune extinderea rețelelor de telefonie si cablu tv existente în zonă pentru preluarea noilor abonați, soluția definitivă urmand a fi dată de societatile de furnizare servicii de telefonie.

ALIMENTARE CU APA

SITUATIA EXISTENTA:

În zona de amplasament exista rețea de alimentare cu apă care deservește, în prezent consumatorii actuali. Sistemul de alimentare are disponibil de debit și presiune pentru ansamblul propus cu funcțiuni complementare (locuire)

SITUATIA PROPUASA:

Alimentarea cu apă a ansamblui cu funcțiuni de locuire se va realiza printr-un bransament general PEHD Dn 110mm la rețeaua de alimentare cu apa existentă pe strada drumul de acces si contorizarea consumurilor într-un camin de apometru general si contorizare individuala pe tronson si apoi pe apartamente.

DIMENSIONAREA INSTALATIEI DE ALIMENTARE CU APA

TABEL 1 Necesarul specific de apa pe zi [l/zi.pers]						
Destinatia cladirii	Necesarul specific de apa pe zi [l/zi.pers]			nr. pers	N_p	Debit zilnic normal N_{pi}*q_{sz} [l/zi]
	Total apa q_{sz}		din care apa calda 60°C q_{scz}			
						Total apa calda
Cladiri (pentru o persoana pe zi):						
a) in cazul prepararii centrale a apei calde						
apartament cu closet, lavoare, cada de baie si spalator	280		110			0 0
apartament cu closet, lavoare, cada de dus si spalator	200		80			0 0
b) in cazul prepararii locale a apei calde						
in cazane functionand cu gaze sau in incalzitoare electrice	170		60	50		8500 3000
in cazane funct. Cu comb. Solid sau lichid	140		55			0 0

Cladiri pentru birouri (pentru un functionar / schimb)	20	5	0	0	0
Cluburi, case de cultura, teatre					
a) in cazul prepararii centrale a apei calde					
actori (pentru 1 persoana pe zi)	35	15	0	0	0
spectatori, vizitatori (pentru 1 loc pe zi)	20	5	0	0	0
b) fara apa calda:					
actori (pentru 1 persoana pe zi)	25	0	0	0	0
spectatori, vizitatori (pentru 1 loc pe zi)	15	0	0	0	0
Cantine, restaurante, bufete					
bufete (pentru o persoana)	5	3	0	0	0
cantine si restaurante (pt.o pers., 1 masa la pranz pe zi)	22	10	0	0	0
cantine si restaurante (pt.o pers., 3 mase pe zi)	44	20	0	0	0

NECESAR DE APA

N_{pi} - numarul de persoane corespunzator unui necesar specific de apa - conf. TABEL 1

q_{szi} - necesarul specific de apa pe zi [l/zi.pers.] - conf. TABEL 1

Q_{zimed} - debitul mediu zilnic de apa = $SN_{pi} \cdot q_{szi}$ =

8500 [l/zi]

Q_{zimax} - debit maxim zilnic de apa = $K_{zi} \cdot Q_{zimed}$ =

9775 [l/zi]

Q_{zimin} - debit minim zilnic de apa = $2 \cdot Q_{zimed} - Q_{zimax}$ =

7225 [l/zi]

Q_{omax} - debitul orar maxim = $k_o \cdot Q_{zimax} / n_{oz}$ =

0.81458 [mc/h]

K_{zi} = 1.15

k_o = 2.00

n_{oz} - numarul specific de ore pe zi de utilizare a apei;

n_{oz} =

24

RETEA DE CANALIZARE

SITUATIA EXISTENTA:

În zona de amplasament pe drumul de acces exista retea de canalizare.

SITUATIA PROPUSA:

Apele menajere rezultate de la complexul de locuinte colective) vor fi canalizate spre conducta de canalizare existenta in zona, printr-o retea de conducte, camine.

Pozarea conductelor de canalizare exterioare, se va realiza la o adâncime de min. -1,10 m asigurandu-se protectia la ingheț si existența și continuitatea pantelor.

ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICA

SITUATIA EXISTENTA:

Pentru constructiile existente în zonă se asigura alimentarea cu energie termică prin centrale termice proprii.

SITUATIA PROPUSA:

Pentru ansamblu studiat se propune incalzirea cu centrale termice proprii amplasate in incaperi special amenajate sau in bucatarii.

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

SITUATIA EXISTENTA:

În zona de amplasament a ansamblului propus, există rețea de gaze naturale, de presiune redusă, care alimentează consumatorii actuali.

SITUATIA PROPUSA:

Pentru ca s-a propus pentru alimentarea cu energie termica solutia cu centrale termice proprii. Alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua existentă, în urma obținerii avizului E-ON și realizarea unui post de reglare măsurare (PRM) de joasă presiune și a instalațiilor interioare de utilizare a gazelor naturale.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Problemele de mediu ce apar în această situație sunt de două categorii :

- modul în care factorii de mediu favorizează dezvoltarea funcțiunilor propuse ;
- modul în care activitățile ce urmează a se desfășura în zonă, au impact negativ asupra mediului înconjurător, produc modificări, alterări ale acestuia;

În zonă nu există probleme de mediu care ar putea afecta realizarea cerințelor impuse de funcțiunea propusă.

Soluțiile constructive nu vor folosi sau produce agenți poluanți pentru apă, aer și sol.

Rezultatele consumurilor de orice fel care vor avea loc pe amplasament, vor fi colectate, filtrate, epurate conform prescripțiilor actuale referitoare la protecția mediului.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

CAI DE COMUNICATIE- drumurile de acces

INFRASTRUCTURA MAJORA- rețele electrice, de gaze naturale, de apă și canalizare



4. CONCLUZII:

Propunerile din prezenta documentație vor fi însoțite de alte studii și proiecte, după cum urmează: Studiu geotehnic, Ridicare topografică.

Prin prezenta documentație se propune reglementarea zonei cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, P.O.T., C.U.T., distanțele față de limitele laterale și posterioare parcelei, organizarea circulației și a acceselor, asigurarea cu utilități edilitare zonei, pentru a crea premisele unei dezvoltări urbane corecte și în conformitate cu legislația în vigoare ce reglementează acest domeniu.

Toate costurile lucrărilor de proiectare și execuție a lucrărilor de racordare, bransare și extindere a utilităților tehnico-edilitare la sistemele centralizate ale municipiului Falticeni, a infrastructurii de acces și a celor de construcții-montaj a viitoarelor amenajări vor fi suportate de investitorul privat.

ÎNTOCMIT:
Arh. TOMA D.

PROIECTANT GENERAL:
S.C. AVENSIS COMPANY SRL



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ÎNTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA ALIPIRII PARCELELELOR CU NR. CAD. 42612 ȘI 38953, INTRODUCXEREA ÎN INTRAVILAN A SUPRAFEȚEI DE TEREN DE 3050 MP, CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM MIC ȘI MEDIU DE ÎNĂLȚIME , LOCURI PARCARE, LOC DE JOACĂ COPII, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurimi
10. Posibilitati maxime de ocupare a terenului

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LANIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITAȚI TERITORIALE DE REFERINTA

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent PUZ este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi, sub formă de prescripții și recomandări, referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a construcțiilor pe întreg terenul studiat, in vederea urmaririi aplicării lor.

Prezentul regulament local de urbanism explicitează si detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale documentațiilor superioare de urbanism aprobate.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale si este aprobat pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare, de către Consiliul Local al Municipiului Fălticeni..

2. Baza legala a elaborarii

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu Legea 50/1991, republicata cu modificările si completările ulterioare, privind autorizarea construcțiilor si unele masuri pentru realizarea locuințelor, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism, H.G.525/27 iunie 1996, republicata, (cu modificări ulterioare) pentru



aprobarea Regulamentului general de urbanism si Ghidul privind metodologia de elaborare si conținutul cadru al PUZ - indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPATnr. 176/N/16.08.2000.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism a fost elaborat concomitent cu P.U.Z. pentru zona studiata si se va aplica suprafețelor de teren evidențiate pe planșele care fac parte integranta din acest PUZ..

Prescripțiile cuprinse in prezentul Regulament (permisiuni si restricții), sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor in limitele teritoriului ce face obiectul PUZ..

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Pentru protecția mediului se vor respecta Legea Mediului si prevederile Avizelor de Mediu emise de Agenția Naționala pentru Protecția Mediului Suceava.

4.1 Terenul este integral amenajat , respectând si proporția între spațiile verzi si cele construite si organizat ca si cai de circulație. Pentru organizarea construcției in etape se vor lua masuri de amenajare provizorie a terenurilor care nu se construiesc in primele etape, pastrandu-se vegetația si fiind interzisa depozitarea neorganizata de materiale rezultate din lucrări de construire.

Pe durata șantierului se vor lua masurile necesare pentru a reduce la maxim raspandirea suspensiilor de praf si afectarea cailor de circulație cu noroiul răspândit de autovehicule.

Pe durata utilizării unităților de producție este interzisa orice depozitare de materiale solide pe sol sau deversarea de substanțe lichide sau spalarea de echipamente sau alte procese similare in urma carora apa rezultata nu este colectata de sistemul de canalizare special prevăzut.

4.2 Apa menajera va fi colectata in sistemul special prevăzut si condusa spre reateaua centralizata a orasului.

Apele pluviale (potențial curate) vor fi colectate de pe platforme si dirijate catre statia de epurare a apei , cele impurificate sunt evacuate dupa ce sunt trecute prin deznisipatoare si separatoare de hidrocarburi. In zona spațiilor verzi apele se vor infiltra liber in teren.

4.3 Se vor realiza plantații de arbori si arbuști ca bariere împotriva curenților de aer in rafale.

4.4 Deseurile solide si lichide se vor colecta in sistem centralizat si se vor evacua conform contractului cu firme de salubritate autorizate in acest sens.

4.5 Nivelul de zgomot admis nu va depăși prevederile Acordului de Mediu.

4.6 Vor fi interzise în zona activitățile de orice natura susceptibile a polua aerul, apa, solul.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor si la apararea interesului public

5.1. Autorizarea executării construcțiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de protecție ale sistemelor de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, conductelor de gaz, cailor de comunicație este interzisa.

5.2. Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distante fata de rețelele edilitare, aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc, chiar daca respectivele acte normative nu sunt menționate în prezentul regulament.

5.3. Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor STAS-urilor, normativelor si legislației in vigoare.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1. Caracteristici ale parcelelor

Parcela este construibila avand acces la reteaua stradala a municipiului. .Echipamentele publice se vor dimensiona si proiecta conform normelor specifice pentru fiecare tip de echipamnet si a Regulamentului General de Urbanism.

6.2.Amplasarea clădirii fata de aliniament

- Conform planşa nr. 2 -Reglementari Urbanistice

Se interzice amplasarea clădirii pe limita de proprietate.

6.4.Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeaşi parcelă

Toate construcţiile vor fi amplasate în zona de implantare a clădirii, definită conform planşei REGLEMENTARI URBANISTICE din PUZ, cu respectarea normelor legale referitoare la distanţe minime, aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcţiunile pe care le adăpostesc, chiar dacă respectivele acte normative nu sunt menţionate în prezentul regulament.

Amplasarea construcţiei unele în raport cu altele pe aceeaşi parcelă se va face în aşa fel încât să nu fie umbrite spaţiile construcţiilor învecinate care pretind iluminare naturală.

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri

6.5.Inaltimea maxima admisa a clădirilor

Înălţimea construcţiei propuse nu va depăşi 14,00 m fata de CTS.

6.6.Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcţiei este permisă numai dacă aspectul ei exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei. În funcţie de profil şi tehnologia specifică din fiecare unitate se va alege soluţia arhitecturală cea mai potrivită.

Autorizarea executării construcţiei care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior intra în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.

Sunt interzise imitaţiile stilistice sau de materiale. Sunt interzise construcţiile provizorii sau realizate din materiale nedurabile, cu excepţia organizării de şantier.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1 Circulaţii şi accese

Parcela este accesibilă dintr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărarea contra incendiilor şi protecţiei civile.

Autorizarea executării construcţiei se va face cu respectarea prevederilor RGU.

Accesul la clădiri va fi situat şi dimensionat în funcţie de necesităţile specifice în aşa fel încât să permită autovehiculelor să intre şi să iasă fără manevre suplimentare.

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri, conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu dizabilităţi fizice.

7.2 Staţionarea şi parcare autovehiculelor

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinaţie, necesită spaţii de parcare, se va face numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Suprafeţele parcajelor necesare se determină în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform prevederilor din H.G. 525/1996, a normativelor în vigoare şi a RGU.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Este obligatorie asigurarea pentru obiectiv a unei echipări tehnico- edilitare care să garanteze funcţiunea acestuia la parametri de protecţie a mediului proiectat.

Autorizarea executării construcţiilor va fi permisă numai în cazul existenţei posibilităţii de racord la reţelele existente.

8.1. Realizarea de reţele tehnico edilitare

Extinderile de reţele publice sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează de investitor sau beneficiar, în întregime

Lucrările de racordare şi de bransare la reţeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

8.2. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcela studiată are o formă relativ rectangulară.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi sau plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției conform normativelor în vigoare.

Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru parcaje

Nu este obligatorie împrejurirea proprietății pe toate laturile acesteia. În caz ca se optează pentru realizarea unei împrejurimi parțiale aceasta va avea înălțimea maximă de 1.8 m și se va realiza din materiale transparente sau semiopace în cazul învecinării cu activități cu care se pot stăpâni reciproc.

Împrejuririle trebuie să participe la aspectul zonei, atât prin materialele de construcție folosite, cât și prin calitatea execuției.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Zonele funcționale s-au stabilit conform cerințelor documentației și sunt puse în evidență în planșa de REGLEMENTARI URBANISTICE din P.U.Z..

Soluția urbanistică, propune următoarea zonificare:

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

M2 – Imobile cu funcțiuni de locuire colectivă

ZONA STUDIATĂ ÎN PREZENTUL PLAN URBANISTIC ZONAL, FIIND SITUATĂ ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI FĂLTICENI, VA FI INCLUSĂ ÎN ZONA CU FUNCȚIUNI DE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ CONFORM P.U.G. MUNICIPIUL FĂLTICENI C

1. Generalități

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei este cea comerț, prestări servicii și administrative și amenajări necesare bunei funcționări a acesteia.

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei

Art. 2. Utilizări permise

- construcții cu funcțiuni de locuit
- amenajări aferente locuințelor
- căi de acces carosabile și pietonale în incintă,
- parcuri la sol
- spații plantate
- locuri de joacă pentru copii
- construcții pentru echipare tehnică
- împrejurimi

Art. 3. Utilizări permise cu condiții

Se admit următoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar cu activitățile dominante subzonelor funcționale:

- servicii de sănătate și educație (cabinete medicale, farmacii, after-school, grădinite etc.)

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru mici întreprinderi, proiectare, cercetare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale
- sedii sociale, colective și personale
- servicii ale unor organizații politice, profesionale etc.
- agenții de turism
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- alte funcțiuni compatibile

Art. 4. Utilizări interzise

Sunt interzise următoarele utilizări:

- schimbarea destinației spațiilor pentru activități generatoare de disconfort, cum ar fi funcțiuni de producție, depozite de marfă, ateliere de reparații;
- schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor, etc.);
- depozitare en-gros sau mic-gros
- depozitări materiale re folosibile
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de întreținere auto;
- stații de betoane
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat

Art. 5. Interdicții temporare - nu este cazul.

- Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.) sunt supuse interdicției temporare de construire până la găsirea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului.

Art. 6. Interdicții definitive - nu este cazul.

- anexe pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- ferme agro-zootehnice, abatoare
- stații întreținere auto
- activități de depozitare, comerț en-gros,
- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulele de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 7 Orientarea față de punctele cardinale

Se recomandă ca toate spațiile în care se desfășoară o activitate zilnică să aibă asigurată iluminarea naturală.

Art. 8 Amplasarea față de drumurile publice

Se va respecta art. 18 din R.G.U. cu privire la tipurile de construcții care se pot amplasa în zona drumurilor publice.

Art. 9 Amplasarea față de aliniament

- Conform planșa nr. 2 -Reglementări Urbanistice

Art. 10 Amplasarea în interiorul parcelei și retrageri propuse

Clădirea se va amplasa pe parcela în limita zonei edificabile. Se pot amplasa în afara zonei edificabile următoarele tipuri de construcții:

- împrejurimi;
- circulații carosabile și pietonale;
- parcaje.
- locuri de joacă pentru copii

1.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 11 Accese carosabile

Accesul se va realiza din Str. Dumbrava Minunata . Amenajările și modernizarea infrastructurii drumului de acces pentru circulația autospecialelor de mare tonaj va fi asigurată de către beneficiar - investitor.

Vor fi respectate caile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/1998**.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Art. 12 Accese pietonale

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădire, conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități fizice.

3.3.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 13 Este obligatorie bransarea construcțiilor ce prin specificul lor o necesită la rețelele edilitare: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică.

- Alimentarea cu apă

Este obligatorie asigurarea unei surse de apă prin racordarea la rețeaua de alimentare cu apă a localității

- Canalizarea apelor uzate și evacuare apei pluviale:

- ape uzate - Este obligatorie rezolvarea evacuării apelor uzate prin racordarea la rețeaua de canalizare a localității.

- ape pluviale - apele pluviale potențial impurificate de pe platformele betonate propuse (drumuri și parcuri) vor fi colectate prin intermediul rigolelor.

- Alimentarea cu energie electrică

Toate lucrările se vor realiza de către SC DELGAZ GRID SA, conform proiectelor realizate de aceasta.

Firidele de bransare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejuririlor.

- Alimentare cu gaze

Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran.

Clădirile vor fi echipate cu echipamente agrementate tehnic, care nu periclitează zona din punct de vedere al siguranței sau al poluării mediului.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 14 Parcelarea

Terenul studiat în documentație are o suprafață totală de 4889 mp.

Art. 15 Înălțimea construcțiilor

Înălțimea maximă $H_{c \max} = 14,00$ m față de CTS

Art. 16 Aspectul construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. În funcție de profil și tehnologia specifică din fiecare unitate se va alege soluția arhitecturală cea mai potrivită.

Art. 17 Procentul de ocupare a terenului

P.O.T. MAXIM PROPUS=26,17%

C.U.T. MAXIM PROPUS=1,45

Regim maxim de înălțime D+P+3E

3.5. Reguli cu privire la parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 18 Parcaje

Circulația va asigura fluenta traficului în interiorul incintei și asigurarea ieșirii autovehiculelor din incintă. Necesarul de parcaje a fost dimensionat conform Normativului P132-93 și în conformitate cu HG 525/1996 cu revizuirile și completările ulterioare.

Locurile de parcare trebuie asigurate atât pentru spațiile comerciale cât și pentru birouri și spații pentru prestări servicii, motiv pentru care se vor amenaja la sol un număr de 11 locuri de parcare.

❖ parcaje -1 loc/apartament Conf. Anexa 5 HG 525 = (56 locuri propuse)

Propuse: -56 locuri parcare, cu dimensiunea de 2,50 m x 5,00 m conform normelor în vigoare.

Art 19 Spații verzi

Minim 15 %

Art. 20 Împrejmuiuri

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi sau plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției conform normativelor în vigoare.

Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru parcaje

Nu este obligatorie împrejmuirea proprietății pe toate laturile acesteia. În caz ca se optează pentru realizarea unei împrejmuii parțiale aceasta va avea înălțimea maximă de 1.8 m și se va realiza din materiale transparente sau semiopace în cazul învecinării cu activități cu care se pot stănjeși reciproc.

Împrejmuirile trebuie să participe la aspectul zonei, atât prin materialele de construcție folosite, cât și prin calitatea execuției.

3.6. Reguli cu privire la protecția mediului

Art. 21 Protecția calitatii factorilor de mediu

Vor fi interzise în zona activitățile de orice natură susceptibile a polua aerul, apa, solul sau emitente de zgomot.

Pentru construcțiile sau echipamentele care prin natura funcțiilor pe care le deposedează sunt provocatoare de zgomot se vor lua măsuri de a se integra în nivelele de zgomot admise de legislația sanitară și de mediu în vigoare (ex. echipamente de aer condiționat peste o anumită dimensiune).

Art. 22 Gestionarea deșeurilor

Deseurile rezultate în urma activităților vor fi adunate în containere specializate și transportate periodic în zona special amenajată pentru depozitarea gunoierului aferentă localității de către regia de salubritate.

ÎNTOCMIT:
Arh.Toma Daiana



PROIECTANT GENERAL:
S.C. AVENSIS COMPANY SRL



REGLEMENTARI-ECHIPARE EDILITARA



LEGENDA:

PROPOS:

- Conducta de alimentare cu apa
- Conducta de canalizare menajera
- Retea electrica propusa
- Retea gaz propusa
- CM - Camin de vizitare canalizare menajera
- BMPT - Bloc de masura si protectie trifazata
- CA - Camin apometru

CERINTA: NR./DATA: VERIFICATOR/EXPERT:

PROIECTANT GENERAL



SC AVENSIS COMPANY SRL - SOCIETATE DE PROIECTARE SI CONSULTANTA
Str. Ion Neculce Nr. 4, Municipiul Suceava, Judet Suceava
Tel./Fax.: 0330402634 Mobil: 0726986956
(Acest document este proprietatea intelectuala a societatii "AVENSIS COMPANY", folosirea acestuia fiind permisa numai cu acordul autorului)

PROIECT NR.1574/2025

BENEFICIAR:

SC AS IT CONSTRUCT SRL

DENUMIRE PROIECT:

INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA ALIPirii UNOR PARCELE , INTRODUCERE IN INTRAVILAN A SUPRAFETEI DE 3050 MP SI CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MIC SI MEDIU DE INALTIME

AMPLASAMENT:

STR.SUMBRAVA MINUNATA, F.N., MUNICIPIUL FALTICENI, JUDET SUCEAVA

SEF PROIECT

Arh.TOMA DAIANA

PR. ARHITECTURA:

Arh. UNGUREANU A.

DESENAT:

BAITAN-MOLDOVAN N.

VERIFICAT:

FAZA PROIECT:

P.U.Z.

DATA:

2025

TITLU PLANSA:

REGLEMENTARI-ECHIPARE EDILITARA

SCARA:

1:500

PLANSA NR:

3

Nota:
Toate extinderile de retele se vor face pe domeniul public.

PLAN DE INCADRARE IN ZONA



AMPLASAMENT STUDIAT

CERINTA: NR./DATA: VERIFICATOR/EXPERT:

PROIECTANT GENERAL



AVENSIS
SC AVENSIS COMPANY SRL - SOCIETATE DE PROIECTARE SI CONSULTANTA
Str. Ion Necu Nr. 4, Municipiul Suceava, Judet Suceava
Tel./Fax: 0330402634 Mobil: 072698656
(Acest document este proprietatea intelectuala a societatii "AVENSIS COMPANY",
folosirea acestuia fiind permisa numai cu acordul autoritatii)

PROIECT NR.1574/2025

BENEFICIAR:

SC ASIT CONSTRUCT SRL

DENUMIRE PROIECT:

INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA ALIPRII UNOR
PARCELE, INTRODUCERE IN INTRAVILAN A
SUPRAFETEI DE 3050 MP SI CONSTRUIRE
LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MIC SI MEDIU
DE INALTIME

AMPLASAMENT:

STR. SUMBRAVA MINUNATA, F.N., MUNICIPIUL
FALTICENI, JUDET SUCEAVA

SEF PROIECT	Arh. TOMA DAIANA
PR. ARHITECTURA:	Arh. UNGUREANU A.
DESENAT:	BAITAN-MOLDOVAN N.
VERIFICAT:	
FAZA PROIECT:	P.U.Z.
DATA:	2025

TITLU PLANSA:

INCADRARE IN ZONA

SCARA:

1:5000

PLANSA NR:

0

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

LEGENDA:

LIMITE CONVENTIONALE SI ALINIAMENTE

LIMITA PROPRIETATE BENEFICIAR

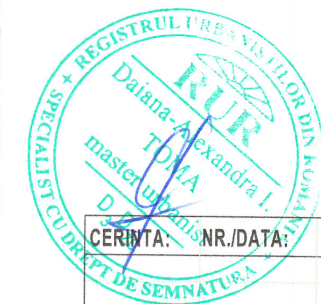
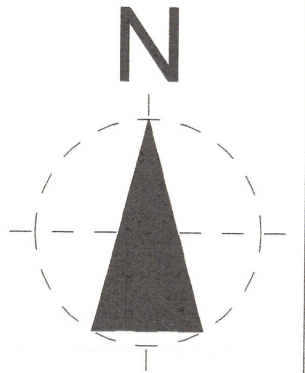
ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA

TERENURI AFLATE IN PROPRIETATEA PERSOANELOR FIZICE

TERENURI AFLATE IN PROPRIETATEA SOCIETATILOR COMERCIALE

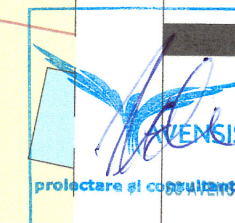
ZONE CAI DE COMUNICARE RUTIERA SI AMENAJARI

IMOBILE EXISTENTE



CERINTA: NR./DATA: VERIFICATOR/EXPERT:

PROIECTANT GENERAL



AVENSIS
COMPANY SRL - SOCIETATE DE PROIECTARE SI CONSULTANTA
Str. Ion Neculce Nr. 4, Municipiul Suceava, Judet Suceava
Tel./Fax: 0330402634 Mobil: 0726986956

(Acest document este proprietatea intelectuala a societatii "AVENSIS COMPANY", folosirea acestuia fiind permisa numai cu acordul autorului)

PROIECT NR.1574/2025

BENEFICIAR:
SC AS IT CONSTRUCT SRL

DENUMIRE PROIECT:
INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA ALIPRII UNOR PARCELE, INTRODUCERE IN INTRAVILAN A SUPRAFETEI DE 3050 MP SI CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MIC SI MEDIU DE INALTIME

AMPLASAMENT:
STR.SUMBRAVA MINUNATA, F.N., MUNICIPIUL FALTICENI, JUDET SUCEAVA

SEF PROIECT Arh.TOMA DAIANA

PR. ARHITECTURA: Arh. UNGUREANU A.

DESENAT: BAITAN-MOLDOVAN N.

VERIFICAT:

FAZA PROIECT: P.U.Z.

DATA: 2025

TITLU PLANSA:
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

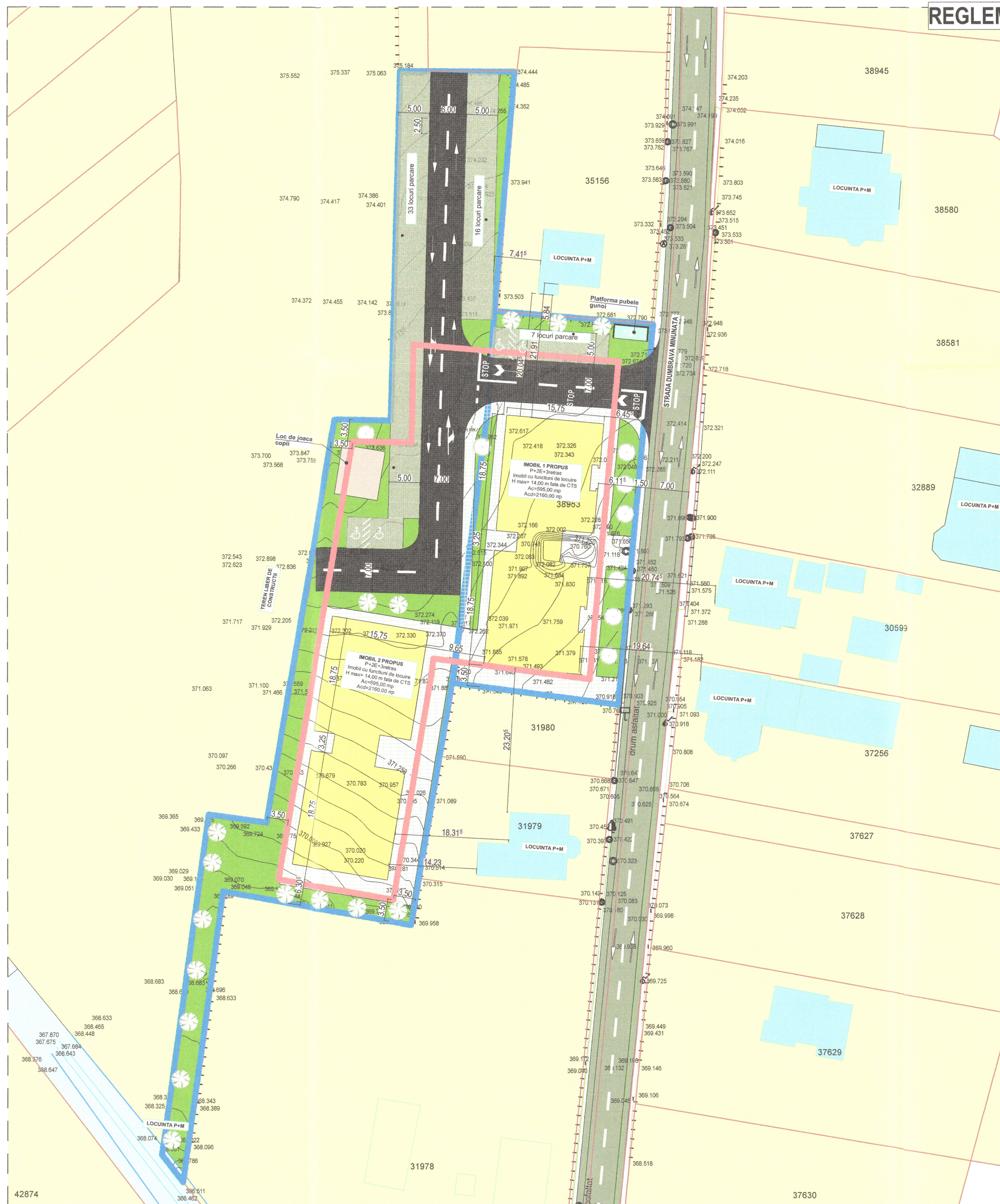
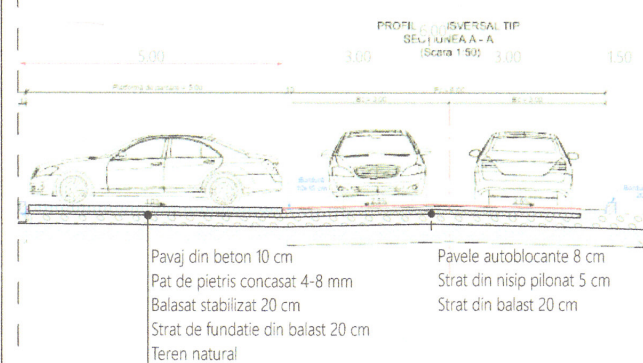
SCARA:
1:500

PLANSA NR:
4

- Conform certificatului de urbanism nr.267 din 29.05.2025, eliberat de primaria Municipiului Falticeni Terenul se afla conform PUG in UTR 12-zona locuinte tip urvan, prestari servicii. Zona B si 1Conf HCL 211/19.12.2024

STRUCTURA FUNCIONALĂ	
REGIM TEHNIC EXISTENT	
Aamplasament	= 4.889,00 mp
Ac	=0,00 mp
Ac D	=0,00mp
Locuri parcare	= 0 Locuri

PROFIL TRANSVERSAL DRUM DE ACCES



REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE

LEGENDA:

LIMITE SI PARCELAR

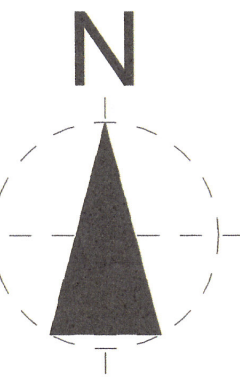
 LIMITA CADASTRALA IMOBIL CARE A GENERAT PUZ

ZONIFICARE EXISTENTA

- | | |
|---|--|
|  | ZONA CAI DE COMUNICARE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE |
|  | IMOBILE EXISTENTE |
|  | TERENURI AFLATE IN PROPRIETATEA PERSOANELOR FIZICE |

ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPU SA

- | | |
|---|------------------------------|
|  | ZONA EDIFICABILA PROPUSE |
|  | IMOBILE PROPUSE |
|  | DRUMURI INCINTA PROPUSE |
|  | ALEI PIETONALE PROPUSE |
|  | PLATFORMA GUNOI SEMINGROPATA |
|  | SPATIU VERDE PROPUSE |
|  | PARCARI LA SOL PROPUSE |
|  | LOC DE JOACA PROPUSE |



ZONE DE PROTECȚIE / INTERDICȚIE

regim maxim de înălțime = $D+P+3E$

- Accese = carosabile - se va reglementa prin PUZ
 pietonale - se va reglementa prin PUZ;
parcage -1 loc/apartament Conf. Anexa 5 HG 525
Propuse -56 locuri parcare

INDICI URBANISTICI

P.O.T. PROPUS MAXIM=40,00%

C.U.T. PROPUS MAXIM =2,00

Spatii plantate- min. 15%(150,00mp)

Acești indici s-au raportat la suprafața aferentă
obiectivelor propuse: 4889,00 mp



CERINTA: NR./DATA: VERIFICATOR/EXPERT:

PROIECTANT GENERAL

SC AVENIS COMPANY SRL - SOCIETATE DE PROIECTARE SI CONSULTANTA
Str. Ion Neculce Nr. 4, Municipiul Suceava, Judet Suceava
Tel./Fax: 0330402634 Mobil: 0726986956
Acest document este proprietatea intelectuala a societatii "AVENIS COMPANY",
folosirea acestuia fiind permisa numai cu acordul autorului)

PROJECT NR.1574/2025

BENEFICIAR:

SC AS IT CONSTRUCT SRL

DENUMIRE PROIECT:

INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA ALIPRII UNOR
PARCELE , INTRODUCERE IN INTRAVILAN A
SUPRAFETEI DE 3050 MP SI CONSTRUIRE
LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MIC SI MEDIU
DE INALTIME

AMPLASAMENT:

STR.SUMBRAVA MINUNATA, F.N., MUNICIPIUL
FALTICENI, JUDET SUCEAVA

SEF PROIECT	Arh. TOMA DAIANA
-------------	------------------

PR. ARHITECTURA:	Arh. UNGUREANU A.
------------------	-------------------

PR. ARHITECTURA:	ANI. UNGUREANU A.
DESEINAT:	BAITAN-MOI DOVAN N

DESENAT:	BATTAN-MOLDOVAN N.
VERIFICAT:	

VERIFCAT:	
-----------	--

FAZA PROJIECT:

DATA:

TITOLI PI ANSA:

TITLU PLANSA. REGLEMENTARI URBANISTICE

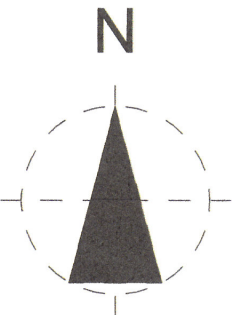
68151

SCARA:
1:500

PL ANSA NR:

PLANSĂ NR:
2

SITUATIE EXISTENTA



LEGENDA:

LIMITE SI PARCELAR

LIMITA CADASTRALA IMOBIL CARE A GENERAT PUZ

ZONIFICARE EXISTENTA

- ZONA CAI DE COMUNICARE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE
- IMOBILE EXISTENTE
- TERENURI AFLATE IN PROPRIETATEA PERSOANELOR FIZICE
- SPATIU VERDE EXISTENT

STRUCTURA FUNCTIONALA
REGIM TEHNIC EXISTENT

Ampasament	= 4.889,00 mp
Ac	= 0,00 mp
Ac D	= 0,00 mp
Locuri parcare	= 0 Locuri
P.O.T.	= 0,00 %
C.U.T.	= 0,00
Sp verde	= 4.889,00 mp



CERINTA: NR./DATA: VERIFICATOR/EXPERT:

PROIECTANT GENERAL



PROIECT NR.1574/2025

BENEFICIAR:
SC AS IT CONSTRUCT SRL

DENUMIRE PROIECT:
INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA ALIPIRII UNOR PARCELE , INTRODUCERE IN INTRAVILAN A SUPRAFETEI DE 3050 MP SI CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MIC SI MEDIU DE INALTIME

AMPLASAMENT:
STR.SUMBRAVA MINUNATA, F.N., MUNICIPIUL FALTICENI, JUDET SUCEAVA

SEF PROIECT Arh. TOMA DAIANA

PR. ARHITECTURA: Arh. UNGUREANU A.

DESENAT: BAITAN-MOLDOVAN N.

VERIFICAT:

FAZA PROIECT: P.U.Z.

DATA: 2025

TITLU PLANSA:
SITUATIA EXISTENTA

SCARA:

1:500

PLANSA NR:

1

DISFUNCTIONALITATI		
DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATII	La partea de sud circulatia carsabil cu imbracaminte asfaltata	Propuneri de racordare la culei de circulatie in conformitate cu legislatia in vigoare, amenajare de trotuare
FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENULUI	Cadruul construit NU este definit, cu constructii	
PROBLEME DE MEDIU	Studiu nu a evidentiat existenta unor riscuri naturale sau antropice.	Investitia nu va influenta calitatea factorilor de mediu.
UTILITATI	In zona studiata exista utilitati necesare bunei functionari a investitiei propuse: alimentare cu apa si canalizare energie electrica gaz metan	Realizarea utilitatilor editare pe amplasamentul investitiei propuse, prin racord la retelele existente in zona.