

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
COMUNA IPOTEȘTI
PRIMĂRIA

A N U N Ț PRIVIND INTENȚIA DE ELABORARE
A UNUI PLAN URBANISTIC ZONAL

În vederea determinării oportunității demersului și a emiterii avizului prealabil de oportunitate, Primaria comunei Ipotești, județul Suceava anunță intenția de elaborare de către S.C. OVIMANSARD S.R.L. Ipotești, a unui Plan Urbanistic Zonal ” **Construire CLĂDIRI DE LOCUINȚE COLECTIVE P+2E+M NIVELE, ÎMPREJMUIRE ȘI RACORD LA UTILITĂȚI (ENERGIE ELECTRICĂ, GAZE NATURALE PRESIUNE REDUSĂ, CANALIZARE, APĂ POTABILĂ).**” în sat Lisaura, strada Nicolae Iorga din comuna Ipotești, județul Suceava.

În temeiul prevederilor art. 32 alin. 1 lit. c), alin. 2, alin. 3 și alin. 4 și art. 50 alin. 2 din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul* precum și art. 34 alin. 4, art. 35 și art. 37 din Ordinul nr. 2701/2010 *pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism* **publicul interesat este invitat să consulte și să-și exprime opinia în scris (observații, sugestii, propuneri) privind documentele propunerii de întocmire a planului urbanistic zonal aflate la sediul Primăriei comunei Ipotești, județul Suceava în perioada 27.07.2021 – 05.08.2021, în intervalul orar 7.30 - 15.30.**

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului este domnul Senciuc Ioan – inspector în cadrul Compartimentului Urbanism al Primăriei comunei Ipotești, județul Suceava.

e-mail: primipotesti@yahoo.com

tel: 0230/525501

fax: 0230/534566

Rezultatele informării și consultării publice (eventualele observații, propuneri și sugestii precum și răspunsurile oferite) va fi publicat în intervalul 06 – 08 august 2021 pe pagina de internet: <https://primariaipotesti.ro/> și la sediul instituției.

Primar,

GEORGE DUMITRU



MEMORIU OPORTUNITATE P.U.Z.

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: ELABORARE PLAN URBANISTIC PENTRU CONSTRUIRE CLADIRI DE LOCUINTE COLECTIVE P+2E+M NIVELE, IMPREJMUIRE SI RACORDURI UTILITATI (ENERGIE ELECTRICA, GAZE NATURALE PRESIUNE REDUSA, CANALIZARE, APA POTABILA)

Beneficiar: Primăria Comunei Ipotesti, jud. Suceava

Investitor: S.C. OVIMANSARD S.R.L.

Proiectant general: S.C. NORTH-EAST CONSULTING S.R.L.

Proiectant specialitate: S.C. PROIECT BOTOSANI S.R.L.

Data elaborării: IULIE 2021

2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul lucrării „Elaborare Plan Urbanistic pentru construire cladiri de locuinte colective P+2E+M nivele, imprejmuire si racorduri utilitati (energie electrica, gaze naturale presiune redusa, canalizare, apa potabila)” constă în analizarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice necesare realizării unei sistematizări și amenajări urbanistice a unei zone cu caracter de **LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MIC DE INALTIME P+2E+M**

Zona în studiu se află amplasată în apropiere de centrul comunei cu acces din strada Nicolae Iorga. Terenul este proprietate privată a S.C. OVIMANSARD S.R.L. Suceava, format din 3 parcele (CF34750; CF37789; CF38778) ce se vor alipi cu suprafata totala de 12752 mp

3. DESCRIEREA TEHNICO-ECONOMICĂ A LUCRĂRILOR PROPUSE

Proiectul, privind obiectivul de investiții „CONSTRUIRE CLADIRI DE LOCUINTE COLECTIVE P+2E+M NIVELE, IMPREJMUIRE SI RACORDURI UTILITATI (ENERGIE ELECTRICA, GAZE NATURALE PRESIUNE REDUSA, CANALIZARE, APA POTABILA)”, are ca scop reglementarea parcelelor cu suprafata totala de 12752 mp proprietate din zona de locuinte si anexe P;P+1;P+2E+M, in zona de locuinte colective, pentru realizarea ulterioară a unor cladiri cu regim de inaltime P+2E+M, cu un maxim de 12.50 m înălțime, cota calculate de la cota terenului sistematizat, locuri de parcare și racord utilități.

Zona studiată în P.U.Z. se situează in intravilan Sat Lisaura, Comuna Ipotesti, cu folosință în prezent de curti constructii si arabil. Terenul are acces din str. Nicolae Iorga – str. Asfaltata

Amplasamentul aflat în studiu se află pe un teren stabil, nu prezintă alunecări, terenul este aproape plat fără denivelări accentuate. Nu au fost probleme de stabilitate în această zonă.

Profilul actual al străzii Nicolae Iorga este de 4.00 m. Prin P.U.Z. se propune modernizarea Strazii Nicolae Iorga la un profil de 7,00 metri.

Amplasarea construcțiilor propuse nu va afecta în mod negativ mediul înconjurător. Cheltuielile pentru bransamente/utilități, eventuale devieri de rețele și investiția propriu-zisă vor fi suportate de către investitor.

4. ECHIPAREA EDILITARĂ PROPUȘĂ

Pentru realizarea și exploatarea construcției vor fi asigurate următoarele utilități:

- **Alimentare cu apă** – construcțiile propuse vor fi alimentate cu apă potabilă din rețeaua Com. Ipotesti, existentă în vecinătate.
- **Energia electrică** - rețeaua din zonă are capacitate de a prelua consumul necesar construcțiilor proiectate.
- **Racord canalizare** - construcțiile propuse vor fi racordate la rețeaua de canalizare Com. Ipotesti, existentă în vecinătate.
- **Alimentare cu energie termică** - Centrale proprii pe gaze naturale în apartamente. Rețeaua din zonă are capacitate de a prelua consumul necesar construcțiilor proiectate.
- **Telecomunicații** - construcția poate beneficia de rețelele existente în vecinătatea amplasamentului
- **Gospodărie comunală** - sortarea, evacuare, depozitarea și tratarea deșeurilor vor respecta avizele și contractele cu cei ce asigură colectarea acestora. S-a propus amplasarea unei platforme betonate pe care se vor amplasa containere de colectare selectivă a deșeurilor menajere minim 10 metri de ferestrele camerelor de locuit existente și propuse.

5. IMPACTUL ASUPRA FACTORILOR DE MEDIU

Funcțiunea propusă fiind cea de locuințe colective (P+2E+M), se poate afirma că nu se generează factori importanți de poluare.

Echipamentele utilizate pe amplasament nu conțin cantități relevante de substanțe cu potențial poluator asupra factorilor de mediu, nefiind generat pericolul apariției unor poluări accidentale în condiții anormale de funcționare.

În etapa de construire, materiile prime vor fi depozitate în containere metalice închise, iar în perioada de șantier vor fi instalate pe amplasament W.C.-uri ecologice și spații pentru depozitarea deșeurilor menajere; eliminarea deșeurilor se va face prin contractarea unor societăți special autorizate.

Aerul atmosferic: Funcționarea locuinței nu generează emisii de poluanți în stare gazoasă sau de altă natură care să conducă la modificarea calității aerului în zona amplasamentului.

Apele de suprafață: Activitățile desfășurate pe amplasament nu vor genera ape uzate emise necontrolat și nu utilizează substanțe periculoase în stare lichidă, neexistând pericolul producerii unor poluări accidentale a apelor de suprafață sau a celor subterane.

Solul: Pe amplasament nu vor fi utilizate substanțe periculoase care prin împrăștiere accidentală să genereze pericolul poluării solului. Deșeurile vor fi eliminate sau reciclate de firme specializate, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

6. VECINATATI:

NORD – TERENURI PROPRIETATE PARTICULARA

SUD – STR. NICOLAE IORGA

VEST – TERENURI PROPRIETATE PARTICULARA

EST – TERENURI PROPRIETATE PARTICULARA

7. CAPACITATI DE TRANSPORT ADMISE:

In parcare supratrana si pe aleeile de acces vor fi admise autoturismele proprietarilor si autoutilitare ocazionale, cu capacitate de maxim 3,5 tone. Distanta minima intre locurile de parcare si ferestrele camerelor de locuit existente si propuse va fi de minim 5.00 metri

Totodata, pe aleea de acces principala propusa se va intra ocazional cu masinile de gunoi pentru golirea containerelor de gunoi menajer propuse, cat si in caz de necesitate cu autospecialele ISU

BILANȚ TERITORIAL – reglementări urbanistice

a. SUPRAFAȚA TEREN STUDIAT PRIN PUZ:

- Proprietate privată **12752 mp;**
teren edificabil: **12750 mp** pentru constructiile propuse din care:
- 3350 mp pentru constructiile cu locuinte colective
 - alei auto: **4235.00 mp**, din care 118.00 mp afectati de modernizarea str. N. Iorga
 - spațiu verde la nivelul solului : **1832.00 mp** din care locuri de joaca pt copii 210.00 mp;
 - parcare, platforme: **2785.00 mp;**

b. INDICI URBANISTICI PROPUȘI:

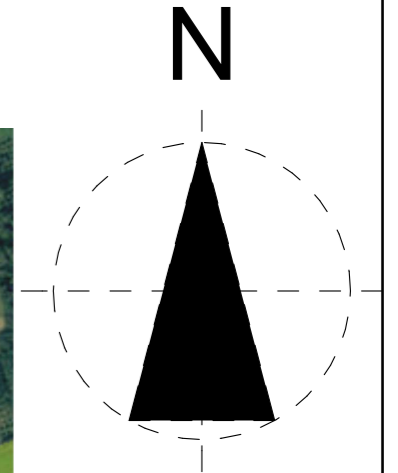
- procent de ocupare al terenului propus : P.O.T. = 26.27 %
- procent de ocupare al terenului maxim propus **P.O.T. MAX = 30 %**
- coeficient de ocupare al terenului propus C.U.T. = 1.07
- coeficient de ocupare al terenului maxim propus **C.U.T. MAX = 1.20**
- spatii verzi amenajate la sol minim 10 si min 2mp/locuitor
- apartamente propuse: 192 apartamente
- locuri de parcare propuse supratran 239 locuri – min 1,2 locuri/apart.

c. REGIM DE ÎNĂLȚIME PROPUȘI:

P+2E+M cu inaltime maxima de **12.50 m**. Cotele sunt calculate de la CTS.

Întocmit,
Arh. Tulbure Mihai

PLAN DE INCADRARE IN ZONA



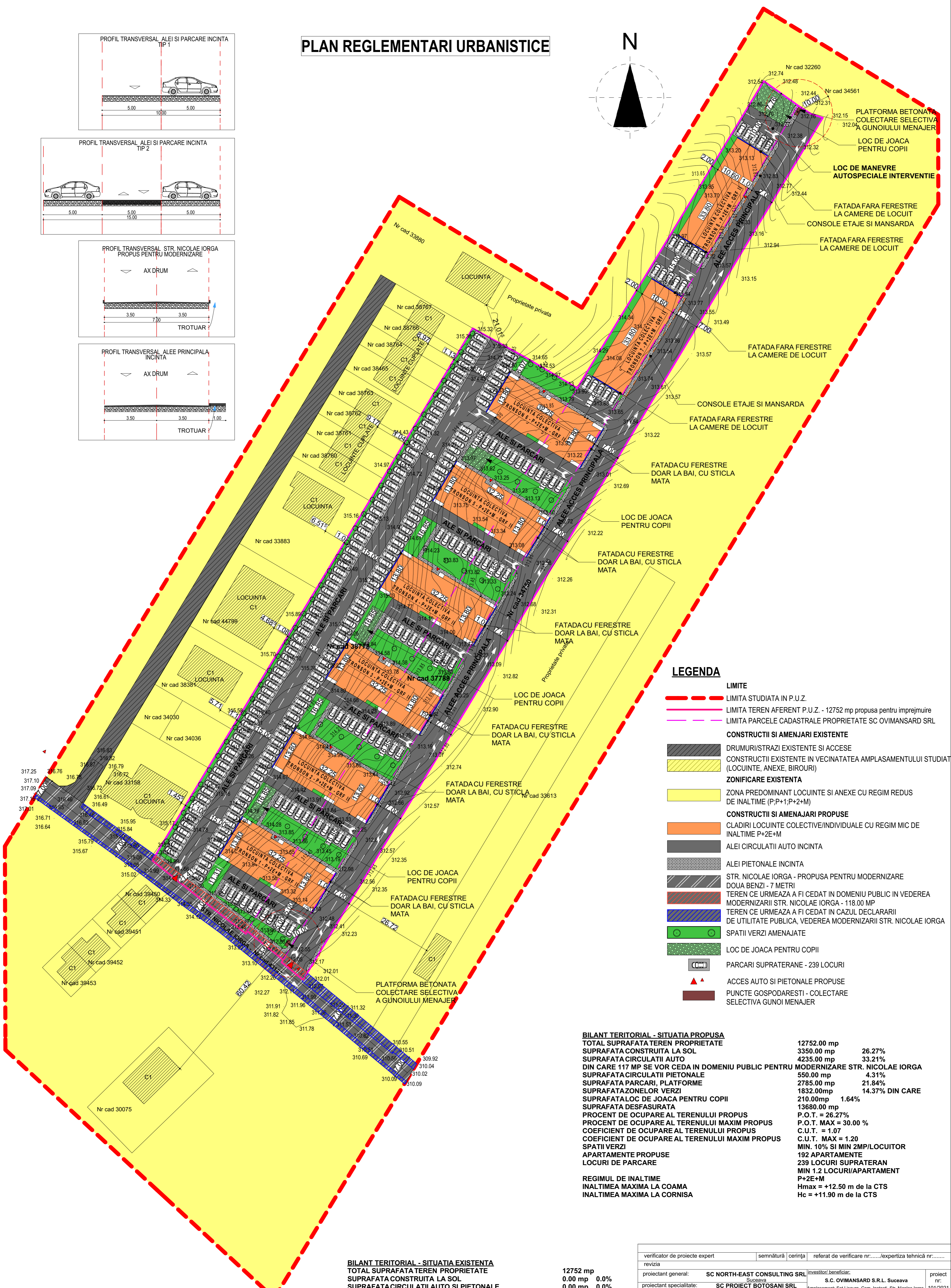
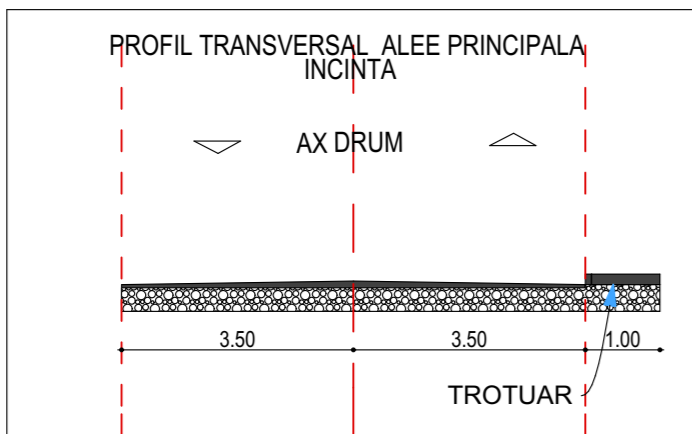
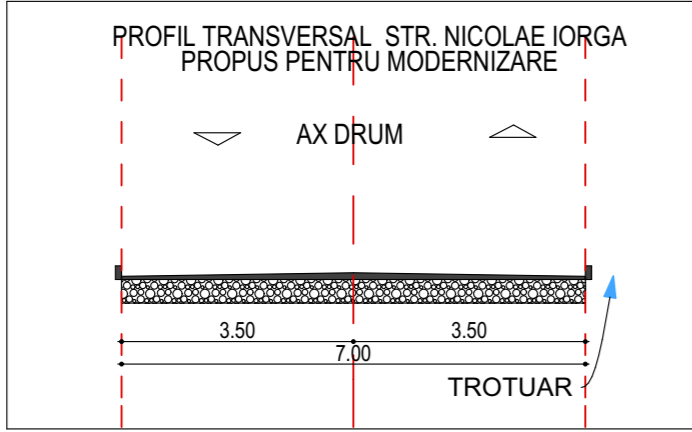
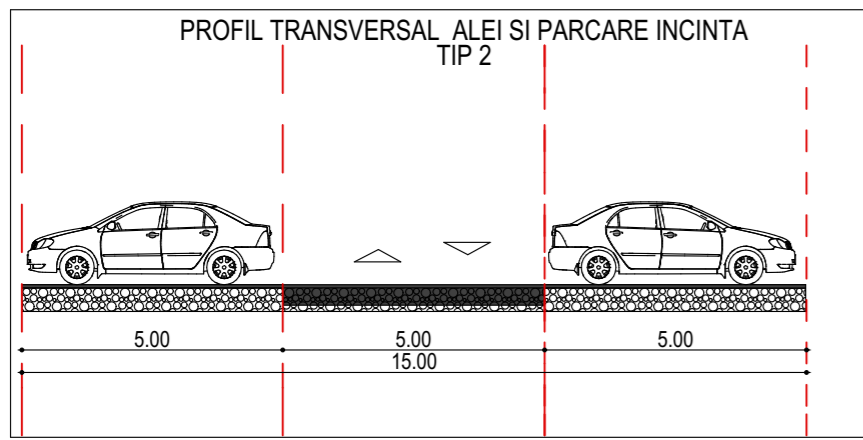
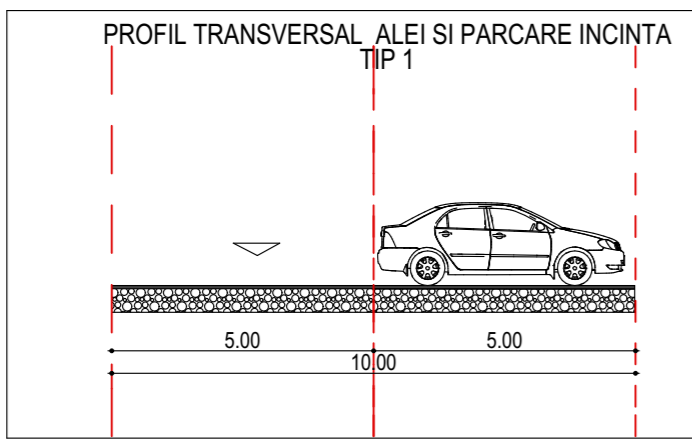
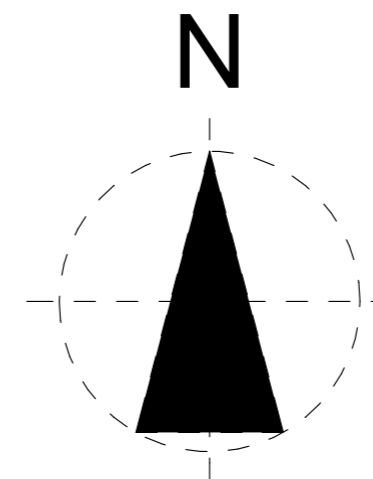
**AMPLASAMENT
STUDIAT**



verificator de proiecte expert	semnătură	cerința	referat de verificare nr:...../expertiza tehnică nr:.....
revizia			
proiectant general:	SC NORTH-EAST CONSULTING SRL Suceava		investitor/ beneficiar: S.C. OVIMANSARD S.R.L. Suceava
proiectant specialitate:	SC PROIECT BOTOSANI SRL Botosani		Amplasament: Sat Lisaura, Com. Ipotesti, Str. Nicolae Iorga, nr. 36:38, Jud. Suceava
proiect nr:			101/2021
specificație	nume	semnătură	scara: 1:5000
șef proiect	arh. Alexandra Banica		denumire proiect: Elaborare Plan Urbanistic pentru construire cladiri de locuinte colective P+2E+M nivele, imprejmuire si racorduri utilitati (energie electrica, gaze naturale presiune redusa, canalizare, apa potabila)
șef proiect arh.	arh. Vasile Anca Elena		faza: P.U.Z.
coordonat urb.	arh. Mihai Tulbure		data: 2021
desenat	arh. Alexandra Banica		denumire plan : PLAN DE INCADRARE IN ZONA
			plansa nr: A01

PLAN REGLENTARI URBANISTICE

N



LEGENDA

- LIMITA**
 - LIMITA STUDIATA IN P.U.Z.
 - LIMITA TEREN AFERENT P.U.Z. - 12752 mp propusa pentru imprejmuire
 - LIMITA PARCELE CADASTRALE PROPRIETATE SC OVIMANSARD SRL
- CONSTRUCTII SI AMENAJARI EXISTENTE**
 - DRUMURI/STRAZI EXISTENTE SI ACESE
 - CONSTRUCTII EXISTENTE IN VICINATATEA AMPLASAMENTULUI STUDIAT (LOCUINTA, ANEXE, BIROURI)
- ZONIFICARE EXISTENTA**
 - ZONA PREDOMINANT LOCUINTE SI ANEXE CU REGIM REDU DE INALTIME (P+P+1;P+2+M)
- CONSTRUCTII SI AMENAJARI PROPUSE**
 - CLADIRI LOCUINTE COLECTIVE/INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE INALTIME P+2E+M
 - ALEI CIRCULATII AUTO INCINTA
 - ALEI PIETONALE INCINTA
 - STR. NICOLAE IORGA - PROPUSA PENTRU MODERNIZARE DOUA BENZI - 7 METRI
 - TEREN CE URMEAZA A FI CEDAT IN DOMENIU PUBLIC IN VEDEREA MODERNIZARII STR. NICOLAE IORGA - 118.00 MP
 - TEREN CE URMEAZA A FI CEDAT IN CAZUL DECLARARII DE UTILITATE PUBLICA, VEDEREA MODERNIZARII STR. NICOLAE IORGA
 - SPATII VERZI AMENAJATE
 - LOC DE JOACA PENTRU COPII
 - PARCARI SUPRATERANE - 239 LOCURI
 - ACCES AUTO SI PIETONALE PROPUSE
 - PUNCTE GOSPODARESTI - COLECTARE SELECTIVA GUNOI MENAJER

BILANT TERITORIAL - SITUATIA PROPUSE

TOTAL SUPRAFATA TEREN PROPRIETATE	12752.00 mp	
SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL	3350.00 mp	26.27%
SUPRAFATA CIRCULATII AUTO	4235.00 mp	33.21%
DIN CARE 117 MP SE VOR CEDA IN DOMENIU PUBLIC PENTRU MODERNIZARE STR. NICOLAE IORGA	550.00 mp	4.31%
SUPRAFATA CIRCULATII PIETONALE	2785.00 mp	21.84%
SUPRAFATAZONELOR VERZI	1832.00mp	14.37% DIN CARE
SUPRAFATALOC DE JOACA PENTRU COPII	210.00mp	1.64%
SUPRAFATA DESFASURATA	13680.00 mp	
PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI PROPUSE	P.O.T. = 26.27%	
PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI MAXIM PROPUSE	P.O.T. MAX = 30.00 %	
COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI PROPUSE	C.U.T. = 1.07	
COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI MAXIM PROPUSE	C.U.T. MAX = 1.20	
SPATII VERZI	MIN. 10% SI MIN 2MP/LOCUIITOR	
APARTAMENTE PROPUSE	192 APARTAMENTE	
LOCURI DE PARCARE	239 LOCURI SUPRATERAN	
	MIN 1.2 LOCURI/APARTAMENT	
	P+2E+M	
REGIMUL DE INALTIME	Hmax = +12.50 m de la CTS	
INALTIMEA MAXIMA LA COAMA	Hc = +11.90 m de la CTS	
INALTIMEA MAXIMA LA CORNISA		

BILANT TERITORIAL - SITUATIA EXISTENTA

TOTAL SUPRAFATA TEREN PROPRIETATE	12752 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL	0.00 mp 0.0%
SUPRAFATA CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	0.00 mp 0.0%
SUPRAFATA DESFASURATA	0.00 mp 0.0%
PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI	P.O.T. = 0.0 %
COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI	C.U.T. = 0.0

verificator de proiecte expert	semnatura	cerinta	referat de verificare nr...../expertiza tehnica nr.....
revisia			
proiectant general:	SC NORTH-EAST CONSULTING SRL	investitor/beneficiar:	S.C. OVIMANSARD S.R.L. Suceava
proiectant specialitate:	SC PROIECT BOTOSANI SRL	denumire proiect:	Amplasament: Sat Lisaura, Com. Ipotesti, Str. Nicolae Iorga, nr. 36-38, Jud. Suceava
specificatie	nume	semnatura	scara:
sef proiect	arh. Alexandra Banica		1:500
sef proiect arh.	arh. Vasile Anca Elena		
coordonat urb.	arh. Mihai Tulbure	data:	2021
desenat	arh. Alexandra Banica	denumire plan:	PLAN REGLENTARI URBANISTICE
		plansa nr:	A02