

P.U.Z. | PLAN URBANISTIC ZONAL

**INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A UNEI SUPRAFEȚE DIN PARCELA
IDENTIFICATĂ CU N.C. 36669 PENTRU CONSTRUIREA UNEI LOCUINȚE CU
REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+M ȘI ANEXE**

sat BOTUȘEL, comuna FUNDU MOLDOVEI, jud. SUCEAVA

Proiect nr. 18 / 2023

Proiectant general: s.c. ATELIER 2B ARHITECT s.r.l., com. Fundu Moldovei, jud.
Suceava

Beneficiar: ȚÎMPĂU RAVEICUȚA MĂRIUȚA

1. LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

Proiectant general:

S.C. ATELIER 2B. ARHITECT S.R.L. m. Fundu Moldovei,
jud. Suceava



șef proiect: arh. Călin POPOVICI



arh. Alexandru CIOBOTARU - IOAN

coordonator urbanism: dr.arh.-urb.Ruxandra SĂLĂVĂSTRU

arh. Andreea MANOLE



Proiect nr: 18 / 2023
Beneficiar: ȚIMPĂU RAVEICUȚA – MĂRIUȚA

PUZ - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A UNEI SUPRAFEȚE DIN PARCELA IDENTIFICATĂ CU N.C. 36669 PENTRU CONSTRUIREA UNEI LOCUINȚE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+M ȘI ANEXE, sat BOTUȘEL, comuna FUNDU MOLDOVEI, jud. SUCEAVA

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

PIESE SCRISE:

Volumul I – MEMORIU DE PREZENTARE

Volumul II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent PUZ

PIESE DESENATE:

Nr. planșă	Titlu planșă	Scara
U1	Încadrarea în teritoriu	1:500
U2	Situația existentă: disfuncționalități	1:1500
U3	Reglementări urbanistice	1:1500
U3.1	Reglementări urbanistice: propunere de mobilare a parcelei	1:1500
U4	Reglementări urbanistice: echipare tehnico-edilitară	1:1500
U5	Proprietatea asupra terenurilor	1:1500

Proiect nr: 18 / 2023

Beneficiar: ȚÎMPĂU RAVEICUȚA – MĂRIUȚA

**PUZ - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A UNEI SUPRAFETE DIN PARCELA IDENTIFICATĂ CU N.C. 36669
PENTRU CONSTRUIREA UNEI LOCUINȚE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+M ȘI ANEXE, sat BOTUȘEL, comuna
FUNDU MOLDOVEI, jud. SUCEAVA**

Volumul I

MEMORIU DE PREZENTARE

PUZ - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A UNEI SUPRAFEȚE DIN PARCELA IDENTIFICATĂ CU N.C. 36669 PENTRU CONSTRUIREA UNEI LOCUINȚE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+M ȘI ANEXE, sat BOTUȘEL, comuna FUNDU MOLDOVEI, jud. SUCEAVA

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Proiect	INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A UNEI SUPRAFEȚE DIN PARCELA IDENTIFICATĂ CU N.C. 36669 PENTRU CONSTRUIREA UNEI LOCUINȚE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+M ȘI ANEXE
Amplasament	sat BOTUȘEL, comuna FUNDU MOLDOVEI, jud. SUCEAVA
Beneficiar	ȚÎMPĂU RAVEICUȚA – MĂRIUȚA
Faza de proiectare	Documentație pentru obținere aviz de oportunitate PUZ
Nr. proiect	18/2023

1.1. Obiectul lucrării

Documentația se elaborează la solicitarea beneficiarului ȚÎMPĂU RAVEICUȚA – MĂRIUȚA în vederea valorificării superioare a amplasamentului din com. FUNDU MOLDOVEI, sat BOTUȘEL, jud. Suceava, prin INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A UNEI SUPRAFEȚE DIN PARCELA IDENTIFICATĂ CU NC 36669 PENTRU CONSTRUIREA UNEI LOCUINȚE CU REGIM D+P+M ȘI ANEXE.

Documentația are ca obiect analiza situației existente, identificarea disfuncționalităților, determinarea condițiilor de construibilitate pentru amplasarea clădirilor, stabilirea reglementărilor urbanistice și tehnico-edilitare în concordanță cu funcțiunea propusă, ținând cont de condiționările impuse de amplasament.

Acesta s-a elaborat în baza **Certificatului de Urbanism nr.3 / 03.02.2023** emis de Primăria comunei Fundu Moldovei, jud. Suceava.

Tema proiectului a fost întocmită împreună cu beneficiarul ȚÎMPĂU Raveicuța – Măriuța, proprietarul terenului situat în extravilanul satului Botușel, comuna Fundu Moldovei, alcătuit din parcela identificată cu **NC 36669**.

Suprafața totală a terenului este de 10000.00 mp și este situat în partea nordică față de drumul comunal Botușel (87B). Prin tema program prezentată se dorește introducerea în intravilan a unei suprafețe de 4500.00 mp în vederea realizării unei locuințe D+P+M și anexă P și a unui drum de acces care va deservi construcțiile propuse și va asigura legătura cu DC 87B.

Documentația are ca obiect analiza situației existente, identificarea disfuncționalităților, determinarea condițiilor de construibilitate pentru amplasarea clădirilor, stabilirea reglementărilor urbanistice și edilitare în concordanță cu funcțiunea propusă, ținând cont de condiționările impuse de amplasament.

PUZ - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A UNEI SUPRAFEȚE DIN PARCELA IDENTIFICATĂ CU N.C. 36669 PENTRU CONSTRUIREA UNEI LOCUINȚE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+M ȘI ANEXE, sat BOTUȘEL, comuna FUNDU MOLDOVEI, jud. SUCEAVA

Teritoriul din vecinătatea amplasamentului propus este într-o continuă dezvoltare, zonele funcționale existente prezintă modificări în dimensiune și structura lor (amplasări de noi obiective, amenajări sau reamenajări) prin creșterea suprafeței intravilanului.

Surse documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ.

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a avut în vedere datele și propunerile de urbanism, de amenajare a teritoriului propuse prin Planul Urbanistic Genral al comunei Fundul Moldovei și prevederile impuse prin Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia – aprobat prin H.C.L. nr. 61/26.11.2015.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- studiu geotehnic;
- studiu topografic;

Date statistice

Nu este cazul.

Proiecte și investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Nu este cazul.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul studiat se află în extravilanul localității Botușel din comuna Fundu Moldovei, în partea sa de nord. În prezent zona din vecinătatea amplasamentului care a generat PUZ, este una aflată în curs de urbanizare, caracterizată de o densitate construită scăzută, specifică zonelor montane și submontane.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona de locuințe și funcțiuni complementare pe întreaga comună reprezintă 17.69 % din totalul intravilanului (a doua ca mărime după terenuri agricole) și este constituită de locuințe cu regim mic de înălțime cuprinzând majoritar locuințe individuale de tip rural și în mică măsură locuințe individuale de tip semiurban sau urban, locuințe colective – blocuri P+2E situate în zona centrală a satului Fundu Moldovei și locuințe sociale din fosta colonie minieră.

Potențial de dezvoltare

Pentru a preveni apariția disfuncțiilor majore specifice dezvoltărilor rezidențiale noi realizate cu o planificare prealabilă limitată a infrastructurii (rutieră și tehnico-edilitară), se impune realizarea unor planuri urbanistice zonale prin care să se asigure o dezvoltare coerentă a zonei. Modul de configurare a infrastructurii rutiere va trebui corelată atât cu tendința de extindere a fondului construit vizibilă la nivelul comunei cât și cu ceade a asigura mobilitatea sustenabilă a persoanelor.

2.2. Încadrarea în localitate

Conform PUG al comunei Fundu Moldovei, aprobat prin HCL 61/2015, terenul care face obiectul PUZ este situat în extravilanul localității Botuș, la o distanță de cca. 115 m de limita intravilanului existent.

PUZ - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A UNEI SUPRAFEȚE DIN PARCELA IDENTIFICATĂ CU N.C. 36669 PENTRU CONSTRUIREA UNEI LOCUINȚE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+M ȘI ANEXE, sat BOTUȘEL, comuna FUNDU MOLDOVEI, jud. SUCEAVA

Amplasamentul studiat se află la nord față de drumul comunal DC 87B, care traversează intravilanul localității Botușel pe direcția est-vest, și are următoarele **vecinătăți imediate**:

- **la nord** - teren proprietate privată identificat cu NC 33377;
- **la sud** - teren proprietate privată identificat cu NC 37175 și NC 37176, rezultate din dezmembrarea parcelei 36670; parcela identificată cu NC 37175 a intrat în proprietatea beneficiarului;
- **în est** - teren proprietate privată identificat cu NC 34613;
- **la vest** - teren proprietate privată identificat cu NC 32286.

Amplasamentul studiat nu are acces direct la DC 87B și nici la vreun alt drum local.

Pentru a realiza accesul la DC 87B beneficiarul a achiziționat 2 parcele rezultate din dezmembrarea celor învecinate, astfel:

- parcela identificată cu **NC 37175** rezultată din dezmembrarea parcelei identificate cu NC 36670;
- parcela identificată cu **NC 37179** rezultată din dezmembrarea parcelei identificate cu NC 32343.

Terenurile învecinate sunt libere de funcțiuni la data elaborării PUZ.

În zona pentru care se elaborează PUZ nu există monumente, ansambluri sau situri arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice (LMI 2015).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat este situat în partea nordică a Carpaților Orientali în zona de depresiune intramontană.

Cadrul natural al zonei este preponderant format din dealuri cu mari diferențe de nivel față de cota drumului. Panta terenului pe care va fi amplasată construcția propusă are o înclinație de max. 12.00%, cel mai înalt punct este situat în partea de nord-vest a amplasamentului la cota 909.10 m rMN, iar cel mai jos punct este situat în partea de sud-est a acestuia la cota de 872.90 m rMN. Din punct de vedere **a riscului de alunecări de teren zona studiată este încadrată cu risc mediu**, cu probabilitate redusă de producere a alunecărilor de teren, conform Legii 575/2001.

Conform prevederilor NP 074/2014, aprobat de MLPTL cu ordinul nr. 1216/29/08/2002 și GT 035/2002 aprobat de MLPTL cu ordinul nr. 837/06.06.2002 și a STAS 1242/1-89 s-a întocmit un studiu geotehnic, necesar elaborării proiectului propus.

Concluziile stabilite prin studiul geotehnic întocmit încadrează investiția în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic redus.

Presiunea de referință a vântului, medie pe 10 minute $q_{ref} = 0.60$ kPa, conform Indicativ CR 1-1-4/2012.

Normativul P100-1/2013 "Normativ pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor de locuințe social-culturale, agrozootehnice și industriale" indică următoarele valori pentru coeficienții a_g și T_c (a_g – coeficient seismic; T_c – perioada de colț [s]):

$$a_g = 0.10g$$

$$T_c = 0.70s$$

Caracteristici morfologice, geologice și hidrogeologice a zonei

Din punct de vedere **hidrologic și hidrogeologic** apele freatice sunt prezentate prin strate acvifere descendente acumulate în depozitele sarmațiene și cuaternare, care sunt drenate

PUZ - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A UNEI SUPRAFETE DIN PARCELA IDENTIFICATĂ CU N.C. 36669 PENTRU CONSTRUIREA UNEI LOCUINȚE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+M ȘI ANEXE, sat BOTUȘEL, comuna FUNDU MOLDOVEI, jud. SUCEAVA

natural prin secționarea lor de către văile râurilor și ies la zi sub formă de izvoare. stratele acvifere sunt de adâncime, și strate libere.

Din punct de vedere a zonei de risc, conform Legii 575-2001, arealul amplasamentului, se încadrează din punct de vedere al riscului de alunecări de teren în zona cu risc mediu, cu probabilitate redusă de producere a alunecărilor de teren.

Riscuri naturale

Pe amplasamentul studiat nu au fost identificate zone cu forme specifice care ar putea conduce la fenomene de instabilitate-alunecări de teren sau tasări.

Din punct de vedere al **riscului la inundații**, terenul aparține zonei cu cantitate maximă de precipitații căzute în 24 de ore, estimate a fi sub 200 mm.

Clima

Datorită așezării geografice se remarcă o climă răcoroasă, cu toate consecințele ce decurg asupra peisajului natural.

Canalizarea maselor de aer din vest, se resimt atât în cantitatea de precipitații cât și de direcția vânturilor care domină din această direcție cca.30%.

Temperatura medie anuală este de 5°C-7°C mai scăzută spre amonte (Branîștea, Botuș) și mai ridicată spre aval (Fundu Moldovei). Pe versanți temperatura scade între 2°C- 4°C, ceea ce corespunde cu temperaturi medii anuale înregistrate la Rarău.

Temperatura medie a lunii ianuarie se menține între -4°și -6° iar a lunii iulie este cuprinsă între 14°și 16°.

Temperaturile maxime în lunile iunie, iulie, august ating 28°C. Iarna se ajunge la valori minime de -28°C – în ianuarie.

Numărul zilelor cu îngheț variază între 138 - 180 zile pe an iar numărul zilelor de vară oscilează între 29 – 51 zile pe an.

Numărul zilelor cu cer acoperit este iulie 138 – 180 zile pe an, iar zilelor senine între 35 - 65 zile pe an.

Precipitațiile atmosferice variază datorită diferențelor de altitudine dintre vetrele satelor aparținătoare și înălțimile din jur; cele mai mari cantități de precipitații înregistrându-se în lunile de vară. Stratul de zăpadă poate apărea încă din luna noiembrie, uneori chiar din octombrie și dispare spre sfârșitul lunii martie sau începutul lui aprilie.

Cantitatea medie de precipitații este cuprinsă între 700 și 1000 ml anual. Grosimea stratului de zăpadă atinge în medie 60-80 cm.

Ceața constituie unul din fenomenele climatice specifice zonelor depresionare (în lungul văii râului Moldova), având frecvența mai mare iarnă și scade spre sfârșitul primăverii și începutul verii.

Bruma reprezintă un fenomen caracteristic, apare spre sfârșitul verii și dispare târziu primăvară.

Conform STAS 6054 "Adâncimea maximă de îngheț. Zonarea teritoriului României", adâncimea maximă de îngheț pentru amplasamentul studiat este de 90,0-100,0 cm

Presiunea de referință a vântului, mediate pe 10 min. $q_{ref} = 0,60\text{kPa}$, conform CR 1-1-4/2012. Încărcarea din zăpadă pe sol $s_{0,k} = 2,00\text{ kN/m}^2$, indicativ CR 1-1-3/2012.

PUZ - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A UNEI SUPRAFEȚE DIN PARCELA IDENTIFICATĂ CU N.C. 36669 PENTRU CONSTRUIREA UNEI LOCUINȚE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+M ȘI ANEXE, sat BOTUȘEL, comuna FUNDU MOLDOVEI, jud. SUCEAVA

2.4. Circulații

Amplasamentul pentru care se elaborează prezenta documentație de urbanism va avea acces direct din **DC 87B**, care va fi amenajat pe parcelele identificate cu **NC 37175 (S = 6429.00 mp)** și **NC 37179 (S = 213.00 mp)** aflate în proprietatea beneficiarului.

Acestea sunt rezultatul unor operațiuni de dezmembrare a parcelelor identificate cu **NC 36670** și **NC 32343** aflate în proprietatea **ȚÎMPĂU RODICA**, intrând apoi în proprietatea beneficiarului conform actelor de teren anexate. Parcela **NC 36670** a fost dezmembrată în parcelele **37175** și **37176**, iar parcela **NC 32343** a fost dezmembrată în parcelele și **37178** și **37179**.

Principala cale de circulație din zona studiată este drumul comunal **DC 87B**, cu o lățime de minim 4.00 m în imediata vecinătate a amplasamentului cu îmbrăcăminte din piatră spartă și balast.

Acesta se află în proces de modernizare, astfel la o distanță de maxim 1 un km de amplasament profilul stradal se lățește la 6.00 m, având că strat de uzură asfalt.

La aproximativ 2.80 km distanță, **DC 87B** intersectează drumul județean **DJ 175**, cu o bandă pe sensul de mers, având o lățime a profilului stradal de 7.00 m. Îmbrăcămintea DJ 175 este asfalt.

Dintre disfuncționalitățile identificate la nivelul circulației, amintim:

- dimensiunile reduse ale profilului stradal (cca. 4.00 m), cu posibilitate limitată de lărgire îngreunează circulația din ambele sensuri;
- trotuarele sunt înguste sau inexistente și împiedică realizarea deplasărilor pietonale în condiții de siguranță;
- îmbrăcămintea drumului formată din balast și piatră spartă încetinește viteză de circulație.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

După cum am precizat anterior, amplasamentul studiat se află într-o zonă în curs de urbanizare, cu tendință de dezvoltare cu precădere în profil rezidențial monofuncțional.

Relaționări între funcțiuni

Construcțiile învecinate au, de asemenea, funcțiune de locuire individuală. În timp se impune mixarea funcțională a zonei cu funcțiuni complementare celei de locuire.

Aspecte calitative ale fondului construit

Zona din vecinătatea amplasamentului studiat este slab construită. Construcțiile existente sunt răsfirate aflate în stare bună și regim redus de înălțime P, P+M, P+1. Majoritatea terenurilor învecinate au destinația de fâneată.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Vecinătățile amplasamentului studiat sunt formate preponderent din terenuri aparținând persoanelor fizice sau juridice, având categorii de folosință de curți-construcții, fâneată și pășuni. Interesul manifestat pentru dezvoltarea zonei favorizează completarea acestora cu funcțiuni rezidențiale sau complementare acestora și, implicit, realizarea locuinței individuale D+P+M.

PUZ - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A UNEI SUPRAFEȚE DIN PARCELA IDENTIFICATĂ CU N.C. 36669 PENTRU CONSTRUIREA UNEI LOCUINȚE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+M ȘI ANEXE, sat BOTUȘEL, comuna FUNDU MOLDOVEI, jud. SUCEAVA

Asigurarea cu spații verzi

În prezent, în zona studiată nu există spații verzi cu caracter public amenajate. Singurele spații verzi existente sunt cele cu caracter privat reprezentate de grădinile din proximitatea locuințelor. Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa o suprafață de min. 30% din suprafața sa totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

În zona studiată nu au fost identificate fenomene active de instabilitate.

Principalele disfuncționalități

DOMENIU	DISFUNCȚIONALITĂȚI IDENTIFICATE
1. CIRCULAȚIE	Trama stradală este subdimensionată (lățime profil 4.00 m), pe care se circulă cu dificultate.
2. OCUPAREA TERENURILOR	Zona este una în curs de dezvoltare alcătuită din construcții de dimensiuni mici și medii cu regim redus de înălțime, amplasate disparat. Lipsa unei planificări prealabile poate crește riscul de dezvoltare haotică a acesteia.
3. CONDIȚII GEOTEHNICE	Nu este cazul.
4. RISCURI NATURALE ȘI ANTROPICE	Amplasamentul studiat nu prezintă riscuri naturale și antropice.
5. SURSE DE POLUARE	Nu este cazul.
6. ARHITECTURALE ȘI URBANISTICE	Lipsa unor utilități (rețea canalizare și alimentare cu gaze naturale).

PUZ - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A UNEI SUPRAFEȚE DIN PARCELA IDENTIFICATĂ CU N.C. 36669 PENTRU CONSTRUIREA UNEI LOCUINȚE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+M ȘI ANEXE, sat BOTUȘEL, comuna FUNDU MOLDOVEI, jud. SUCEAVA

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT TOTAL			
BILANȚ TERITORIAL EXISTENT			
NR. CRT.	FUNCȚIUNI EXISTENTE	SUPRAFAȚ A (MP)	PROCENT (%)
1.	Teren liber de construcții (teren arabil) aflat în proprietatea beneficiarului (CF 36669) - fâneată	10000.00	60.08%
2.	Teren liber de construcții (teren arabil) aflat în proprietatea beneficiarului (CF 37175) - fâneată	6429.00	38.63%
3.	Teren liber de construcții (teren arabil) aflat în proprietatea beneficiarului (CF 37179) - arabil	213.00	1.29%
TOTAL		16642.00	100.00 %

2.6. Echipare edilitară

Zona studiată dispune parțial de utilitățile necesare deservirii locuinței (D+P+M) și anexei (P), propuse.

Alimentare cu apă și canalizare

Amplasamentul studiat nu dispune de posibilitatea de racordare la rețeaua de apă potabilă sau de canalizare. Alimentarea cu apă a imobilului se va rezolva prin intermediul unui puț forat.

Colectarea și epurarea apelor uzate menajere se va realiza prin intermediul unei fose septice (a se consulta planșa U4. Reglementări urbanistice: echipare tehnico-edilitară).

Alimentarea cu gaze naturale

În prezent nu există o rețea de distribuție a gazelor naturale care să deservască localitatea Botușel.

Alimentarea cu energie electrică

În vecinătatea amplasamentului, de-a lungul DC 87B, există o rețea electrică de joasă tensiune. Realizarea investiției propuse impune obținerea de către beneficiar a avizului tehnic de racordare la electricitate, în conformitate cu reglementările în vigoare din domeniul furnizării energiei electrice la consumatori.

PUZ - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A UNEI SUPRAFEȚE DIN PARCELA IDENTIFICATĂ CU N.C. 36669 PENTRU CONSTRUIREA UNEI LOCUINȚE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+M ȘI ANEXE, sat BOTUȘEL, comuna FUNDU MOLDOVEI, jud. SUCEAVA

2.7. Probleme de mediu

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Din punct de vedere al categoriilor de probleme identificate, cele mai numeroase sunt în domeniul calității apelor de suprafață, al gestiunii deșeurilor și al pericolelor generate de fenomene naturale și antropice.

Din punct de vedere al factorului de mediu sol, impactul antropic poate fi diminuat prin evitarea depozitărilor necontrolate de deșeuri de orice natură.

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicei mediului. Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantatii de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților de trai, cu conservarea factorilor de mediu.

Din perspective aspectelor analizate calitatea solului, existența deșeurilor și a substanțelor chimice periculoase, arii protejate, etc.) amplasamentul studiat se pretează dezvoltării propuse, locuință individuală și anexă, fapt susținut de prezența imobilelor cu această funcțiune în vecinătate.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Puncte de vedere a administrației publice locale

Prin eliberarea certificatului de urbanism prin care se solicită întocmirea PUZ, Primăria comunei Fundu Moldovei și-a exprimat consimțământul de a analiza posibilitatea de realizare a locuinței individuale (D+P+M) și anexă (P) prin introducerea în intravilan a unei suprafețe de 4500.00 mp din parcela identificată cu NC 36669.

Documentația PUZ își propune să includă soluții contextualizate caracterului amplasamentului, temei de proiectare și prevederilor PUG, identificând, totodată, acele elemente urbanistice care trebuie ameliorate în vederea realizării investiției propuse în condiții optime, și care să contribuie la evoluția armonioasă a zonei.

Puncte de vedere ale populației

În calitate de autoritate locală, Primăria comunei Fundu Moldovei are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu. Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații. Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferitele faze de elaborare și / sau dezbatere publică.

Puncte de vedere a elaboratorului

Din analiza detaliată asupra diferitelor aspecte urbanistice ale zonei, au rezultat următoarele priorități:

PUZ - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A UNEI SUPRAFETE DIN PARCELA IDENTIFICATĂ CU N.C. 36669 PENTRU CONSTRUIREA UNEI LOCUINȚE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+M ȘI ANEXE, sat BOTUȘEL, comuna FUNDU MOLDOVEI, jud. SUCEAVA

la nivelul circulațiilor

- configurarea adecvată a circulațiilor carosabile și pietonale;

la nivel funcțional

- se impune realizarea unor construcții cu funcțiuni complementare locuirii în vecinătate, pentru mixarea profilului funcțional al zonei.

la nivelul impactului asupra mediului

- prevenirea și limitarea poluării solului - extinderea sistemului de colectare selectivă a deșeurilor reciclabile prin creșterea numărului de recipiente de colectare selectivă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiul geotehnic realizat, atestă că terenul studiat este stabil din punct de vedere al alunecărilor de teren și nu este inundabil.

Pentru evitarea infiltrării apelor de suprafață la cota de fundare, se vor adopta următoarele măsuri:

- sistematizarea verticală și în plan a amplasamentului pentru asigurarea colectării și evaluării rapide de pe întreaga suprafață supusă construirii, a apelor provenite din precipitații sau din alte surse de suprafață;
- săpăturile vor fi prevăzute cu baze care să permită colectarea și evacuarea rapidă a apelor provenite din precipitații pe toată durata execuției construcției, astfel încât stratul de beton să fie turnat pe teren uscat;
- executarea trotuarelor etanșe în jurul construcției, cu lățimea minimă de 1.00 m vor avea panta de min. 2%, orientată spre exterior, acestea fiind echipate cu rigole etanșe pentru colectarea și evacuarea apelor provenite din precipitațiile căzute pe amplasament. O atenție deosebită se va acorda rostului dintre trotuar și clădire, care se va etanșa cu mastic de bitum și se va urmări menținerea acestei etanșeități pe toată durata de exploatare a construcției.

3.2. Prevederi ale PUG

Potrivit PUG al comunei Fundu Moldovei aprobat prin HCL 61/2015 amplasamentul care face obiectul prezentei documentații de urbanism este situat în extravilanul comunei.

Utilizarea pentru construcții a terenurilor agricole din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei Fundu Moldovei, se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii 350/2001 *(cu completările și modificările ulterioare)* și a Legii 18/1991 *(cu completările și modificările ulterioare)*. Propunerea studiată prin PUZ se va supune prevederilor art. 3 și 4 din Regulamentul Local de Urbanism și pot fi utilizate, în măsura necesităților, pentru orice construcție sau amenajare conform zonificării funcționale stabilite prin Planul Urbanistic General.

Amplasamentul studiat nu se înscrie în terenurile agricole de clasa I și II de calitate - din cele amenajate cu îmbunătățiri funciare, precum și plantate cu vii sau livezi.

Folosința actuală a amplasamentului este teren construit și neconstruit (categoria de folosință: fâneată).

PUZ - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A UNEI SUPRAFEȚE DIN PARCELA IDENTIFICATĂ CU N.C. 36669 PENTRU CONSTRUIREA UNEI LOCUINȚE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+M ȘI ANEXE, sat BOTUȘEL, comuna FUNDU MOLDOVEI, jud. SUCEAVA

3.3. Valorificarea cadrului natural

Intervențiile asupra terenului și a mediului vor fi reduse, constând în realizarea locuinței, anexei și drumului de acces.

Prin proiectul propus se dorește protejarea cadrului natural și completarea acestuia cu elemente compatibile prin plantarea de arbori și arbuști.

3.4. Modernizarea circulației

Circulația în zonă este în proces de modernizare. Profilul stradal al **DC 87B** se va lărgi la 6.00 m, urmând să aibă câte o bandă pe sensul de mers și va fi asfaltat.

Accesul pe parcelă se va realiza printr-un drum nou creat pe proprietatea beneficiarului (parcelele identificate cu **CF 36669**, **CF 37175** și **CF 37179**). Acesta va avea o lungime totală de cca. 429.00 m. Tronsoanele de drum realizate pe parcelele identificate cu **CF 36669**, **CF 36670** (dezmembrată ulterior în parcelele identificate cu **CF 37175** și **CF 37176**) și **CF 32343** (dezmembrată ulterior în parcelele identificate cu **CF 37178** și **CF 37179**) au o lățime a profilului de **7.00 m**.

Lățimea de 7.00 m pentru tronsonul de drum realizat pe parcela identificată cu **CF 37179**, va putea fi asigurată astfel: drumul realizat pe parcela beneficiarului (**CF 37179**) va avea lățimea de 5.00 m (pe o lungime de cca. 50 m), urmând diferența până la 7.00 m să fie asigurată pe parcela identificată cu **CF 32343** (dezmembrată ulterior în parcelele identificate cu **CF 37178** și **CF 37179**) proprietate a ȚIMPĂU RODICA, asupra căreia beneficiarului i-a fost acordat drept de trecere cu iciorul, mașina și orice atelaje cu tracțiune mecanică și manuală cu titlu gratuit, prin intermediul unui act notarial anexat la prezenta documentația. Deși parcela a fost dezmembrată ulterior în imobilele identificate cu **CF 37179** (proprietate a beneficiarului) și **CF 37178**, servitutea de trecere se menține și figurează în cărțile funciare ale imobilelor rezultate.

Acesta va avea o înclinație de maxim 12.00% și va fi astfel conformat pentru a nu împiedica accesul mijloacelor speciale de intervenție.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Tema de proiectare în vederea elaborării documentației PUZ a fost stabilită de proiectantul de specialitate în colaborare cu beneficiarul pe baza informațiilor oferite de acesta, în vederea valorificării superioare a amplasamentului. Astfel, se propune realizarea unei operațiuni de **introducere în intravilan a unei suprafețe de teren (4500.00 mp) din parcela beneficiarului în vederea realizării unei locuințe (D+P+M) și anexă, care se va încadra în zona funcțională aferentă locuințelor (L).**

Potrivit legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (cu modificările și completările ulterioare), introducerea în intravilan a unei suprafețe de teren se impune realizarea unei documentații de urbanism – Plan Urbanistic Zonal (PUZ), care să respecte prevederile Ordinului Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr. 176/N/16 august 2000 privind metotologia de elaborare și conținutul cadru a Planului Urbanistic Zonal (indicativ GM - 010 - 2000).

Pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal și obținerea autorizației de construire, elaboratorul PUZ va respecta prevederile art. 32 alin. (2), (3), (4) și (5) cu privire la eliberarea avizului de oportunitate din Legea nr. 350/2001 (cu modificările și completările ulterioare).

PUZ - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A UNEI SUPRAFEȚE DIN PARCELA IDENTIFICATĂ CU N.C. 36669 PENTRU CONSTRUIREA UNEI LOCUINȚE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+M ȘI ANEXE, sat BOTUȘEL, comuna FUNDU MOLDOVEI, jud. SUCEAVA

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ TOTAL			
BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ INTRAVILAN (CF 36669 parțial)			
NR. CRT.	FUNCȚIUNI EXISTENTE	SUPRAFAȚA (MP)	PROCENT (%)
1.	Construcții propuse – locuință (D+P+M) și anexă (P)	243.70	5.45%
2.	Circulații auto și pietonale în incintă	2906.30	65.55%
3.	Spații verzi amenajate la sol	min. 1350.00	min. 30%
TOTAL INTRAVILAN		4500.00	100.00 %

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ - EXTRAVILAN (CF 36669, CF 37175 parțial) ȘI INTRAVILAN (CF 37179)			
NR. CRT.	FUNCȚIUNI EXISTENTE	SUPRAFAȚA (MP)	PROCENT (%)
1.	Circulații auto și pietonale (CF 36669)	501.50	4.13%
2.	Teren liber de construcții (CF 36669)	4998.50	41.16%
3.	Circulații auto și pietonale (CF 37179)	1459.00	12.02%
4.	Teren liber de construcții (CF 37179)	4970.00	40.94%
5.	Circulații auto și pietonale (CF 37175)	213.00	1.75%
TOTAL EXTRAVILAN		12142.00	100.00 %

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ TOTAL		
Suprafață intravilan propus	4500.00	27.04%
Suprafață extravilan și intravilan existent	12142.00	72.96%
TOTAL	16142.00	100.00%

PUZ - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A UNEI SUPRAFEȚE DIN PARCELA IDENTIFICATĂ CU N.C. 36669 PENTRU CONSTRUIREA UNEI LOCUINȚE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+M ȘI ANEXE, sat BOTUȘEL, comuna FUNDU MOLDOVEI, jud. SUCEAVA

INDICATORI URBANISTICI
S teren = 4500.00 mp
Regim de înălțime: D+P+M (locuință); P (anexă)
Suprafața construită (locuință+anexă): Sc = 243.70 mp
Suprafața desfășurată (locuință + anexă): Sd= 578.20 mp
P.O.T. propus = 5.95 % < 15% admis cf. PUG
C.U.T. propus = 0.13 < 0.14

P.O.T. maxim = 15%

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PE PARCELĂ

SUPRAFAȚA EDIFICABILĂ ca fiind suprafața de teren pe care poate fi amplasată o construcție în interiorul parcelei, cu condiția ca aceasta să respecte retragerile față de vecinătăți descrise în paragraful ce urmează.

Suprafața edificabilă a fost definită cu retragere posterioară de 4.00 m, 4.00 m față de limita laterală dreapta de proprietate (est), și 14.00 m față de limita de sud a parcelei (a se consulta planșa U3 – Reglementări urbanistice).

Amplasarea construcțiilor propuse, locuință (D+P+M) și anexă (P) pe parcelă se vor realiza respectând următoarele retrageri față de vecinătăți:

- **la nord** se va menține o retragere de **4.00 m** față de limita posterioară de proprietate;
- **la sud** se va menține o retragere de **14.00 m** față de limita de proprietate;
- **la est** se va menține o retragere de **4.00 m** față de limita laterală a parcelei;
- **la vest** se va menține o retragere de **39.20 m** față de limita laterală a parcelei.

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă rece va fi asigurată prin forarea unui puț pe incinta amplasamentului studiat și extragerea acesteia printr-un hidrofor cu bransament din PEHD cu diametrul de Dn 50mm, montat îngropat. Detalierea instalațiilor de alimentare cu apă se vor stabili în faza DTAC a proiectului.

Canalizare

După cum am precizat anterior, în zona studiată nu există un sistem centralizat pentru colectarea și epurarea apelor uzate menajere. Evacuarea acestora se va face prin intermediul unui rezervor vidandabil subteran etanș, accesibil autoutilitareii. Detalierea acestor soluții se va realiza la faza DTAC a proiectului.

Canalizarea pluvială

Apele provenite din precipitații vor fi colectate în rigole acoperite și șanturi deschise și se vor elimina în rețeaua hidrografică a zonei.

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a construcției propuse se va realiza din surse regenerabile, prin montarea, pe acoperișul construcției propuse, de panouri fotovoltaice. Locuința propusă va fi

PUZ - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A UNEI SUPRAFEȚE DIN PARCELA IDENTIFICATĂ CU N.C. 36669 PENTRU CONSTRUIREA UNEI LOCUINȚE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+M ȘI ANEXE, sat BOTUȘEL, comuna FUNDU MOLDOVEI, jud. SUCEAVA

ocupată temporar, în majoritatea timpului pe perioada verii, astfel necesarul de energie electrică va putea fi acoperit. Detalierea acestor soluții se va realiza la faza DTAC a proiectului.

Alimentarea cu energie termică

În vecinătatea amplasamentului studiat nu există rețea de alimentare cu energie termică. În acest caz, alimentarea cu energie termică a locuinței propuse se va realiza prin intermediul unei pompe de căldură sol / apă.

3.6. Protecția mediului

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Se propune eliminarea în timp a tuturor surselor de poluare existente în zonă, precum și reducerea etapizată a emisiilor, în funcție de disponibilitățile financiare existente.

Măsurile adoptate pentru reducerea poluării aerului constau în propunerea unor sisteme de preparare a apei calde menajere și de încălzire a spațiilor interioare care nu se bazează pe combustibili solizi.

Prevenirea producerilor riscurilor naturale

Nu este cazul.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile menajere inerte rezultate din activitatea de construcții vor fi depozitate separat și transportate ulterior la depozite specializate. Deșeurile menajere se vor colecta selectiv, și vor fi depozitate în europubele amplasate pe platformele special amenajate (puncte de colectare). Ridicarea acestora se va realiza de o firmă specializată.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc.

După realizarea investiției, vor fi necesare măsuri permanente de întreținere a spațiilor plantate, a amenajărilor din incintă, astfel încât să nu se producă degradări importante ale terenului.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Spațiile libere de construcții vor fi înierbate și plantate cu arbori, conform prevederilor *RLU, Cap. II – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor, 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri*, din prezenta documentație.

Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

Refacere peisagistică și reabilitare urbană

Nu este cazul.

PUZ - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A UNEI SUPRAFEȚE DIN PARCELA IDENTIFICATĂ CU N.C. 36669 PENTRU CONSTRUIREA UNEI LOCUINȚE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+M ȘI ANEXE, sat BOTUȘEL, comuna FUNDU MOLDOVEI, jud. SUCEAVA

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Nu este cazul.

3.7. Obiective de utilitate publică

Nu este cazul.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Având în vedere că zona studiată este una în curs de urbanizare, se impun o serie de măsuri pentru obținerea unui caracter unitar al acesteia legate preponderent de rezolvarea în manieră similară a circulației carosabile și pietonale în zonă și de asigurarea unui grad crescut de conectivitate a rețelei.

Coordonator urbanism:
dr. arh.-urb. Ruxandra SĂLĂVĂSTRU

