

SC ARH ICA SRL J22/579/2023 ✉ arhica.office@gmail.com 📍 Iași Std Ipsilanti, nr 48 ☎ 0749 873 737	BENEFICIAR: IRINA MIRELA GABRIELA SI LUCA RALUCA MELANIA	NR. PROIECT: 01/06.2023
	PROIECT: Întocmire PUZ- Lotizare teren construcții locuințe	DATA: Iunie 2023
	AMPLASAMENT: Județul Suceava, UAT Fântâna Mare, sat Fântâna Mare, nr cad 33450, 33445, 33446, 33451	FAZĂ: P.U.Z
	Memoriu de Prezentare	Pagina 1

VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării
Întocmire PUZ- Lotizare teren construcții locuințe
- Beneficiar
IRINA MIRELA GABRIELA ȘI LUCA RALUCA MELANIA
- Proiectant general
S.C. ARH ICA. SRL
- Data elaborării
2023
- Subproiectanți, colaboratori:
Utilități: ing. Filip Vasile
- Data elaborării: Iunie 2023

1.2. OBIECTUL PUZ

Lucrarea urmărește realizarea unei compoziții coerente din punct de vedere urbanistic și configurarea unei estetici a ansamblului compozițional în zona studiată, precum și extinderea intravilanului localității Fântâna Mare, având în vedere faptul că o parte din terenul studiat se află în extravilan.

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

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

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

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

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

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

SC ARH ICA SRL J22/579/2023 ✉ arhica.office@gmail.com 📍 Iași Std Ipsilanti, nr 48 ☎ 0749 873 737	BENEFICIAR: IRINA MIRELA GABRIELA SI LUCA RALUCA MELANIA	NR. PROIECT: 01/06.2023
	PROIECT: Întocmire PUZ- Lotizare teren construcții locuințe	DATA: Iunie 2023
	AMPLASAMENT: Județul Suceava, UAT Fântâna Mare, sat Fântâna Mare, nr cad 33450, 33445, 33446, 33451	FAZĂ: PUZ
	Memoriu de Prezentare	Pagina 2

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

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

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

Prin planul urbanistic zonal se urmărește optimizarea utilizării resurselor de teren, corelată cu stabilirea de reglementări specifice funcțiunilor din cadrul zonei studiate, în scopul asigurării unui echilibru permanent între modul de valorificare a acestora și condițiile de protecție a mediului natural, în concepția dezvoltării durabile a teritoriului și a localităților.

Obiectul P.U.Z. se constituie într-un studiu ce urmărește analiza situației existente, potențialului de dezvoltare urbanistic al zonei și propuneri de organizare funcțională, volumetrică și tehnică a zonei.

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

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

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

Au fost cercetate o serie de materiale întocmite de autoritățile locale cum ar fi Strategia de dezvoltare a județului Suceava pentru perioada 2021 – 2027. Prin analiza studiului se va obține un cadru global și o documentație unitară asupra posibilităților de dezvoltare durabilă a acestui teritoriu în context județean și național. Studiul reprezintă un material ce poate oferi investitorului criteriile de conformare a construcțiilor, informațiile utile asupra resurselor materiale și umane cu

SC ARH ICA SRL J22/579/2023 ✉ arhica.office@gmail.com 📍 Iași Std Ipsilanti, nr 48 ☎ 0749 873 737	BENEFICIAR: IRINA MIRELA GABRIELA SI LUCA RALUCA MELANIA	NR. PROIECT: 01/06.2023
	PROIECT: Întocmire PUZ- Lotizare teren construcții locuințe	DATA: Iunie 2023
	AMPLASAMENT: Județul Suceava, UAT Fântâna Mare, sat Fântâna Mare, nr cad 33450, 33445, 33446, 33451	FAZA: P.U.Z
	Memoriu de Prezentare	Pagina 3

posibilități imediate de valorificare, cât și pentru realizarea unor obiective particulare în zone specifice de amenajat.

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

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

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

▪ Date privind evoluția zonei:

Cele mai vechi urme de locuire datează din neoliticul timpuriu, dar atestarea documentară a satelor este menționată abia în secolul al XV -lea . Cele mai vechi sate respectiv Spătărești, Blăgești , Răciuleni și Praxia își au obârșia în acest secol , iar cele mai noi , Fântâna Mare și Cotu Băii se află menționate abia la sfârșitul secolului al XVIII -lea și începutul secolului al XIX -lea . Din anul 1865 devine comuna având în componența satele : Fântâna Mare, Cotu Băii, Dumbrăvița, Praxia, Spătărești și Vadu Moldovei până în anul 1968 când s-a unit cu fosta comună Ciumulești și a dat naștere comunei Vadu Moldovei.

Data fiind dezvoltarea rapidă a locuințelor către zonele și localitățile aflate în imediata vecinătate a municipiului Fălticeni, a apărut nevoia de a extinde limita intravilanului, însoțită și de măsurile necesare de extensie a rețelelor tehnico-edilitare.

▪ Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evoluția localității

Comuna Fântâna Mare s-a înființat în anul 2003 prin Legea nr. 339 care a aprobat reînființarea comunei Fântâna Mare, prin desprinderea din comuna Vadu Moldovei, având în componență satele: Fântâna Mare, Cotu Băii, Spătărești și Praxia.

De-a lungul evoluției comunei și până în prezent, zona studiată a avut funcția de teren arabil, prin prezentul PUZ dorindu-se schimbarea destinației terenului în zonă de locuințe.

▪ Potențial de dezvoltare

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

Data fiind dezvoltarea rapidă a locuințelor către zonele și localitățile aflate în imediata vecinătate a municipiului Fălticeni, a apărut nevoia de a extinde limita intravilanului acestor localități, în prezent

SC ARH ICA SRL J22/579/2023 ✉ arhica.office@gmail.com 📍 Iași Std Ipsilanti, nr 48 ☎ 0749 873 737	BENEFICIAR: IRINA MIRELA GABRIELA SI LUCA RALUCA MELANIA	NR. PROIECT: 01/06.2023
	PROIECT: Întocmire PUZ- Lotizare teren construcții locuințe	DATA: Iunie 2023
	AMPLASAMENT: Județul Suceava, UAT Fântâna Mare, sat Fântâna Mare, nr cad 33450, 33445, 33446, 33451	FAZA: P.U.Z
	Memoriu de Prezentare	Pagina 4

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

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

▪ Poziția zonei față de intravilanul localității:

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

▪ Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general:

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

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

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona beneficiază de prezența rețelelor de alimentare cu apă, energie electrică și telefonie.

Instituțiile de interes general (primărie, poliție) se află, la o distanță de aproximativ 150 m de terenul studiat.

2.2.1. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Localitatea Fântâna Mare este situată la 7 km de municipiul Fălticeni în zona podișului cu același nume, pe malul stâng și pe cursul mijlociu al râului Moldova, la 403 km nord de București, 117 km nord-vest de Iași, 33 km sud-est de Suceava și la 3 km est de Baia lui Ștefan cel Mare.

▪ Relief

Zona studiată este localizată într-o zonă deluroasă din Podișul Sucevei, în apropierea sa găsindu-se întinse plantații pomicole și iazuri piscicole. Din zonă se văd culmile Munților Stânișoarei (altitudinea maximă: 1531 metri, în Vârful Bivolul); în față este un orizont de înălțimi subcarpatice – Dealul lui Ciocan (624 metri), Dealul Înalt (503 metri), Culmea Pleșului (915 metri); mai aproape, este culoarul depresionar al văii Moldovei. Se identifică o zonă în care se întâlnesc forme de relief diferite: podișul înalt al Șomuzurilor, depresiunea deluroasă Liteni, culoarul larg al Moldovei și zona subcarpatică (Subcarpații Neamțului).

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

SC ARH ICA SRL J22/579/2023 ✉ arhica.office@gmail.com 📍 Iași Std Ipsilanti, nr 48 ☎ 0749 873 737	BENEFICIAR: IRINA MIRELA GABRIELA SI LUCA RALUCA MELANIA	NR. PROIECT: 01/06.2023
	PROIECT: Întocmire PUZ- Lotizare teren construcții locuințe	DATA: Iunie 2023
	AMPLASAMENT: Județul Suceava, UAT Fântâna Mare, sat Fântâna Mare, nr cad 33450, 33445, 33446, 33451	FAZĂ: P.U.Z
	Memoriu de Prezentare	Pagina 5

▪ Clima

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

▪ Concluzii extrase din Studiul Geotehnic:

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

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

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

Pe parcursul execuției este necesar a se realiza, pe bază de contract de asistență tehnică, monitorizarea geotehnică a execuției în conformitate cu prevederile pct. 2.5.1 din normativul NP 074/2014, prin care să se adapteze, dacă este necesar, detaliile de execuție în funcție de condițiile geotehnice întâlnite și de comportarea lucrărilor în faza de construcție.

2.3. CIRCULAȚIA

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

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

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

Din punct de vedere al circulației se constată următoarele disfuncționalități:

- Lipsa trotuarelor pentru circulația pietonală;

SC ARH ICA SRL J22/579/2023 ✉ arhica.office@gmail.com 📍 Iași Std Ipsilanti, nr 48 ☎ 0749 873 737	BENEFICIAR: IRINA MIRELA GABRIELA SI LUCA RALUCA MELANIA	NR. PROIECT: 01/06.2023
	PROIECT: Întocmire PUZ- Lotizare teren construcții locuințe	DATA: Iunie 2023
	AMPLASAMENT: Județul Suceava, UAT Fântâna Mare, sat Fântâna Mare, nr cad 33450, 33445, 33446, 33451	FAZĂ: P.U.Z
	Memoriu de Prezentare	Pagina 6

- Lipsa unei îmbracamini corespunzătoare a drumurilor de acces care momentan sunt din pământ;
- Dimensionarea necorespunzătoare a drumului de acces duce la strangulări în fluxurile de circulație;
- Lipsa șanțurilor de colectare a apelor meteorice

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

▪ Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

Așa cum s-a arătat în capitolele anterioare, zona este situată atât în extravilanul, cât și în intravilanul satului Fântâna Mare. În prezent, pe amplasamentul cu o suprafață de 17 941 mp nu există construcții.

▪ Relaționări între funcțiuni:

Terenul din apropierea amplasamentului este constuit în regim izolat, având în cea mai mare parte funcția de locuire. Cea mai apropiată construcție cu funcțiunea de locuire se afla la 7.0 m spre N față de limita proprietății.

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

▪ Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

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

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

▪ Aspecte calitative ale fondului construit:

Din punct de vedere estetic zona nu este afectată negativ.

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

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

▪ Asigurarea cu spații verzi:

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

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

Zona studiată nu este supusă riscurilor naturale și antropice (inundații sau viituri de apă din precipitații, alunecări de teren) în condițiile actuale date.

▪ Principalele disfuncționalități:

SC ARH ICA SRL J22/579/2023 ✉ arhica.office@gmail.com 📍 Iași Std Ipsilanti, nr 48 ☎ 0749 873 737	BENEFICIAR : IRINA MIRELA GABRIELA SI LUCA RALUCA MELANIA	NR. PROIECT: 01/06.2023
	PROIECT: Întocmire PUZ- Lotizare teren construcții locuințe	DATA: Iunie 2023
	AMPLASAMENT: Județul Suceava, UAT Fântâna Mare, sat Fântâna Mare, nr cad 33450, 33445, 33446, 33451	FAZĂ: P.U.Z
	Memoriu de Prezentare	Pagina 7

- Lipsa trotuarelor pentru circulația pietonală;
- Dimensionarea necorespunzătoare a drumurilor;
- Lipsa șanțurilor de colectare a apelor meteorice amenajate;

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

• ALIMENTAREA CU APĂ

Parcelele și locuințele individuale propuse se vor alimenta cu apă din rețeaua publică de apă, aflată pe calea de acces DC 11, nr cad 32488;

• ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

În zonă se află o rețea de joasă tensiune, montată suprațeran, ce face legătura dintre municipiul Fălticeni și terenurile învecinate, ce va fi adaptată pentru a permite alimentarea cu energie electrică a construcțiilor propuse.

• TELEFONIE

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

• GAZE NATURALE

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

• CANALIZARE

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

2.7. PROBLEME DE MEDIU

▪ Relația cadru natural - cadru construit:

Cadrul natural este definit de: climă, vânt, hidrologie, relief, vegetație/ faună. Cadrul construit este alcătuit din: construcții cu funcțiuni diverse, circulații, instalații edilitare, etc. Cadrul construit este influențat de cadrul natural prin: diferențe de temperatură, circulația aerului, circuitul apei în natură: ploaie/ zăpadă, umiditate, cursuri de apă, apă freatică, poziția văilor și colinelor, prezența plantațiilor. Cadrul natural este influențat de cadrul construit prin: construcțiile de locuințe și cele ce adăpostesc servicii/ funcțiuni, realizarea străzilor și trotuarelor, execuția rețelelor edilitare, în plus producându-se zgomot și poluare. Cele două sunt strâns legate într-o relație de interdependență, putându-se astfel influența reciproc, de aceea este necesară păstrarea unui echilibru în relația dintre cadrul natural și cel construit.

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

Terenul pe care se dorește amplasarea funcțiunii propuse beneficiază de o poziție bună, având o perspectivă favorabilă către dealurile învecinate.

▪ Aer

Prezența vegetației atenuează poluarea aerului din zonă, a noxelor și pulberilor provenite din traficul auto de pe drumurile de acces.

SC ARH ICA SRL J22/579/2023 ✉ arhica.office@gmail.com 📍 Iași Std Ipsilanti, nr 48 ☎ 0749 873 737	BENEFICIAR: IRINA MIRELA GABRIELA SI LUCA RALUCA MELANIA	NR. PROIECT: 01/06.2023
	PROIECT: Întocmire PUZ- Lotizare teren construcții locuințe	DATA: Iunie 2023
	AMPLASAMENT: Județul Suceava, UAT Fântâna Mare, sat Fântâna Mare, nr cad' 33450, 33445, 33446, 33451	FAZĂ: PUZ
	Memoriu de Prezentare	Pagina 8

- **Apa**
Agresivitatea sulfatică și magneziană asupra betoanelor, respectiv a metalelor este slabă sau chiar absentă, deoarece pe amplasamente și în vecinătățile zonei nu sunt surse generatoare de reziduuri chimice.
- **Sol**
În prezent, nu se înregistrează poluări ale solului. Nu au fost depistate depozitări necontrolate de deșeuri care să producă un impact negativ asupra factorilor de mediu (apa, aer și sol) datorită efectului lor conjugat ecologic și economic.
- **Nivel fonic**
Ca și aerul, singurul poluator fonic este traficul auto scăzut din zonă. Valorile înregistrate se înscriu în valorile admise (până la 60 dB).
- **Concluzii**
Din analiza factorilor de mediu și a cadrului natural rezultă că:
 - zona nu este poluată;
 - microclimatul este foarte potrivit pentru activitățile ce se preconizează a se desfășura.
Prin proiectarea atentă a fiecărui obiectiv și exploatarea la maximum a potențialului natural, se pot crea spații reprezentative, bine racordate la cadrul natural existent. La acest lucru ajută inclusiv relieful și vegetația existentă.
- Evidențierea riscurilor naturale și antropice:
În zona studiată nu sunt evidențiate riscuri naturale și antropice dacă se respectă coeficienții urbanistici pe amplasament (conf. P.U.Z.), pe proprietățile limitrofe (conf. P.U.G.), sunt respectate recomandările de sistematizare și dacă se păstrează funcțiunile propuse prin P.U.Z.
- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă:
Calea de acces, DC 11, este lipsită de perdelele vegetale de aliniament/ protecție, fapt ce crește posibilitatea poluării (zgomot, noxe). Prezența echipamentelor edilitare din zonă nu prezintă riscuri pentru zonă.
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:
În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție.
- Evidențierea potențialului balnear și turistic - nu este cazul.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Organele administrației publice locale cât și populația impun dezvoltarea zonei studiate cu funcții de locuire și servicii, considerate ca făcând parte din zona economică de dezvoltare, oferind multiple avantaje atât investitorilor cât și Primăriei.

Oportunitatea principală o reprezintă poziția amplasamentului într-o zonă înconjurată de un cadru natural deosebit. De asemenea o componentă importantă este și prezența în zonă a rețelei de energie

SC ARH ICA SRL J22/579/2023 ✉ arhica.office@gmail.com 📍 Iași Std Ipsilanti, nr 48 ☎ 0749 873 737	BENEFICIAR: IRINA MIRELA GABRIELA SI LUCA RALUCA MELANIA	NR. PROIECT: 01/06.2023
	PROIECT: Întocmire PUZ- Lotizare teren construcții locuințe	DATA: Iunie 2023
	AMPLASAMENT: Județul Suceava, UAT Fântâna Mare, sat Fântâna Mare, nr cad 33450, 33445, 33446, 33451	FAZĂ: P.U.Z
	Memoriu de Prezentare	Pagina 9

electrică, canalizare, de telefonie de alimentare cu apă, existând premisele dezvoltării în viitor și a rețelei de alimentare cu gaz..

De asemenea va trebui ca reglementările acestei lucrări să țină cont și de lucrările anterior elaborate, beneficiarul asumându-și răspunderea de a construi conform cu documentațiile avizate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

- Pe terenul studiat se va putea construi în conformitate cu studiul geotehnic întocmit .
- Se vor găsi soluții pentru branșarea la rețelele existente în zona și se vor găsi soluții pentru a suplini rețelele inexistente, în baza planurilor de extindere prevazute în PUG-ul municipiului Iași.
- Se vor păstra distanțele de protecție regulamentare față de rețelele edilitare.

Disfuncționalități constatate pe situl studiat:

- Lipsa trotuarelor pentru circulația pietonală;
- Dimensionarea necorespunzătoare a drumurilor;
- Lipsa șanțurilor de colectare a apelor meteorice amenajate;

3.2. PREVEDERI ALE PUG

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

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

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

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

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

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

SC ARH ICA SRL J22/579/2023 ✉ arhica.office@gmail.com 📍 Iași Std Ipsilanti, nr 48 ☎ 0749 873 737	BENEFICIAR: IRINA MIRELA GABRIELA SI LUCA RALUCA MELANIA	NR. PROIECT: 01/06.2023
	PROIECT: Întocmire PUZ- Lotizare teren construcții locuințe	DATA: Iunie 2023
	AMPLASAMENT: Județul Suceava, UAT Fântâna Mare, sat Fântâna Mare, nr cad 33450, 33445, 33446, 33451	FAZĂ: P.U.Z
	Memoriu de Prezentare	Pagina 10

de 1 m, cale de acces ce se racordează la calea de acces nr cad 32488 pe latura estică a terenului studiat.

Concomitent cu propunerea de străzi, se va realiza și rețeaua de iluminat stradal, precum și trotuarele pentru circulația pietonală de-a lungul străzii.

De asemenea se prevăd câte două locuri de parcare pe fiecare parcelă, aflate la o distanță de minim 5 m față de ferestrele camerelor de locuit, conform Ordinului Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art 4, punctul c.

Toate acestea vor fi dimensionate și semnalizate cu marcaje și semne de circulație conform legilor în vigoare.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Lucrarea urmărește realizarea unei compoziții coerente în zona studiată, propunând un nou ansamblu rezidențial pe amplasamentul descris anterior. Se permit și funcțiuni turistice.

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

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

Indicatorii urbanistici sunt valabili pentru fiecare lot în parte.

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

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

SC ARH ICA SRL J22/579/2023 ✉ arhica.office@gmail.com 📍 Iași Std Ipsilanti, nr 48 ☎ 0749 873 737	BENEFICIAR: IRINA MIRELA GABRIELA SI LUCA RALUCA MELANIA	NR. PROIECT: 01/06.2023
	PROIECT: Întocmire PUZ- Lotizare teren construcții locuințe	DATA: Iunie 2023
	AMPLASAMENT: Județul Suceava, UAT Fântâna Mare, sat Fântâna Mare, nr cad 33450, 33445, 33446, 33451	FAZĂ: P.U.Z
	Memoriu de Prezentare	Pagina 11

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

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

Distanțele dintre clădirile propuse vor respecta retragerile prevăzute, cu mențiunea dispunerii acestora la o distanță cel puțin egală cu înălțimea clădirii mai înalte, conform Ordinului Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art 3, alin. 1.

Pentru funcțiunile de turism se va respecta:

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

Bilanțul teritorial total teren suprafața studiată:

SC ARH ICA SRL J22/579/2023 ✉ arhica.office@gmail.com 📍 Iași Std Ipsilanti, nr 48 ☎ 0749 873 737	BENEFICIAR: IRINA MIRELA GABRIELA SI LUCA RALUCA MELANIA	NR. PROIECT: 01/06.2023
	PROIECT: Întocmire PUZ- Lotizare teren construcții locuințe	DATA: Iunie 2023
	AMPLASAMENT: Județul Suceava, UAT Fântâna Mare, sat Fântâna Mare, nr cad 33450, 33445, 33446, 33451	FAZĂ: PUZ
	Memoriu de Prezentare	Pagina 12

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

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

Raportare la
S=17 414,3 mp

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

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

SC ARH ICA SRL J22/579/2023 ✉ arhica.office@gmail.com 📍 Iași Std Ipsilanti, nr 48 ☎ 0749 873 737	BENEFICIAR: IRINA MIRELA GABRIELA SI LUCA RALUCA MELANIA	NR. PROIECT: 01/06.2023
	PROIECT: Întocmire PUZ- Lotizare teren construcții locuințe	DATA: Iunie 2023
	AMPLASAMENT: Județul Suceava, UAT Fântâna Mare, sat Fântâna Mare, nr cad 33450, 33445, 33446, 33451	FAZĂ: P.U.Z
	Memoriu de Prezentare	Pagina 13

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

-Funcțiunea de locuire

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

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

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

-Funcțiunea de turism

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

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

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

Regimul de aliniere este conform reprezentării pe planșa U2 Reglementări urbanistice și anume:

- Regim de aliniere principal față de axul drumului de acces (nr cad 33451, 33446)
- regimul de aliniere este la 8,5/9,5 m față de axul drumului cu dublu sens
 - Regim de aliniere stradal/principal față de limita proprietății (aliniament)
- regimul de aliniere este poziționat la 5,0 m față de aliniament.
 - Regimul de aliniere posterior:
- poziționat la 5 m/2,0 m față de limita de proprietate.

SC ARH ICA SRL J22/579/2023 ✉ arhica.office@gmail.com 📍 Iași Std Ipsilanti, nr 48 ☎ 0749 873 737	BENEFICIAR : IRINA MIRELA GABRIELA SI LUCA RALUCA MELANIA	NR. PROIECT: 01/06.2023
	PROIECT: Întocmire PUZ- Lotizare teren construcții locuințe	DATA: Iunie 2023
	AMPLASAMENT: Județul Suceava, UAT Fântâna Mare, sat Fântâna Mare, nr cad' 33450, 33445, 33446, 33451	FAZĂ: P.U.Z
	Memoriu de Prezentare	Pagina 14

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

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

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

Conformarea construcțiilor se va realiza pe baza criteriilor stabilite în planșa U2 în care s-au prevăzut regimul de aliniere propus, regimul de construire și înălțimea maximă admisă.

Amplasarea clădirilor se va realiza conform Ordinului Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art 3, alin. 1, asigurând însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate, fiind amplasate la o distanță mai mare decât înălțimea clădirii mai înalte.

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

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Pentru asigurarea utilităților se recomandă realizarea de rețele edilitare stradale, clădirile propuse urmând să se alimenteze la aceste rețele pe măsura solicitărilor.

- **ALIMENTAREA CU APĂ**

Debitul de apă potabilă necesar satisfacerii condițiilor igienico-sanitare pentru locuințe, se va determina conform STAS 1478/90 și STAS 1343/89.

Alimentarea cu apă potabilă pentru asigurarea condițiilor igienico-sanitare pentru proprietari și igienizarea spațiilor se va face prin extinderea și branșarea la rețeaua publică;

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

Cerința de apă se determină în funcție de necesarul de apă, de pierderi și de nevoile tehnologice ale sistemului de alimentare.

- **CANALIZARE**

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

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

SC ARH ICA SRL J22/579/2023 ✉ arhica.office@gmail.com 📍 Iași Std Ipsilanti, nr 48 ☎ 0749 873 737	BENEFICIAR: IRINA MIRELA GABRIELA SI LUCA RALUCA MELANIA	NR. PROIECT: 01/06.2023
	PROIECT: Întocmire PUZ- Lotizare teren construcții locuințe	DATA: Iunie 2023
	AMPLASAMENT: Județul Suceava, UAT Fântâna Mare, sat Fântâna Mare, nr cad 33450, 33445, 33446, 33451	FAZĂ: P.U.Z
	Memoriu de Prezentare	Pagina 15

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

Se vor lua măsuri de asigurare a etanșeității sistemelor de canalizare. În cazul în care rețelele de apă potabilă se intersectează cu canale sau conducte de ape uzate menajere ori industriale sau când sunt situate la mai puțin de 3 m de acestea, rețeaua de apă potabilă se va așeza totdeauna mai sus decât aceste canale ori conducte, cu condiția de a se realiza adâncimea minimă pentru prevenirea înghețului.

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

- **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

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

Se va lua în calcul și necesarul pentru iluminatul exterior.

Soluția de racord la rețeaua electrică se va stabili de către proiectanții de specialitate.

- **ALIMENTAREA CU CĂLDURĂ**

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

- **ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE**

Rețeaua de gaz nu este prezentă în zonă.

- **TELEFONIE**

Rețeaua de telefonie existentă în zonă este propusă spre extindere în funcție de solicitările noilor proprietari.

- **GOSPODĂRIA COMUNALĂ**

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

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

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

SC ARH ICA SRL J22/579/2023 ✉ arhica.office@gmail.com 📍 Iași Std Ipsilanti, nr 48 ☎ 0749 873 737	BENEFICIAR: IRINA MIRELA GABRIELA SI LUCA RALUCA MELANIA	NR. PROIECT: 01/06.2023
	PROIECT: Întocmire PUZ- Lotizare teren construcții locuințe	DATA: Iunie 2023
	AMPLASAMENT: Județul Suceava, UAT Fântâna Mare, sat Fântâna Mare, nr cad 33450, 33445, 33446, 33451	FAZĂ: PUZ
	Memoriu de Prezentare	Pagina 16

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

- **APE**

Pentru perioada execuției construcțiilor propuse

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

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

Pentru perioada de funcționare a obiectivelor

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

- **AER**

Pentru perioada de execuție a proiectului, principalele surse de poluare ale aerului sunt pulberile sedimentabile și praful, rezultate din activitățile de construcții cât și din activitățile de transport ale deșeurilor nerecuperabile. Pentru a evita degajarea prafului în aceste condiții se va stropi cu jeturi de apă sub presiune praful rezultat.

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

Sursele de poluare ale aerului pe perioada de funcționare a obiectivelor vor fi traficul auto și gazele arse rezultate de la centralele termice. Se va avea în vedere o întreținere corespunzătoare a centralei termice, respectiv a coșului acesteia.

Prezența unei perdele de vegetație înaltă va atenua poluarea aerului din zonă, a noxelor și pulberilor provenite din traficul auto de pe drumurile de acces.

- **SOL**

Măsuri de reducere a degradării solului:

- deșeurile rezultate, respectiv deșeurile menajere, deșeuri reciclabile (lemn, materiale plastice, cauciuc, metale, după caz), cele rezultate din construcții etc., vor fi colectate selectiv și depozitate provizoriu în containere sau pe platforme special amenajate, pentru ca ulterior să fie predate agenților economici autorizați pentru activitatea de salubritate sau colectare/transport a deșeurilor;
- menținerea zonei de lucru în stare de curățenie, în special pentru a evita antrenarea deșeurilor de către apele meteorice sau curenți de aer;
- menținerea tuturor mijloacelor auto, utilajelor și echipamentelor, în stare perfectă de funcționare; se va interveni imediat ce se observă

SC ARH ICA SRL J22/579/2023 ✉ arhica.office@gmail.com 📍 Iași Std Ipsilanti, nr 48 ☎ 0749 873 737	BENEFICIAR: IRINA MIRELA GABRIELA SI LUCA RALUCA MELANIA	NR. PROIECT: 01/06.2023
	PROIECT: Întocmire PUZ- Lotizare teren construcții locuințe	DATA: Iunie 2023
	AMPLASAMENT: Județul Suceava, UAT Fântâna Mare, sat Fântâna Mare, nr cad 33450, 33445, 33446, 33451	FAZĂ: PUZ
	Memoriu de Prezentare	Pagina 17

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

- **NIVELUL FONIC**

Principala sursă de poluare fonică din zonă este traficul auto.

Se consideră că nu vor fi surse semnificative care să impună măsuri speciale de protecție pe perioada funcționării obiectivului. Se va urmări permanent încadrarea în normele din standardele în vigoare.

Pentru evitarea potențialului disconfort și pentru îmbunătățirea aspectului estetic, se recomandă înființarea unei perdele de vegetație spre zonele de locuințe

- Prevenirea producerii riscurilor naturale:

În zona studiată nu se cunosc situații ce pot genera riscuri naturale. La realizarea investiției trebuie respectate prevederile din studiul geotehnic cu privire la sistematizarea verticală și orizontală, și distanțele între construcții conform P.U.Z..

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

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

- Epurarea și preepurarea apelor uzate:

Nu este necesară epurarea și preepurarea apelor uzate.

- Depozitarea controlată a deșeurilor:

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

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

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

- Organizarea sistemelor de spații verzi:

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

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, instituirea de zone protejate:

Zona studiată nu dispune de bunuri de patrimoniu și nu trebuie instituită nici o zonă de protecție.

- Refacere pesagistică și reabilitare urbană:

Toate spațiile libere dintre construcții vor fi inerbate, iar în zona spațiului de protecție a drumurilor se vor planta arbori, ce vor constitui perdeaua de protecție a acestora.

- Valorificarea potențialului turistic și balnear:

SC ARH ICA SRL J22/579/2023 ✉ arhica.office@gmail.com 📍 Iași Std Ipsilanti, nr 48 ☎ 0749 873 737	BENEFICIAR : IRINA MIRELA GABRIELA SI LUCA RALUCA MELANIA	NR. PROIECT: 01/06.2023
	PROIECT: Întocmire PUZ- Lotizare teren construcții locuințe	DATA: Iunie 2023
	AMPLASAMENT: Județul Suceava, UAT Fântâna Mare, sat Fântâna Mare, nr cad' 33450, 33445, 33446, 33451	FAZĂ: PUZ
	Memoriu de Prezentare	Pagina 18

În zona studiată se evidențiază vreun potențial turistic și/ sau balnear. Este permisă amplasarea unor clădiri cu destinație turistică, în vederea valorificării potențialului turistic.

• Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore:

Disfuncționalitățile din domeniul căilor de comunicații (circulație) pot fi eliminate prin:

- menținerea într-o perfectă stare de funcționare a mijloacelor de transport,
- controlul nivelului de zgomot al autovehiculelor,
- refacerea (unde este cazul) și întreținerea carosabilului,
- realizarea și întreținerea perdelelor vegetale de aliniament și plantarea de specii cu frunze persistente care să asigure protecție tot timpul anului.

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

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.8.1. LISTAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA

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

3.8.2. IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL

În zona sunt identificate următoarele tipuri de proprietati:

- Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice si/sau (parcelele prevazute în P.U.Z.+R.L.U. si cele din vecinatate)

Determinarea circulatiei terenurilor între detinatori, în vederea realizarii obiectivului propus si anume:

- schimb de proprietate între beneficiari, determinat de respectarea Regulamentului General de Urbanism (R.G.U.) în conformarea parcelelor;
- cedarea de către initiatorul PUZ a suprafetei de 526,7 mp pentru modernizare drum ;

• Enunțarea obiectivelor de utilitate publică (pe domenii; denumirea lucrării, categoria de interes, suprafața sau lungimea lucrării):

În zona studiată există următoarele obiective de utilitate publică:

Enunțarea obiectivelor de utilitate publică este făcută și prin tabel pe planșa U4 - Proprietatea asupra terenurilor.

SC ARH ICA SRL J22/579/2023 ✉ arhica.office@gmail.com 📍 Iași Std Ipsilanti, nr 48 ☎ 0749 873 737	BENEFICIAR: IRINA MIRELA GABRIELA SI LUCA RALUCA MELANIA	NR. PROIECT: 01/06.2023
	PROIECT: Întocmire PUZ- Lotizare teren construcții locuințe	DATA: Iunie 2023
	AMPLASAMENT: Județul Suceava, UAT Fântâna Mare, sat Fântâna Mare, nr cad 33450, 33445, 33446, 33451	FAZĂ: PUZ
	Memoriu de Prezentare	Pagina 19

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

SC ARH ICA SRL J22/579/2023 ✉ arhica.office@gmail.com 📍 Iași Std Ipsilanti, nr 48 ☎ 0749 873 737	BENEFICIAR: IRINA MIRELA GABRIELA SI LUCA RALUCA MELANIA	NR. PROIECT: 01/06.2023
	PROIECT: Întocmire PUZ- Lotizare teren construcții locuințe	DATA: Iunie 2023
	AMPLASAMENT: Județul Suceava, UAT Fântâna Mare, sat Fântâna Mare, nr cad 33450, 33445, 33446, 33451	FAZĂ: PUZ
	Memoriu de Prezentare	Pagina 20

- Tipuri de proprietate în zonă (terenuri proprietate publică și privată - de interes național, județean, local; terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice):

În zonă se mai întâlnesc următoarele tipuri de proprietăți:

- Teren proprietate publica de interes local – cale de acces DC 11
- Teren proprietate publica de interes local – cale de acces nr cad 33451 și 33446
- Terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice

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

- Circulația terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse; terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică sau privată a unităților administrativ- teritoriale; terenuri aflate în proprietate privată, destinate concesiunii sau schimbului:

Adiacent drumului format din parcelele nr cad 33451 și nr cad 33446, cu o suprafață totală de 2283 mp, teren cedat spre introducere în domeniul public, conform contractelor de donație nr 1790/23.06.2023 și 1789/23.06.2023, se propune a fi cedată, suplimentar, o suprafață cumulativă de 526,7 mp teren (323,7 mp – nr cad 33445 și 203,0 mp-nr cad 33450) in vederea dispunerii circulațiilor pietonale și amenajarii zonelor de acces auto.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

- Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.:

Terenul studiat se află atât în extravilanul comunei Fântâna Mare, cât și în intravilanul acestuia, având categoria de folosință arabil și fiindu-i atribuite funcțiunile L2 -locuire și B- turism.

- Categorii principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare:

În zona studiată ar fi oportună extinderea programului de locuire prin propunerea de noi imobile rezolvate funcțional conform noilor cerințe ale populației precum și diversificare programelor de arhitectura în zonă (spații comerciale, loisir, spații de agrement), care să susțină programul de dezvoltare al zonei.

- Priorități de intervenție:

Prioritățile de intervenție sunt legate de: căile de circulație (modernizarea acestora), rețelele edilitare (extinderea celor existente și suplینirea celor care lipsesc de pe amplasament) și măsurile de protecție ale mediului (perdele de protecție)

- Aprecieri ale elaboratorului asupra propunerilor avansate, restricții:

Având în vedere poziția amplasamentului într-o zonă cu un cadru natural deosebit și constituindu-se într-o continuare a funcțiunilor

SC ARH ICA SRL J22/579/2023 ✉ arhica.office@gmail.com 📍 Iași Std Ipsilanti, nr 48 ☎ 0749 873 737	BENEFICIAR: IRINA MIRELA GABRIELA SI LUCA RALUCA MELANIA	NR. PROIECT: 01/06.2023
	PROIECT: Întocmire PUZ- Lotizare teren construcții locuințe	DATA: Iunie 2023
	AMPLASAMENT: Județul Suceava, UAT Fântâna Mare, sat Fântâna Mare, nr cad 33450, 33445, 33446, 33451	FAZA: PUZ
	Memoriu de Prezentare	Pagina 21

existente în vecinătățile imediate, se impun o serie de măsuri pentru obținerea unei zone funcționale unitare și bine structurate prin:

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

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

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

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

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

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

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

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

S-au tratat urmatoarele categorii generale de probleme:

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

SC ARH ICA SRL J22/579/2023 ✉ arhica.office@gmail.com 📍 Iași Std Ipsilanti, nr 48 ☎ 0749 873 737	BENEFICIAR : IRINA MIRELA GABRIELA SI LUCA RALUCA MELANIA	NR. PROIECT: 01/06.2023
	PROIECT: Întocmire PUZ- Lotizare teren construcții locuințe	DATA: Iunie 2023
	AMPLASAMENT: Județul Suceava, UAT Fântâna Mare, sat Fântâna Mare, nr cad 33450, 33445, 33446, 33451	FAZĂ: P.U.Z
	Memoriu de Prezentare	Pagina 22

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

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

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

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

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

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

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

Coord. urb,
carh. Popa Georgeta

Întocmit,
arh. Irimia Carmen