



Nr. 1538 din 23 noiembrie 2023

F6

CERTIFICAT DE URBANISM Nr. 507 din 23 noiembrie 2023

În scopul Elaborare PUZ cu reglementări urbanistice aferente în baza unui aviz de oportunitate pentru construirea unor clădiri cu regim mic de înălțime cu funcțiuni mixte (prestări servicii, spații comerciale, birouri, spații depozitare), locuri de parcare, sistematizare verticală, amenajări spații verzi, racorduri la utilități.

Ca urmare a cererii adresate de S.C. EXPRESS EUROSCAN S.R.L. 20169676 prin PLĂCINTĂ OVIDIU, cu domiciliul/sediul în județul SUCEAVA, comuna BOSANCI, satul, sectorul, cod poștal, str. nr. 174, bl., sc., et., ap., telefon/fax, e-mail, înregistrată la nr. 1538 din 9 noiembrie 2023,

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul SUCEAVA, comuna IPOTEȘTI, sectorul/satul, cod poștal 727325, str. MIHAI VITEAZU, nr. 179 (536 B), bl., sc., et., ap., sau identificat prin Plan de situație, Plan de încadrare în zona:

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. f.n. /2014, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local IPOTEȘTI nr. 80 /12 noiembrie 2014, , ,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ :

1. REGIMUL JURIDIC

1. Imobilul constituie proprietate privată a numitei Plăcintă Florentina, conf. Act Notar. nr. 2461/21.08.2009 emis de B.N.P. Busuioc Florentina (cota actuală 787/10000) și numitului Plăcintă Ovidiu, conform Act Notar. nr. r. contract de vânzare cumparare nr. 4398/29.10.2014 emis de BIN Adela Ivașcu; Act Notar. nr. 80/09.01.2014 emis de BIN Adela Ivașcu; Act Notar. nr. cv aut. nr. 2581/15.12.2015 emis de NP Mihai Curcă; Act Notar. nr. act de partaj aut. nr. 1785/29.06.2017 emis de N.P. Mihai Curcă; Act Notar. nr. c.v. aut. nr. 2629/21.12.2015 emis de N.P. Mihai Curcă (cota actuală 9213/10000), act dezmembrare nr. 2212 din 22.09.2023 emis de N.P. Curcă Mihai. Imobilul se identifică prin parcela cadastrală nr. 48.016 (supraf.=13.700 mp) din CF NR. 48.016 a U.A.T. Ipotești.

2. Imobilul constituie proprietate privată a numitei SC EXPRESS EUROSCAN SRL, CIF:20169676 conf. Act Notar. nr.2007, din 18.07.2017 emis de NP Curcă Gabriela-Luliana; Imobilul se identifică prin parcela cadastrală nr. 30090 (supraf.=1.418 mp) din CF nr. 30090 a U.A.T. Ipotești.

3. Imobilul constituie proprietate privată a numitei SC EXPRESS EUROSCAN SRL, CIF:20169676 conf. Act Notar. nr.2007, din 18.07.2017 emis de NP Curcă Gabriela-Luliana; Imobilul se identifică prin parcela cadastrală nr. 30088 (supraf.=1.418 mp) din CF nr. 30088 a U.A.T. Ipotești. Continuare în anexa la prezentul

2. REGIMUL ECONOMIC

Imobilul este situat în intravilanul loc. Ipotești, folosința actuală a acestuia fiind de teren curți construcții și arabil, iar conform P.U.G. aprobat este destinat construirii de locuințe și anexe cu regim redus de înălțime P.. Asupra imobilului nu este instituit un regim urbanistic special, este liber de sarcini și propus pentru: Elaborare PUZ cu reglementări urbanistice aferente în baza unui aviz de oportunitate pentru construirea unor clădiri cu regim mic de înălțime cu funcțiuni mixte (prestări servicii, spații comerciale, birouri, spații depozitare), locuri de parcare, sistematizare verticală, amenajări spații verzi, racorduri la utilități,

3. REGIMUL TEHNIC

Documentația tehnică pentru autorizația de construire se va întocmi numai după aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal, ce va ține cont de reglementările celorlalte documentații de urbanism aprobate în zonă, prin care se vor reglementa condițiile urbanistice de amplasare a construcțiilor propuse ce vor stabili regimul de înălțime, POT, CUT, retragerile clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare a parcelei, accese carosabile, parcaje, spații verzi și plantate.

La soluția de proiectare se va ține cont de prevederile ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

Se vor aplica prevederile ordinului 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 și a ordinului 2701/2010. Accesul pietonal și auto se va realiza din strada Mihai Viteazu.

În zonă există doar rețea de apă potabilă publică, celelalte rețele de utilități fiind private urmând ca solicitantul să suporte contravaloarea extinderii rețelelor sau racordarea la rețele private pe baza reglementărilor tehnice în vigoare.

Alimentarea cu apă potabilă se poate face din surse proprii (fântână) iar deversarea apelor menajere într-un bazin vidanjabil construit aval de amplasament sau la rețele existente private cu respectarea prevederilor legale aplicabile.

Ca disfuncționalități se menționează construcțiile C1, C2 și C3 din Cartea Funciară nr. 48.016, pentru care nu a fost întocmit P.U.Z.

De asemenea, se menționează că pentru amplasamentul în discuție a mai fost emisă și Autorizația de Construire nr. 318 din 17.10.2018, pentru Construire spălătorie auto, împrejurimi și parcare tir, pentru care nu s-a întocmit P.U.Z. Continuare Regim Tehnic, în anexa la prezentul certificat.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM

Posibilitatea elaborării unei documentații de urbanism modificatoare: nu este cazul

Prezentul certificat de urbanism **poate fi** utilizat în scopul declarat intrucat:

Elaborare PUZ cu reglementări urbanistice aferente în baza unui aviz de oportunitate pentru construirea unor clădiri cu regim mic de înălțime cu funcțiuni mixte (prestări servicii, spații comerciale, birouri, spații depozitare), locuri de parcare, sistematizare verticală, amenajări spații verzi, racorduri la utilități.

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agencia de Protecție a Mediului Suceava, str. Bistriței, nr. 1A

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea a proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE va fi însoțită de următoarele documente

- a) certificatul de urbanism (copie);
 b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă

gaze naturale Alte avize și acorduri

canalizare

telefonizare Aviz S.T.S.

alimentare cu energie electrică salubritate

alimentare cu energie termica transport urban A.N.I.F.

Aviz Direcția
Județeană de
Drumuri și Poduri

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă sănătatea populației

d.3) avizele / acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

- Documentație, conform ordinului 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Leg. nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism,

- Se va avea în vedere anexa la prezentul Certificat de Urbanism,

- Aviz Consiliul Județean Suceava - Arhitect Șef,

- Aviz Poliția Rutieră,

- Aviz Orange România,

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

- Studio Topografic vizat de OCPI Suceava,

- Studiu Geotehnic verificat la cerința Af. sau Ag,

Alte avize, acorduri:

- Cel puțin două desfășurate stradale cu soluția tehnică propusă,

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):
.....
.....
.....

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
IGULEI DUMITRU
ȘTI L.S.
REDACTAT,
DR. ING. BUCUR ROMEO VALENTIN

SECRETAR,
CORJUC OANA LILIANA

COMP. URBANISM,
GREȚCAN ALEXANDRU

Achitat taxa de 175 lei, conform CHITANTA nr. 15549,3910 din 23.11.2023.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de 23 noiembrie 2023.

În conformitate cu prevederile **Legii nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de _____ până la data de _____

După această dată o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

**PRIMAR,
GULEI DUMITRU**

**SECRETAR,
CORJUC OANA LILIANA**

L.S.

**REDACTAT,
DR. ING. BUCUR ROMEO VALENTIN**

**COMP. URBANISM,
GREȚCAN ALEXANDRU**

Data prelungirii valabilității : _____

Achitat taxa de _____ lei, conform _____ nr. _____ din _____.

Transmis solicitantului la data de _____.

ANEXĂ LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 507 din 23 noiembrie 2023.

Continuare regim juridic:

REGIM JURIDIC:

4. Imobilul constituie proprietate privată a numitei SC EXPRESS EUROSCAN SRL, CIF:20169676, conf. Act Notarial nr. c.v. 2029/19.07.2017 emis de NP Curcă Gabriela-Iuliana. Imobilul se identifică prin parcela cadastrală nr. 37155 (supraf.= 535 mp) din CF nr. 37155 a U.A.T. Ipotești.

Continuare regim tehnic:

REGIM TEHNIC:

Se va respecta P.U.G. comunei Ipotești.

Se vor respecta distantele minime față de limitele proprietății conform Codului Civil și P.U.G. aprobat (1,0 ml dacă nu sunt geamuri, 2,0 ml dacă sunt geamuri) și distanța minimă între construcții va fi mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea cea mai înaltă.

Se va păstra regimul de înălțime, aliniamentul și arhitectura construcțiilor din zonă.

Accesul pietonal și auto se va realiza din str Mihai Viteazu.

Indicatori urbanisti aprobați POT 30%. CUT 1,2.

Se vor respecta prevederile Ordinului 119 din 2014 al Ministerului Sănătății și ale ORDIN nr. 1.030 din 20 august 2009 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire și pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației

Conform prevederilor legale în vigoare:

"-Pentru construcțiile cu destinația de clădiri cu funcțiuni de servicii și funcțiuni mixte se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

- În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;

- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor."

Funcțiunea dominantă a zonei este de locuințe.

Funcțiuni complementare admise: căi de comunicație rutiere și construcții aferente, construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare și servicii compatibile funcțiunilor zonei.

La amplasarea în interiorul parcelei a construcțiilor se impune o distanță minimă obligatorie față de limita parcelei, ca și distanța între corpurile distincte de clădiri de pe aceeași parcelă, egală cu H/2, dar nu mai puțin de 0,4m. Se propune o înălțime maximă a construcțiilor de 12,5m. Construcțiile vor avea volume simple și cu aspect compatibil cu caracterul zonei. Pentru zonele industriale propuse procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate.

Toate clădirile trebuie să aibă în mod obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulație publică în condiții în care să fie posibilă acțiunea mijloacelor de intervenție în caz incendiu.

Parcajele și spațiile verzi vor fi stabilite conform avizelor Poliției Rutiere. Sistemul de împrejmuire va fi avizat odată cu proiectul de specialitate.

Pentru construirea clădire cu funcțiune de servicii, producție și funcțiuni mixte, accese auto și pietonale, trotuare, amenajări exterioare, sistematizare verticală, reclame luminoase pe fațade și în parcare, stâlp cu panou publicitar luminos, împrejmuire perimetrală, racorduri/branșamente la rețelele urbane de utilități, se impune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul de urbanism aferent.

După avizului de oportunitate se va solicita un nou certificat de urbanism pentru obținerea autorizației de construire.

REGIMUL DE ACTUALIZARE, MODIFICARE SAU DETALIERE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM

Planul Urbanistic Zonal cu Regulamentul de urbanism aferent va fi elaborat pe baza avizului de oportunitate aprobat de primarul municipiului, conform prevederilor Art. 32, aliniatul (2), (3), (4) din Legea 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare, cu respectarea prevederilor Ordinului Ministerul Lucrarilor Publice și Amenajării Teritoriului nr. 176/N/16 august 2000 privind metodologia de elaborare și conținutul cadru a

unui PUZ, a prevederilor Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare, -art. 47 și a Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001- art.18.

Conform art. 47 alin.(5) din Legea nr. 350/2001, prin „Planul Urbanistic Zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic, arhitectural, reglementări cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.”

PUZ-ul va trata și: organizarea circulației și acceselor, asigurarea cu utilități edilitare (extinderi de rețele, branșamente/racorduri), locuri de parcare, spații verzi amenajate.

În secțiunea 6. art.18, alin. (5) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, se prevede ca în cadrul PUZ-ului să fie tratată ”b) analiza situației existente pentru zona ce face obiectul PUZ, cu evidențierea disfuncționalităților din punct de vedere al funcțiilor, fondului construit, sistemului de spații publice, regimului juridic, echipării tehnico-edilitare. ”Planșa de reglementări urbanistice va conține soluțiile de colectare a gunoiului, conform avizului de salubritate obținut de la Serviciul ecologizare și gestionare câini fără stăpîn din cadrul Primăriei comunei Ipotești.

Aprobarea documentației de urbanism-PUZ, informarea și consultarea publicului conform procedurii stabilită de legislația în vigoare, prin anunțuri pe pagina de internet a Primăriei comunei Ipotești, precum și notificări către proprietarii de imobile învecinate, conform ANEXEI nr.1 la prezentul certificat de urbanism. În urma notificărilor făcute, dacă apar nemulțumiri din partea proprietarilor imobilelor învecinate, documentația de urbanism întocmită și avizată în condițiile legii va fi înaintată, împreună cu obiecțiunile primite în urma informării și consultării publicului sunt justificate, documentația de urbanism poate să primească aviz negativ din partea Comisiei tehnice de urbanism și totodată să fie respinsă de către Consiliul Local al comunei Ipotești.

C. Privind informarea și consultarea publicului conform prevederilor Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, anexa la Ordinul nr. 2701 din 30.12.2010 publicat în M.O. nr. 47/19.01.2011

Pentru PLANUL URBANISTIC ZONAL (PUZ) și regulamentul local aferent acestuia.

SUBSECȚIUNEA 1: Implicarea publicului în etapa pregătitoare

1). În situația PUZ-urilor inițiate de autoritățile administrației publice.

Tema, obiectivele și cerințele PUZ vor fi elaborate cu sprijinul unui grup cu rol

consultativ, format din reprezentanți ai compartimentului de specialitate, Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, ai autorității competente cu protecția mediului, comisiei de urbanism din cadrul consiliului local și ai altor instituții/organisme interesate de la nivel central, județean sau local, precum și persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului, astfel încât să se asigure identificarea prealabilă a tuturor nevoilor la care PUZ trebuie să răspundă.

În funcție de impactul estimat al PUZ, (suprafața studiată, modificări propuse, specificul investiției ce a generat elaborarea documentației) pentru argumentarea unor obiective ale planului sau pentru identificarea și evaluarea unor posibile opinii și interese divergente, în vederea determinării oportunității planului în interes public, administrația publică inițiatorea PUZ-ului aduce la cunoștința publicului intenția de elaborare a PUZ și obiectivele acestuia prin:

- Anunțuri pe pagina proprie de internet
- Două anunțuri publicate în presa locală la interval de minim 3 zile.

Documentația necesară atribuirii serviciilor de elaborare a PUZ trebuie să includă și obligațiile elaboratorului ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului.

2) În cazul în care inițiatorul planului este un investitor privat, persoană fizică sau juridică, obligațiile ce derive din procedurile specific de informare și consultare a publicului se vor transmite inițiatorului pri certificatul de urbanism și avizul prealabil de oportunitate.

Informarea cu privire la intenția de elaborare a PUZ-urile titulari personae fizice sau juridice se va realiza prin:

-Anunț cu vizibilitate imediată publicat pe pagina de internet a Primăriei comunei Ipotești și afișat în holul principal de la partenerul instituției.

-Un Panou cu anunțul privind intenția de elaborare -conform cu modelul prevăzut în cap. IV, afișat pe teritoriul zonei studiate. Inițiatorul PUZ are obligația să prezinte fotografiile cu panoul afișat.

3) Atât în situația PUZ-urilor inițiate de autoritățile administrației publice, cât și a celor inițiate de către un investitor privat, anunțul privind intenția de elaborare PUZ va cuprinde un termen de 5 zile calendaristice în care publicul interesat poate transmite obiecțiuni/observații/propuneri cu privire la intenția elaborării PUZ.

În cazul în care se primesc obiecțiuni/observații/propuneri, acestea vor fi discutate și analizate în ședința Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și în funcție de avizul dat în comisie, se va emite sau nu avizul de oportunitate pentru întocmire documentație PUZ.

Vor fi luate în considerare doar obiecțiunile/observațiile/propunerile care au fost depuse la Registratura Primăriei comunei Ipotești în perioada stabilită prin anunț.

4) Informarea publicului cu privire la intenția de elaborare se face înainte de emiterea avizului de oportunitate.

SUBSECȚIUNEA 2:

Informarea și consultarea publicului cu privire la propunerile de PUZ se fac înainte de transmiterea documentației pe circuitul tehnic de avizare, astfel:

1). După emiterea avizului de oportunitate, autoritatea administrației publice locale, prin persoanele desemnate cu informarea și consultarea publicului, informează publicul prin cel puțin următoarele activități:

a). afișează anunțul la sediu în ocure special amenajate și publică pe propria pagină de internet a Primăriei comunei Ipotești, anunțul cu privire la posibilitatea, modul și perioada, locul și orarul în care se pot consulta documentele și transmite observații la sediul autorității publice componente pentru aprobarea PUZ în termen de maximum 25 de zile calendaristice de la data anunțului, precum și obiectivele, data, locul de desfășurare, ora de începere și durata estimată pentru consultare;

b). notifică proprietarii ale căror proprietăți vor fi afectate de propunerile PUZ, în baza documentelor prezentate de laboratorul PUZ-ului.

Elaboratorii PUZ-urilor, care sunt persoane autorizate de către R.U.R. (Registrul Urbanistilor din România) au obligația de a prezenta la documentație depusă, pe proprie răspundere, lista cu toți proprietarii a căror proprietăți vor fi afectate de propunerile prevăzute în PUZ. Identificarea proprietarilor se va face pe baza unui extras de plan cadastral vizat OCPI, iar lista cu toți proprietarii a căror proprietăți vor fi afectate de propunerile în PUZ va cuprinde nr. cadastral, nume și adresa de domiciliu a acestora.

Extrasul de plan cadastral va fi în format analogic, la o scară convenabilă, având ca suport ortofotoplanul, pe care se vor prezenta imobilele tratate în PUZ cu numărul cadastral aferent și numele tuturor proprietarilor, persoane fizice sau juridice.

c). la sediul Primăriei comunei Ipotești se pune la dispoziția publicului spre consultare documentele aferente propunerilor PUZ, inclusiv materiale explicative scise și desenate, într-un limbaj nontehnic, precum și documentele ce au stat la baza primei variante a propunerilor, după caz: certificatul de urbanism, avizul de oportunitate;

d). pentru PUZ-urile elaborate pe terenuri proprietatea municipiului se afișează anunțul la sediul Primăriei comunei Ipotești și în alte locuri special amenajate, pe panouri rezistente la intemperii, conform modelelor de panouri prezentate în Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborare sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism anexă la Ordinul nr. 2701 din 30.12.2010. Panourile vor fi amplasate în cel puțin 3 locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate;

e). Pentru PUZ-urile elaborate pe terenuri ce aparțin unor investitori private, inițiatorii PUZ-urilor afișează anunțul pe panouri rezistente la intemperii, conform modelelor de panouri prezentate în Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism anexă la Ordinul nr. 2701 din 30.12.2010. Panourile vor fi amplasate în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ.

2). Autoritatea administrației publice, prin persoanele responsabile cu informarea și consultarea publicului, are următoarele obligații:

a). Informează publicul cu privire la rezultatele informării și consultării, cel puțin prin publicarea pe pagina proprie de internet și la sediul propriu a observațiilor și sugestiilor publicului și a răspunsului la acestea, în termen de 15 zile de la încheierea perioadei de consultare a publicului.

b). Informează în scris proprietarii ale căror imobile sunt direct afectate de propunerile PUZ și care au trimis opinii, cu privire la observațiile primite și răspunsul argumentat la acestea.

3). Vor fi luate în considerare doar obiecțiunile/ observațiile/propunerile care au fost depuse la Registratura Primăriei comunei Ipotești în perioada stabilită prin anunț.

În situația în care inițiatorul PUZ este o persoană fizică sau juridică interesată, în termen de 5 zile de la primirea tuturor observațiilor, Primăria comunei Ipotești notifică inițiatorul PUZ cu privire la eventualele obiecții primite și solicită

modificarea propunerilor sau răspunsul motivat de refuz al acestora, cu acordarea unui termen de transmitere a răspunsului în termen de maximum 10 zile.

În termen de 10 zile de la răspunsul argumentat al inițiatorului PUZ, autoritățile administrației publice locale informează în scris proprietarii care au trimis opinii cu privire la observațiile primite și răspunsul la acestea.

Toate obiecțiunile primite în perioada stabilită pentru primirea observațiilor /obiecțiunilor se vor discuta și analiza în ședința Comisiei Tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism, care va aviza favorabil sau nefavorabil documentația. Avizul dat în comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism fundamentează din punct de vedere tehnic avizul arhitectului-șef.

4). În funcție de complexitatea sau impactul estimat al propunerilor PUZ, autoritățile administrației publice responsabile cu aprobarea acestuia:

a) informează publicul prin expoziții în zonă, emisiuni TV, broșuri, anunțuri în școli etc.;

b) consultă publicul prin: dezbateri publice, interviuri de grup, grupuri consultative pe domenii sau pe anumite categorii de public etc.;

c) organizează ateliere de lucru, audieri publice, întâlniri etc, pentru identificarea și punerea în comun a cunoștințelor și competențelor sau identificarea intereselor mutuale etc.

5). În vederea aprobării PUZ, în scopul fundamentării deciziei consiliului local, structura de specialitate asigură elaborarea raportului consultării publicului referit la opiniile colectate, răspunsurile date și argumentarea lor.

Raportul consultării însoțit de punctul de vedere al structurii de specialitate din cadrul autorității publice locale se prezintă Consiliului local al comunei Ipotești spre însușire sau respingere.

SUBSECȚIUNEA 3: Implicarea publicului în etapa aprobării PUZ

Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării PUZ se face cu respectarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică cu completările ulterioare și conform Legii nr. 54/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

Reguli privind amplasarea unor categorii de mijloace publicitare, extrase din Legea nr. 185 din 25 iunie 2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate*) - REPUBLICARE

CAPITOLUL V: Reguli specifice pentru categoriile de mijloace de publicitate.

SECȚIUNEA 1: Reguli generale privind amplasarea firmelor.

Art. 21

(1) În cazul firmelor iluminate, reflectoarele se vor amplasa astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei.

(2) Firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 m de la nivelul solului.

(3) Firmele iluminate amplasate la mai puțin de 30 m de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă.

Art. 23

(1) Pot fi amplasate panouri publicitare și publicitate luminoasă pe fațade, pe terase ori acoperișuri ale clădirilor, astfel încât sistemele lor de prindere să nu constituie o sursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor.

(2) Pot fi amplasate ecrane publicitare, care să fie dotate cu sisteme care să permită modificarea intensității luminilor, pe calcane, pe fațade, pe terase ori acoperișuri ale clădirilor, astfel încât sistemele lor de prindere să nu constituie o sursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor și de asemenea, prin intensitatea luminii și frecvența succedării imaginilor derulate, să nu existe riscul perturbării circulației rutiere în zona în care sunt amplasate, în acest sens fiind obligatoriu avizul emis de poliția rutieră.

(3) Proprietarii ecranelor publicitare amplasate potrivit alin. (2) sunt obligați ca, pe timp de noapte, să reducă intensitatea luminii acestor mijloace de publicitate cu 35%.

(4) Amplasarea panourilor publicitare, a ecranelor și publicității luminoase pe clădiri se autorizează numai în baza unei expertize tehnice elaborate în condițiile legii de către experți tehnici atestați, precum și a documentației tehnice pentru autorizare, verificată de verificatori de proiecte atestați pentru cerințele esențiale de calitate "rezistență mecanică și stabilitate", "siguranță în exploatare" și "securitate la incendiu", prevăzute de legislația în vigoare privind calitatea în construcții.

(5) Verificarea construcției cu privire la respectarea cerințelor esențiale de calitate prevăzute la alin. (4) se realizează prin reexpertizare tehnică, la fiecare 10 ani de la data emiterii autorizației de construire pentru amplasarea structurii publicitare, sau ca urmare a acțiunilor factorilor de risc naturali/antropici asupra construcției/elementului constructiv care susține structura publicitară.

(6) Panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fațadele clădirilor nu vor depăși limitele acestora.

Art. 24

(1) Proprietarii ecranelor publicitare au obligația transmiterii de informații de interes public și local, precum și informații de interes pentru populație în cazul unor situații de urgență.

(2) Conținutul și modul de transmitere a informațiilor vor fi stabilite prin protocol încheiat între proprietarii ecranelor publicitare și autoritățile administrației publice locale, respectiv alte instituții abilitate ale statului.

Art. 25 În situația amplasării pe terasele sau acoperișurile construcțiilor, panourile publicitare, ecranele și publicitatea luminoasă vor avea următoarele înălțimi:

a) cel mult 3,00 m, dacă fațada construcției-suport are înălțimea mai mică de 15,00 m;

b) cel mult 1/5 din înălțimea fațadei, dar nu mai mult de 6,00 m, dacă fațada construcției-suport are înălțimea mai mare de 15,00 m.

Art. 27

(1) Panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația rutieră și/sau pietonală ori accesul pietonal și/sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietăți, cu respectarea prevederilor prezentei legi.

(2) Ecranele publicitare amplasate pe sol trebuie să respecte condițiile tehnice referitoare la luminozitate și frecvența succedării imaginilor derulate pentru a nu exista riscul perturbării circulației rutiere în zona în care sunt amplasate, fiind necesare un aviz de la poliția rutieră și respectarea condițiilor tehnice prevăzute la art. 23 alin. (2) și (3).

(3) Panourile publicitare, indiferent de tipul de proprietate pe care au fost montate, vor fi amplasate astfel încât proiecția la sol a acestora să fie în totalitate în interiorul proprietății pe care au fost autorizate.

Art. 30

De-a lungul drumurilor de interes național, județean, precum și a arterelor de centură, conform clasificării prevăzute de legislația în vigoare privind regimul drumurilor, în cadrul zonei de protecție a acestora se pot amplasa panouri publicitare, în următoarele condiții:

- a) la minimum 2,50 m înălțime de la sol, pentru panourile cu suprafața utilă mai mare de 2,50 mp per față;
- b) cu distanța de minimum 30,00 m între două panouri publicitare pe sectoarele de drum din intravilan;
- c) cu distanța de minimum 50,00 m între două panouri publicitare, pe sectoarele de drum din extravilan;
- d) la minimum 50,00 m față de intersecțiile cu drumurile laterale cu mai mult de 4 benzi de circulație;
- e) în afara curbilor cu vizibilitate redusă;
- f) la minimum 50,00 m față de intersecțiile semaforizate.

**PRIMAR,
GULEI DUMITRU**

**SECRETAR,
CORJUC OANA/LILIANA**

**REDACTAT,
DR. ING. BUCUR ROMEO VALENTIN**

**COMP. URBANISM,
GREȚCAN ALEXANDRU**



ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
COMUNA IPOTEȘTI



Str. Mihai Viteazu Nr. 541, C. U. I. 4244172, Telefon : 0230/525501 Fax : 0230/534566,
web: www.primariaipotesti.ro, e-mail: primipotesti@yahoo.com

Nr. 72 din 19 ianuarie 2024.
Compartimentul Urbanism

AVIZ DE OPORTUNITATE

Nr. 1/19 ianuarie 2024.

Solicitant: **S.C. EXPRESS EUROSCAN S.R.L.**

Nr. cerere: 72 din 19 ianuarie 2024.

Solicitare: **ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL „CONSTRUIRE CLĂDIRI CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME CU FUNCȚIUNI MIXTE (PRESTĂRI SERVICII, SPAȚII COMERCIALE, BIROURI, SPAȚII DEPOZITARE), LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RACORDURI LA UTILITĂȚI”**, str. Mihai Viteazu, nr. 179 (fost 536B), localitatea Ipotești, jud. Suceava și C.F. 48016, 30090, 30088 și 37155 toate a U.A.T. Ipotești, a **S.C. EXPRESS EUROSCAN S.R.L.**

1. CADRUL LEGAL

Prezentul Aviz de oportunitate se emite conform art. 32, lit. b și în baza art. 50 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul Aviz de oportunitate s-a eliberat în scopul precizării detaliate a regimului tehnic care se va impune prin certificatul de urbanism pentru întocmirea documentației plan urbanistic zonal (P.U.Z.), și a precizării datelor temei de proiectare pentru întocmire P.U.Z.

Prevederile prezentului Aviz de oportunitate constituie elemente de temă minime ce trebuie respectate la contractarea de către inițiator a întocmirii documentației P.U.Z. și pe tot parcursul elaborării și a avizării acesteia.

2. DATE DE IDENTIFICARE pentru P.U.Z. ce se va întocmi:

2.1. Denumirea proiectului: în toate piesele scrise și desenate, precum și în cadrul tuturor procedurilor de avizare și aprobare, documentația va purta titlul: **„CONSTRUIRE CLĂDIRI CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME CU FUNCȚIUNI MIXTE (PRESTĂRI SERVICII, SPAȚII COMERCIALE,**

BIROURI, SPAȚII DEPOZITARE), LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RACORDURI LA UTILITĂȚI", str. Mihai Viteazu, nr. 179 (fost 536B), localitatea Ipotești, jud. Suceava și C.F. 48016, 30090, 30088 și 37155 toate a U.A.T. Ipotești, a **S.C. EXPRESS EUROSCAN S.R.L.**, ca urmare a cererii înregistrate la Primăria comunei Ipotești sub nr. 72 din 19.01.2024.

2.2. Inițiatorul elaborării documentației este S.C. **EXPRESS EUROSCAN S.R.L.**

2.3. Beneficiarul documentației P.U.Z. este S.C. **EXPRESS EUROSCAN S.R.L.** Documentația devine bun public după aprobare prin Hotărâre de Consiliu Local și va putea fi utilizată neîngrădit de către orice persoană interesată.

3. CONDIȚII PROCEDURALE OBLIGATORII

3.1. Tema de proiectare: Tema de proiectare care va sta la baza încheierii contractului pentru întocmirea P.U.Z., se va anexa într-un exemplar original documentației, în partea scrisă (anexă la memoriu). Tema de proiectare va conține în mod explicit obligația respectării condițiilor din avizele de specialitate și a corelării reglementărilor pe zona limitei terenului studiat cu reglementările deja în vigoare aprobate în vecinătate.

3.2. Competențele de elaborare a documentației: Documentația va fi întocmită, semnată și ștampilată de specialiști atestați de către Registrul Urbiștilor din România care au dreptul de semnătură pentru categoria de documentație pe care o elaborează, anexându-se la documentația ce se va înainta spre aprobare copie după actul doveditor al plății taxei către R.U.R pentru documentația întocmită.

• 3.3. Consultarea populației:

Se va urma procedura de consultare a populației conform prevederilor legale aplicabile.

4. REGLEMENTĂRI EXISTENTE:

4.1 Zonă intravilan predominant rezidențială, locuințe cu regim mic de înălțime P+M, P+1+M și funcțiuni complementare, str. Mihai Viteazu, nr. 179 (fost 536B), localitatea Ipotești, jud. Suceava și C.F. 48016, 30090, 30088 și 37155 toate a U.A.T. Ipotești, a **S.C. EXPRESS EUROSCAN S.R.L.**

5. REGLEMENTĂRI STABILITE:

Se dorește „**CONSTRUIRE (CLADIRI) CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME CU FUNCȚIUNI MIXTE (PRESTĂRI SERVICII, SPAȚII COMERCIALE, BIROURI, SPAȚII DEPOZITARE), LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RACORDURI LA UTILITĂȚI**”, str. Mihai Viteazu, nr. 179 (fost 536B), localitatea Ipotești, jud. Suceava și C.F. 48016, 30090, 30088 și 37155 toate a U.A.T. Ipotești, a **S.C. EXPRESS EUROSCAN S.R.L.**

Teritoriul care se dorește a fi reglementat prin P.U.Z.

5.1 Suprafața = 17071,00 mp.

5.2 Regim de înălțime recomandat D+P+2E (P+3E).

5.3 Zonă de locuințe și funcțiuni compatibile cu funcțiunea de locuire.

Reglementări obligatorii:

- a) P.O.T. max. = 30%
- b) C.U.T. max. 1,5
- c) Înălțime max. = 12,5 m.
- d) Împrejmuire perimetrală gard de maxim 2,00 m înălțime.
- e) Plantare arbori/spații verzi nu mai puțin de 10% din suprafața terenului.
- f) Echipare tehnico edilitară prin racordare/branșare la utilități urbane sau în sistem individual.

SE VOR SISTEMATIZA CĂILE DE ACCES PIETONAL ȘI AUTO CONFORM LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE;

În urma analizării solicitării, Primăria comunei Ipotești, județul Suceava, emite:

AVIZ FAVORABIL cu următoarele condiții:


Pentru fluidizarea traficului pietonal se proiecta amenajarea unui trotuar pe sensul accesului pe o lungime de minim 50,00 m in fiecare direcție (în total 100ml), amenajarea unei treceri pietonale si iluminarea nocturnă a accesului propus și trecerii de pietoni.

La elaborarea P.U.Z. – ului se vor respecta reglemenările stabilite prin prezentul aviz.

Alte mențiuni:

Nu fac obiectul prezentului aviz construcțiile C1 și C2 de pe parcela cadastrală nr. 48016 din CF 48016 a UAT Ipotești.

Primar,
Dumitru GULEI

 <p>S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesaractproiect@gmail.com</p>	Proiect : <u>P.U.Z. – CONSTRUIRE CLADIRI CU REGIM MIC DE INALTIME CU FUNCTIUNE MIXTE (PRESTARI SERVICII, SP. COMERCIALE, BIROURI, SP. DEPOZITARE), LOCURI DE PARCARE, SIST. VERTICALA, RAC. LA UTILITATI</u> STR. MIHAI VITEAZUL NR.179(536B), IPOTESTI , COM. IPOTESTI, JUD.SUCEAVA
faza : PLAN URBANISTIC ZONAL	Beneficiar : S.C. "EXPRESS EUROSCAN" S.R.L.

PLAN URBANISTIC ZONAL

BENEFICIAR : S.C. "EXPRESS EUROSCAN" S.R.L.
Bosanci, Judetul Suceava

**PROIECT : P.U.Z. – CONSTRUIRE CLADIRI CU REGIM MIC
DE INALTIME CU FUNCTIUNE MIXTE (PRESTARI
SERVICII, SPATII COMERCIALE, BIROURI, SPATII
DEPOZITARE), LOCURI DE PARCARE, SISTEMA –
TIZARE VERTICALA, RACORDURI LA UTILITATI**
Str. Mihai Viteazul Nr.179 (536b), Ipotesti ,
Com. Ipotesti, Jud.Suceava

FAZA : PLAN URBANISTIC ZONAL
Documentatie pentru obtinerea
Avizului A.P.M. - Suceava


PROIECTANT GENERAL : S.C. „TESERACT PROIECT” S.R.L.

SEF PROIECT : ARH. C. MANOLACHE
PROIECTAT ARH. : ARH. C. MANOLACHE
PROIECTAT URBANISM : ARH. C. MANOLACHE

- SUCEAVA 2023-



Nr. Proiect: 175/2023	Rev.: 3	Data: DECEMBRIE 2023
------------------------------	----------------	-----------------------------

 <p>S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesaractproiect@gmail.com</p>	<p>Proiect : <u>P.U.Z. – CONSTRUIRE CLADIRI CU REGIM MIC DE INALTIME CU FUNCTIUNE MIXTE (PRESTARI SERVICII, SP. COMERCIALE, BIROURI, SP. DEPOZITARE), LOCURI DE PARCARE, SIST. VERTICALA, RAC. LA UTILITATI</u> STR. MIHAI VITEAZUL NR.179(536B), IPOTESTI , COM. IPOTESTI, JUD.SUCEAVA</p>
<p>faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>	<p>Beneficiar : S.C. "EXPRESS EUROSCAN" S.R.L.</p>

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

A. PIESE SCRISE :

- PAGINA DE TITLU
- BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE
- CERTIFICAT DE URBANISM
- ACTE DE PROPRIETATE
- MEMORIU DE PREZENTARE

B. PIESE DESENATE :

- A1 – PLAN DE INCADRARE IN ZONA sc.1:5000
- A2 – SITUATIA EXISTENTA sc.1:500
- A3 – REGLEMENTARI URBANISTICE sc.1:500

SEF PROIECT:
ARH. CATALIN MANOLACHE

Nr. Proiect: 175/2023	Rev.: 3	Data: DECEMBRIE 2023	
------------------------------	----------------	-----------------------------	--

 <p>S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626940 / tesaractproiect@gmail.com</p>	Proiect : <u>P.U.Z. – CONSTRUIRE CLADIRI CU REGIM MIC DE INALTIME CU FUNCTIUNE MIXTE (PRESTARI SERVICII, SP. COMERCIALE, BIROURI, SP. DEPOZITARE), LOCURI DE PARCARE, SIST. VERTICALA, RAC. LA UTILITATI</u> STR. MIHAI VITEAZUL NR.179(536B), IPOTESTI , COM. IPOTESTI, JUD.SUCEAVA
faza : PLAN URBANISTIC ZONAL	Beneficiar : S.C. "EXPRESS EUROSCAN" S.R.L.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei :

- *Denumirea lucrării* : **P.U.Z. – CONSTRUIRE CLADIRI CU REGIM MIC DE INALTIME CU FUNCTIUNE MIXTE (PRESTARI SERVICII, SPATII COMERCIALE, BIROURI, SP.DEPOZITARE), LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RACORDURI LA UTILITATI** - Str. Mihai Viteazul Nr.179 (536b), Ipotesti , Com. Ipotesti, Jud.Suceava

- *Beneficiar* : **S.C. "EXPRESS EUROSCAN" S.R.L.**
Comuna Bosanci, Judetul Suceava

- *Proiectant* : **S.C. „TESERACT PROIECT” S.R.L.**

- *Faza* : **PLAN URBANISTIC ZONAL**

- *Data elaborării* : **DECEMBRIE 2023**


1.2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal

1.2.1. Solicitări ale temei-program

P.U.Z. « CONSTRUIRE CLADIRI CU REGIM MIC DE INALTIME CU FUNCTIUNE MIXTE (PRESTARI SERVICII, SPATII COMERCIALE, BIROURI, SP.DEPOZITARE), LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RACORDURI LA UTILITATI - Str. Mihai Viteazul Nr.179 (536b), Ipotesti , Com. Ipotesti, Jud.Suceava » se înscrie în categoria documentațiilor de tip PUZ elaborate în temeiul:

- Prevederilor cuprinse în Planul Urbanistic General (P.U.G.) al Com. Ipotesti, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local;
- Certificatului de urbanism nr.507 /23.11.2023;

Nr. Proiect: 175/2023	Rev.: 3	Data: DECEMBRIE 2023	
------------------------------	----------------	-----------------------------	--

 <p>S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesaractproiect@gmail.com</p>	Proiect : <u>P.U.Z. – CONSTRUIRE CLADIRI CU REGIM MIC DE INALTIME CU FUNCTIUNE MIXTE (PRESTARI SERVICII, SP. COMERCIALE, BIROURI, SP. DEPOZITARE), LOCURI DE PARCARE, SIST. VERTICALA, RAC. LA UTILITATI</u> STR. MIHAI VITEAZUL NR.179(536B), IPOTESTI , COM. IPOTESTI, JUD.SUCEAVA
faza : PLAN URBANISTIC ZONAL	Beneficiar : S.C. "EXPRESS EUROSCAN" S.R.L.

Datele obligatorii ale temei-program au fost formulate de către beneficiar astfel:

1) Limita teritoriului studiat este cea care rezulta din documentele beneficiarului.

2) Corelarea cu alte reglementări urbanistice în vigoare:

a) Se vor respecta întrutotul prevederile Regulamentului general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

b) Se va ține cont de prevederile P.U.G. (Plan urbanistic general) Ipotesti și se vor corela reglementările pe zonele de interferență cu eventuale P.U.Z.-uri în vigoare, aprobate pentru vecinătățile directe.

3) Evidențierea corectă a regimului juridic și de circulație a terenurilor;

4) Asigurarea prin proiect a calității mediului și a premizelor de dezvoltare durabilă:

a) Se va da o atenție deosebită menținerii prin prevederi în cadrul R.L.U. a unei proporții rezonabile între suprafețele construite și cele libere sau plantate din incintă, în scopul creării unui microclimat agreabil prin realizare de plantații de incintă;

b) Se va preciza soluția de canalizare/colectare a apelor uzate menajere și meteorice, în conformitate cu avizele obținute;

c) În conceperea partiului urbanistic se vor prefera soluțiile ce păstrează o proporție cât mai mare de spații verzi plantate, amenajate sau neamenajate, situate preferabil în continuitate.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Conform P.U.G. Ipotesti, aprobat prin HCL Ipotesti, terenul precizat în certificatul de urbanism este situat în intravilanul Ipotesti – teren curți-construcții.

Nr. Proiect: 175/2023	Rev.: 3	Data: DECEMBRIE 2023	
------------------------------	----------------	-----------------------------	--


 <p>S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesaractproiect@gmail.com</p>	Proiect : <u>P.U.Z. – CONSTRUIRE CLADIRI CU REGIM MIC DE INALTIME CU FUNCTIUNE MIXTE (PRESTARI SERVICII, SP. COMERCIALE, BIROURI, SP. DEPOZITARE), LOCURI DE PARCARE, SIST. VERTICALA, RAC. LA UTILITATI</u> STR. MIHAI VITEAZUL NR.179(536B), IPOTESTI , COM. IPOTESTI, JUD.SUCEAVA
faza : PLAN URBANISTIC ZONAL	Beneficiar : S.C. "EXPRESS EUROSCAN" S.R.L.

1.3. Surse documentare

Principalele documente normative care au stat la baza elaborării P.U.Z. sunt următoarele:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 21/N din 10 aprilie 2000;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 176/N din 16 .08.2000;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată;
- Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2.701/2010;
- Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 536/1997, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 481 din 13 iulie 2009;
- Normativ pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2001, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr. 649 din 25 aprilie 2001;
- Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice – revizia I, aprobată prin Ordinul președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei nr. 4/2007, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Nr. Proiect: 175/2023	Rev.: 3	Data: DECEMBRIE 2023	
------------------------------	----------------	-----------------------------	--

 <p>S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesaractproiect@gmail.com</p>	Proiect : <u>P.U.Z. – CONSTRUIRE CLADIRI CU REGIM MIC DE INALTIME CU FUNCTIUNE MIXTE (PRESTARI SERVICII, SP. COMERCIALE, BIROURI, SP. DEPOZITARE), LOCURI DE PARCARE, SIST. VERTICALA, RAC. LA UTILITATI</u> STR. MIHAI VITEAZUL NR.179(536B), IPOTESTI , COM. IPOTESTI, JUD.SUCEAVA
faza : PLAN URBANISTIC ZONAL	Beneficiar : S.C. "EXPRESS EUROSCAN" S.R.L.

- STAS 10144/1–91 Străzi. Profiluri transversale – Prescripții de proiectare;
- STAS 10144/2–91 Străzi. Trotuare, alei de pietoni și piste de cicliști – Prescripții de proiectare;
- STAS 10144/3–91 Străzi. Elemente geometrice – Prescripții de proiectare;
- Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011, cu modificările și completările ulterioare.

Planul urbanistic zonal și regulamentul local aferent acestuia a fost elaborat conform conținutului-cadru prevăzut în Ghidul GM 010–2000 (Capitolul 3).

PLANUL URBANISTIC ZONAL este o faza premergătoare realizării investițiilor cuprinzând prevederi necesare dezvoltării urbanistice a zonei privind amplasarea construcțiilor, a rețelelor edilitare și a construcțiilor complementare, compatibile cu zonele de locuit.

Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei - documentația de față se dorește a fi o bază pentru viitoare studii și proiecte de investiții ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei.


2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

În prezent, terenul ce face obiectul prezentului studiu este situat în intravilan, cu categoria de folosință curți - construcții și este ocupat cu două construcții autorizate precum și cu o platformă carosabilă pentru circulație, parcare autoturisme, parcare camioane (TIR). Terenul este orientat longitudinal față de Strada Mihai Viteazul (DJ 208A) având acces autorizat direct (km 4+300) de la acesta și este compatibil pentru a fi studiat în vederea amplasării unor construcții cu funcțiuni mixte.

Terenul având o suprafață de 17.071,00mp (CF 48016, pc.48016 – 13700mp; CF 37155, pc.37155 – 535mp; CF 30088, pc.30088 – 1418mp; CF 30090, pc.30090 – 1418mp) este în intravilanul Comunei Ipotesti. Prezenta documentație este realizată în vederea tratării unitare din punct de vedere urbanistic a întregului teren.

Nr. Proiect: 175/2023	Rev.: 3	Data: DECEMBRIE 2023	
------------------------------	----------------	-----------------------------	--

 <p>S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesaractproiect@gmail.com</p>	Proiect : <u>P.U.Z. – CONSTRUIRE CLADIRI CU REGIM MIC DE INALTIME CU FUNCTIUNE MIXTE (PRESTARI SERVICII, SP. COMERCIALE, BIROURI, SP. DEPOZITARE), LOCURI DE PARCARE, SIST. VERTICALA, RAC. LA UTILITATI</u> STR. MIHAI VITEAZUL NR.179(536B), IPOTESTI , COM. IPOTESTI, JUD.SUCEAVA
faza : PLAN URBANISTIC ZONAL	Beneficiar : S.C. "EXPRESS EUROSCAN" S.R.L.

Constructiile autorizate existente sunt urmatoarele:

- CF 48016–C1 – cladire de birouri - P – Ac=Ad=164mp
- CF 48016–C2 – cladire de birouri -P+1– Ac=973mp; Ad= 1758mp

Platforma carosabila existenta care deserveste aceste imobile are o suprafata de 12453mp.

SUPR. TOTALA DE TEREN SUPUSA STUDIULUI - 17.071,00 mp
BILANT TERITORIAL - EXISTENT

- | | |
|--|---------------|
| - suprafata construita existenta | - 1137,00 mp |
| - suprafata constr. desfasurata existenta | - 1922,00 mp |
| - suprafata trotuare | - 148,00 mp |
| - suprafata alei carosabile si parcare | - 12453,00 mp |
| - suprafata spatii verzi | - 3333,00 mp |
| - procentul de ocupare a terenului (POT) ex. | = 6,66% |
| - coeficientul de utilizare a terenului (CUT)ex. | = 0,11 |

Zona studiata nu se afla in zona de protectie a monumentelor istorice si de arhitectura. De asemenea, mentionam ca pentru rezolvarea retelelor tehnico-edilitare – energie electrica, apa, canal, gaze, in zona studiata exista posibilitatea de racordare la acestea. Imobilele existente sunt racordate la toate retelele urbane.


Obiectivele principale propuse pentru această lucrare , in baza analizei contextului social, urbanistic si arhitectural:

- reglementari cu privire la regimul de construire;
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului;
- inaltimea maxima admisa;
- coeficientul de utilizare a terenului;
- procentul de ocupare a terenului;
- organizarea circulației și a acceselor carosabile;
- retragerea fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- caracteristicile arhitecturale ale cladirilor;
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare;
- locuri de parcare si spatii verzi amenajate.

2.2. Incadrarea in localitate

Terenul studiat, in suprafata totala de 17.071,00mp (CF 48016, pc.48016 – 13700mp; CF 37155, pc.37155 – 535mp; CF 30088, pc.30088 – 1418mp; CF 30090, pc.30090 – 1418mp) este situat in intravilanul Comunei Ipotesti, cu acces de la de la Strada Mihai Viteazul (DJ 208A - acces autorizat - km 4+300) .

Nr. Proiect: 175/2023	Rev.: 3	Data: DECEMBRIE 2023	
------------------------------	----------------	-----------------------------	--

 <p>S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesaractproiect@gmail.com</p>	Proiect : <u>P.U.Z. – CONSTRUIRE CLADIRI CU REGIM MIC DE INALTIME CU FUNCTIUNE MIXTE (PRESTARI SERVICII, SP. COMERCIALE, BIROURI, SP. DEPOZITARE), LOCURI DE PARCARE, SIST. VERTICALA, RAC. LA UTILITATI</u> STR. MIHAI VITEAZUL NR.179(536B), IPOTESTI , COM. IPOTESTI, JUD.SUCEAVA
faza : PLAN URBANISTIC ZONAL	Beneficiar : S.C. "EXPRESS EUROSCAN" S.R.L.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul se afla intr-o zona de potentiala dezvoltare a comunei , zona pretabila realizarii functiunilor propuse datorita amplasarii sale si a posibilitatilor de acces. Descrierea geografica si geotehnica a amplasamentului este detaliata in studiul geotehnic efectuat pe amplasament.

2.4. Circulatia

In prezent, circulatia in zona se realizeaza pe drumurile publice existente – Strada Mihai Viteazul / DJ 208A, iar pentru realizarea investitiei, accesul auto si pietonal este asigurat din incinta existenta. Amplasamentul nu prezinta, la limita zonei studiate, probleme de circulatie cum ar fi intersectiile, curbe periculoase, fiind drum dimensionat pentru traficul existent.

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată
În zona studiată prin PUZ se constată următoarele tipuri de ocupare a terenurilor: - terenuri cu constructii cu caracter industrial, depozitare si comert precum si terenuri cu locuinte individuale si colective cu regim maxim de inaltime P+2.

2.5.2. Relaționări între funcțiuni

Funcțiunile propuse sunt complementare cu funcțiunile existente in zona.

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenurile proprietate privată situate în zona ce face obiectul PUZ sunt proprietati cu locuinte individuale si colective, precu si proprietati cu constructii industriale, servicii, comert, birouri.

2.5.4. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Terenul supus studiului este situat intr-o zona de dezvoltare a comunei, investitia propusa fiind o dezvoltare a activitatii existente a firmei, creand servicii suplimentare pentru localitatea Ipotesti.

2.5.5. Asigurarea cu spații verzi


Amplasamentul va fi impartit in asa fel incat sa asigure un spațiu verde amenajat, corespunzator numarului de persoane care vor tranzita zona.

2.5.6. Existența riscurilor naturale în zona studiată sau în zonele vecine
În zona studiată prin PUZ sau în zonele vecine - nu sunt riscuri naturale.

2.5.7. Principalele disfuncționalități

Nu exista disfunctionalitati flagrante in zona studiată.

Nr. Proiect: 175/2023	Rev.: 3	Data: DECEMBRIE 2023	
------------------------------	----------------	-----------------------------	--

 <p>S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesaractproiect@gmail.com</p>	<p>Proiect : <u>P.U.Z. – CONSTRUIRE CLADIRI CU REGIM MIC DE INALTIME CU FUNCTIUNE MIXTE (PRESTARI SERVICII, SP. COMERCIALE, BIROURI, SP. DEPOZITARE), LOCURI DE PARCARE, SIST. VERTICALA, RAC. LA UTILITATI</u> STR. MIHAI VITEAZUL NR.179(536B), IPOTESTI , COM. IPOTESTI, JUD.SUCEAVA</p>
<p>faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>	<p>Beneficiar : S.C. "EXPRESS EUROSCAN" S.R.L.</p>

2.6. Echiparea edilitara

2.6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei

2.6.1.1. Rețele de distribuție apă potabilă și rețele de canalizare
Potrivit Certificatului de urbanism emis de beneficiar, in zona studiata există rețea de distribuție a apei potabile si canalizare centralizata . Constructiile existente sunt racordate.

2.6.1.2. Rețele de transport energie electrică
De asemenea, conform documentelor beneficiarului proprietatea este bransata la rețeaua de energie electrica.

2.6.1.3. Rețele de telecomunicație
Exista in zona posibilitate racordarii la instalații telefonice fixe.

2.6.1.4. Surse și rețele de alimentare cu căldură
La construcțiile existente în apropierea zonei studiate prin PUZ, energia termică pentru încălzire, preparare apă caldă de consum este asigurată în sistem individual, folosind centrale termice proprii.

2.6.1.5. Posibilități de alimentare cu gaze naturale
In zona studiată prin PUZ există rețele de gaze naturale si imobilele existente sunt racordate la aceasta .

2.7. Probleme de mediu

2.7.1. Relația cadru natural – cadru construit
În prezent, în zona studiată, nu exista surse de poluare a mediului.

2.7.2. Riscuri naturale și antropice
Nu exista riscuri naturale si antropice in zona studiata.


2.7.3. Trasee ale echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă
Nu exista riscuri legate de echiparea edilitara in zona studiata.

2.7.4. Valori de patrimoniu ce necesită protecție
În Zona studiată prin PUZ nu sunt prezente valori de patrimoniu ce necesită protecție, conform legii.

2.8. Opțiuni ale populației

Nu exista sondaje realizate la nivelul Primariei Ipotesti, din care sa rezulte opțiunile populației pentru zona ce face obiectul prezentului studiu. Insa, fiind o investitie care nu poate aduce decat beneficii populației comunei, prin dezvoltarea activitatilor comerciale si serviciilor existente, consideram necesara si oportuna studierea zonei in vederea amplasarii unor cladiri pentru prestari servicii, comert,birouri,depozitare .

Nr. Proiect: 175/2023	Rev.: 3	Data: DECEMBRIE 2023	
------------------------------	----------------	-----------------------------	--

 <p>S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesseractproiect@gmail.com</p>	Proiect : <u>P.U.Z. – CONSTRUIRE CLADIRI CU REGIM MIC DE INALTIME CU FUNCTIUNE MIXTE (PRESTARI SERVICII, SP. COMERCIALE, BIROURI, SP. DEPOZITARE), LOCURI DE PARCARE, SIST. VERTICALA, RAC. LA UTILITATI</u> STR. MIHAI VITEAZUL NR.179(536B), IPOTESTI , COM. IPOTESTI, JUD.SUCEAVA
faza : PLAN URBANISTIC ZONAL	Beneficiar : S.C. "EXPRESS EUROSCAN" S.R.L.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA A ZONEI

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru zona ce face obiectul prezentului studiu, au fost realizate studii de fundamentare :

a) Studiul topografic

Concluziile studiului conduc la existenta unei diferente de nivel in zona amplasamentului pornind de la Strada Mihai Viteazul (DJ 208A) spre latura posterioara de cca 1,2 gr. pe toata zona studiata.

b) Studiul geotehnic

Zona studiata este actualmente stabila din punct de vedere geomecanic. Descrierea geografica si geotehnica a amplasamentului este detaliata in studiul geotehnic efectuat pe amplasament.


3.2. Prevederi din P.U.G.

Terenul zonei luate in studiu face parte din intravilanul Comunei Ipotesti. In P.U.G., aceasta zona este cu terenuri cu constructii cu caracter industrial, depozitare si comert precum si terenuri cu locuinte individuale si colective cu regim maxim de inaltime P+2. Deasemenea indicatorii urbanistici ai zonei care sunt specificati in P.U.G. Ipotesti se vor pastra : P.O.T. = 30% si C.U.T. = 1,2. Inaltimea maxima a constructiilor, prevazuta in P.U.G. este de 12,5m si va fi respectata in prevederile prezentului P.U.Z..

3.3. Valorificarea cadrului natural

În acest moment creste necesitatea de a se asigura terenuri pregatite pentru o dezvoltare coerenta de zone de investitii publice si private si functiuni complementare. Tinând cont de pozitia terenului, se va asigura în consecinta, un balans optim între suprafata ocupata de constructii si cele rezervate spatiilor verzi. Se considera ca investitia propusa vine in completarea imaginii zonei si poate crea o zona de interes a localitatii si a zonei din punct de vedere a ocuparii si a mobilariei urbane a unei zone de dezvoltare a comunei.

Nr. Proiect: 175/2023	Rev.: 3	Data: DECEMBRIE 2023	
------------------------------	----------------	-----------------------------	--

 <p>S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesaractproiect@gmail.com</p>	<p>Proiect : <u>P.U.Z. – CONSTRUIRE CLADIRI CU REGIM MIC DE INALTIME CU FUNCTIUNE MIXTE (PRESTARI SERVICII, SP. COMERCIALE, BIROURI, SP. DEPOZITARE), LOCURI DE PARCARE, SIST. VERTICALA, RAC. LA UTILITATI</u> STR. MIHAI VITEAZUL NR.179(536B), IPOTESTI , COM. IPOTESTI, JUD.SUCEAVA</p>
<p>faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>	<p>Beneficiar : S.C. "EXPRESS EUROSCAN" S.R.L.</p>

3.4. Modernizarea circulatiei

Incinta dispune de acces autorizat de la Strada Mihai Viteazul (DJ 208A) si are o platforma generoasa pentru traficul in incinta si pentru parcare autoturismelor si a camioanelor (TIR). Platforma este finisata cu pavele si permite accesul, circulatia si stationarea vehiculelor pana la 12,5t.

Au fost propuse un numar de 122 locuri de parcare exterioare cu dimensiunea de 2.5x5m pentru autoturisme si 34 de locuri de parcare pentru TIR cu dimensiunea de 4x15m , deci un numar de 156 locuri de parcare, care acopera numarul de locuri de parcare pentru tot ansamblul. Aceasta capacitate de parcare poate fi extinsa daca este necesar.

Strazile din incinta permit accesul masinilor de gunoi si de interventie cu greutate pana la 12,5t.

3.5. Zonificarea functionala; reglementari; bilant teritorial; indici urbanism

Tema de proiectare cu caracter general stabilita de comun acord cu beneficiarul prevede in principal realizarea unor cladiri pentru birouri, depozitare, servicii, productie si alte functiuni complementare cu regim de inaltime P+1.


Se propun patru corpuri de cladire.

Trei corpuri de cladire se pozitioneaza in partea posterioara a amplasamentului, paralel cu Strada Mihai Viteazul (DJ 208A). Corpul pozitionat spre imobilul de birouri existent (SE) va fi amplasat la 15m de limita de proprietate a locuintelor colective conform OG 119/2014 . Corpul pozitionat spre NE) va fi amplasat la 15m de limita de proprietate spre locuinta existenta conform OG 119/2014 .Toate trei corpurile vor avea functiunea birouri, servicii, comert, depozitare si alte functiuni complementare vor fi aliniate in spatele curtii si vor avea deasemenea max.P+1 si $A_c=600mp$ / $A_d=1200mp$, pentru a se crea o continuitate si rigurozitate a amenajarii incintei.

Al patrulea corp propus se amplaseaza langa accesul in incinta pe latura de NV, va avea functiunea de birouri comert, servicii, va avea regim de inaltime P+1 si $A_c=540mp$ / $A_d=1080mp$.

Prin pozitionarea in acest fel a imobilelor propuse se creeaza o continuitate si rigurozitate a incintei.

Nr. Proiect: 175/2023	Rev.: 3	Data: DECEMBRIE 2023	
------------------------------	----------------	-----------------------------	--

 <p>S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesaractproiect@gmail.com</p>	<p>Proiect : <u>P.U.Z. – CONSTRUIRE CLADIRI CU REGIM MIC DE INALTIME CU FUNCTIUNE MIXTE (PRESTARI SERVICII, SP. COMERCIALE, BIROURI, SP. DEPOZITARE), LOCURI DE PARCARE, SIST. VERTICALA, RAC. LA UTILITATI</u> STR. MIHAI VITEAZUL NR.179(536B), IPOTESTI , COM. IPOTESTI, JUD.SUCEAVA</p>
<p>faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>	<p>Beneficiar : S.C. "EXPRESS EUROSCAN" S.R.L.</p>

Se va extinde platforma carosabila existenta pentru a permite accesul auto si pietonal la constructiile propuse.

BILANT TERITORIAL

SUPR. TOTALA DE TEREN SUPUSA STUDIULUI - 17.071,00 mp

BILANT TERITORIAL - EXISTENT

- suprafata construita existenta - 1137,00 mp
- suprafata constr. desfasurata existenta - 1922,00 mp
- suprafata trotuare - 148,00 mp
- suprafata alei carosabile si parcar - 12453,00 mp
- suprafata spatii verzi - 3489,00 mp
- procentul de ocupare a terenului (POT) ex. = 6,66%
- coeficientul de utilizare a terenului (CUT)ex. = 0,11

BILANT TERITORIAL - PROPUNERE

- suprafata construita propusa - 3477,00 mp
- suprafata constr. desfasurata propusa - 6602,00 mp
- suprafata trotuare - 535,00 mp
- suprafata alei carosabile si parcar - 11339,00 mp
- suprafata spatii verzi - 1720,00 mp
- procentul de ocupare a terenului (POT) ex. = 20,36%
- coeficientul de utilizare a terenului (CUT)ex. = 0,38


Se vor respecta indicatorii urbanistici maximi din P.U.G. Ipotești în cazul în care se vor mai efectua investiții pe parcela cu condiția respectării zonei construibile propuse prin prezentul P.U.Z.. În consecință :

- Suprafata construita maxima totala - 5.168,00 mp
- Suprafata desfasurata maxima totala -20.672,00 mp
- **Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) = max. 30%**
- **Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) = max. 1,2**
- **H maxim = 12,5m**

Se va amenaja o platforma de gunoi care sa deserveasca intreaga incinta.

Zonificarea functionala se va studia detaliat la fazele urmatoare de proiectare in asa fel incat sa se realizeze o solutie moderna si optima,

Nr. Proiect: 175/2023	Rev.: 3	Data: DECEMBRIE 2023	
------------------------------	----------------	-----------------------------	--

 <p>S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesseractproiect@gmail.com</p>	Proiect : <u>P.U.Z. – CONSTRUIRE CLADIRI CU REGIM MIC DE INALTIME CU FUNCTIUNE MIXTE (PRESTARI SERVICII, SP. COMERCIALE, BIROURI, SP. DEPOZITARE), LOCURI DE PARCARE, SIST. VERTICALA, RAC. LA UTILITATI</u> STR. MIHAI VITEAZUL NR.179(536B), IPOTESTI , COM. IPOTESTI, JUD.SUCEAVA
faza : PLAN URBANISTIC ZONAL	Beneficiar : S.C. "EXPRESS EUROSCAN" S.R.L.

privind atat amplasarea constructiilor si realizarea utilitatilor cat si amenajarile exterioare.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

a) Retele apa

Intrucat in zona exista retea de alimentare cu apa, alimentarea cu apa menajera a noii cladiri se va face prin racordare la reseaua incintei.

b) Retelele de canalizare

Solutia de racordare la canalizare a imobilelor propuse consta in racordarea acestora la canalizarea urbana existenta prin extinderea retelelor de canalizare din incinta.

c) Retele electrice exterioare

In zona de amplasare a constructiei exista retea electrica de distributie cu posibilitate de racordare a obiectivului prin extinderea retelei existente pe proprietate. Se va negocia cu furnizorul de energie electrica nivelul de putere alocat si conditiile de modificare a bransamentului.

Deasemeni pentru e.e. se vor putea utiliza **energie din surse regenerabile furnizata de panouri solare.**

d) Retele de gaze naturale

Exista posibilitatea alimentarii cu gaze naturale, imobilele existente fiind bransate la retea.


Deasemeni pentru a.c.m. se vor putea utiliza **energie din surse regenerabile furnizata de panouri solare.**

Nota : Toate bransamentele si racordurile la utilitatile urbane vor fi facute de catre beneficiar pe cheltuiala sa.

3.7 Protectia mediului

In cadrul activitatii care se va desfasura , dupa terminarea obiectivului, nu rezulta poluanti evacuati in mediului sau deseuri periculoase. Deseurile menajere rezultate vor fi depuse in locuri special amenajate pe fiecare amplasament si vor fi preluate de unitatea de salubritate cu care beneficiarul va incheia un contract.

Nr. Proiect: 175/2023	Rev.: 3	Data: DECEMBRIE 2023	
------------------------------	----------------	-----------------------------	--

 <p>S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesaractproiect@gmail.com</p>	<p>Proiect : <u>P.U.Z. – CONSTRUIRE CLADIRI CU REGIM MIC DE INALTIME CU FUNCTIUNE MIXTE (PRESTARI SERVICII, SP. COMERCIALE, BIROURI, SP. DEPOZITARE), LOCURI DE PARCARE, SIST. VERTICALA, RAC. LA UTILITATI</u> STR. MIHAI VITEAZUL NR.179(536B), IPOTESTI , COM. IPOTESTI, JUD.SUCEAVA</p>
<p>faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>	<p>Beneficiar : S.C. "EXPRESS EUROSCAN" S.R.L.</p>

Solutia folosita pentru apele menajere – racord la canalizarea urbana– este o solutie cu cel mai mare grad de protectie a mediului, fara emisii de poluanti in sol si subsol.

Pentru a implementa în cadrul proiectelor de executie măsuri de îmbunătățire a calității mediului inconjurător si de crestere a eficienței energetice, se vor adopta modalitati de realizarea a lucrarilor ce vor avea numeroase beneficii economice si sociale pe termen mediu si lung, în special datorită complementarității cu politicile locale de dezvoltare durabilă.

În acest sens, proiectul propune următoarele soluții:

- Sistem de izolație termică;
- Sisteme de iluminat economice;
- Sistem de management energetic al clădirilor;

Integrarea acestor sisteme în soluția propusă, va duce la scăderea costurilor energetice în condiții ecologice si cresterea rentabilității sistemului, conducând la cresterea eficienței energetice.

Nota : Toate lucrarile de ecologizare si amenajare a spatiilor verzi vor fi facute de catre beneficiar pe cheltuiala sa.

3.8. Obiective de utilitate publica

Deoarece intreaga investitie este prevazuta a se executa in interiorul parcelei proprietate privata, toate lucrarile au caracter privat. Fac exceptie lucrarile tehnico-edilitare din zona (retea de alimentare cu energie electrica) , lucrari care vor fi facute pe cheluilala investitorului.


3.9. Considerente privind apararea impotriva incendiilor si apararea civila

Imobilele propuse sunt accesibile din punct de vedere al unor posibile interventii pe strazile care il bordeaza. Gradul de rezistenta la foc va fi maxim III.

Deasemenea, daca va fi cazul, este posibila realizarea unei retele de hidranti exteriori alimentati de la reseaua de apa a localitatii.

Amenajarea urbanistica permite accesul si intoarcerea autospecialelor de pompieri (max.12,5 t) .

Nr. Proiect: 175/2023	Rev.: 3	Data: DECEMBRIE 2023	
------------------------------	----------------	-----------------------------	--

 <p>S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesseractproiect@gmail.com</p>	Proiect : <u>P.U.Z. – CONSTRUIRE CLADIRI CU REGIM MIC DE INALTIME CU FUNCTIUNE MIXTE (PRESTARI SERVICII, SP. COMERCIALE, BIROURI, SP. DEPOZITARE), LOCURI DE PARCARE, SIST. VERTICALA, RAC. LA UTILITATI</u> STR. MIHAI VITEAZUL NR.179(536B), IPOTESTI , COM. IPOTESTI, JUD.SUCEAVA
faza : PLAN URBANISTIC ZONAL	Beneficiar : S.C. "EXPRESS EUROSCAN" S.R.L.

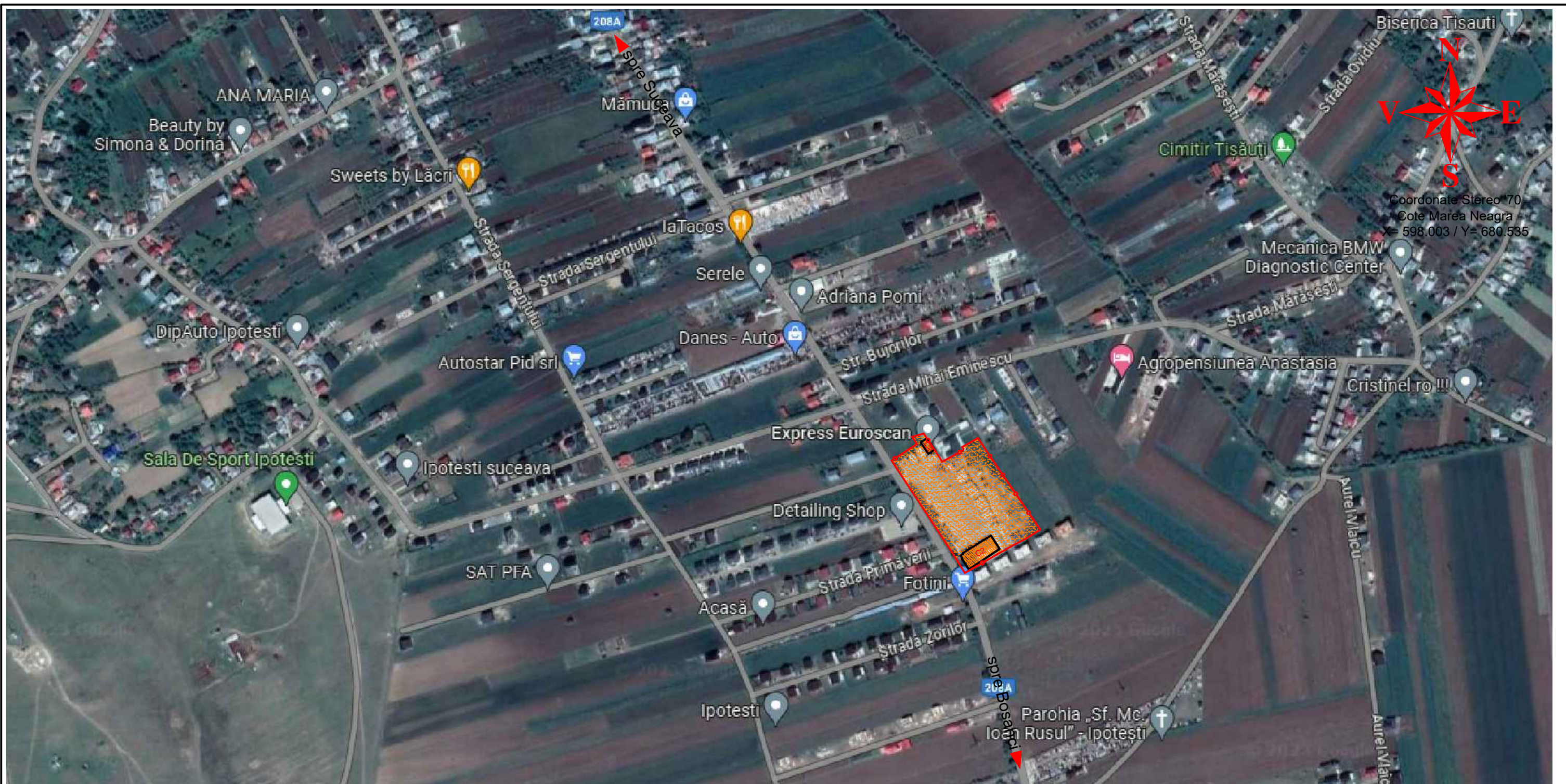
4. CONCLUZII

Zona studiata prin Planul Urbanistic Zonal, este in intravilanul Comunei Ipotesti, o proprietate care contine o incinta pe care exista constructii si platforme carosabile, proprietate pe care se desfasoara in prezent activitati economice. S-a studiat zona din punct de vedere al amplasarii unor cladiri pentru birouri, depozitare, servicii, comert si alte functiuni mixte

Amplasarea constructiilor si a amenajarilor in cadrul zonei studiate se vor fundamenta pe prescriptiile legale in vigoare.

SEF PROIECT :
ARH. CATALIN MANOLACHE

Nr. Proiect: 175/2023	Rev.: 3	Data: DECEMBRIE 2023	
------------------------------	----------------	-----------------------------	--



Coordonate Stereo 70
 Cote Marea Neagra
 X= 598.003 / Y= 680.535

P.U.Z. - INCADRARE IN ZONA

CONSTRUIRE CLADIRI CU REGIM MIC DE INALTIME CU FUNCTIUNI MIXTE (PRESTARI SERVICII, SPATII COM., BIROURI, SP. DEPOZITARE) - Str. Mihai Viteazul nr. 179(536B), Ipotești, Com. Ipotești, Jud. Suceava

LEGENDA :  Proprietatea studiată

Proiectant general :



S.C. TESERACT PROIECT S.R.L.
 0744.626840 / tesseractproiect@gmail.com

Beneficiar :
S.C. "EXPRESS EUROSCAN" S.R.L.

Proiect :
175/2023

Faza :
P.U.Z.

Titlu proiect :
P.U.Z.- CONSTRUIRE CLADIRI CU REGIM MIC DE INALTIME CU FUNCTIUNI MIXTE (PRESTARI SERVICII, SPATII COMERCIALE, BIROURI, SPATII DEPOZITARE) - Str. Mihai Viteazul nr. 179 (536B), Ipotești, Com. Ipotești, Jud. Suceava

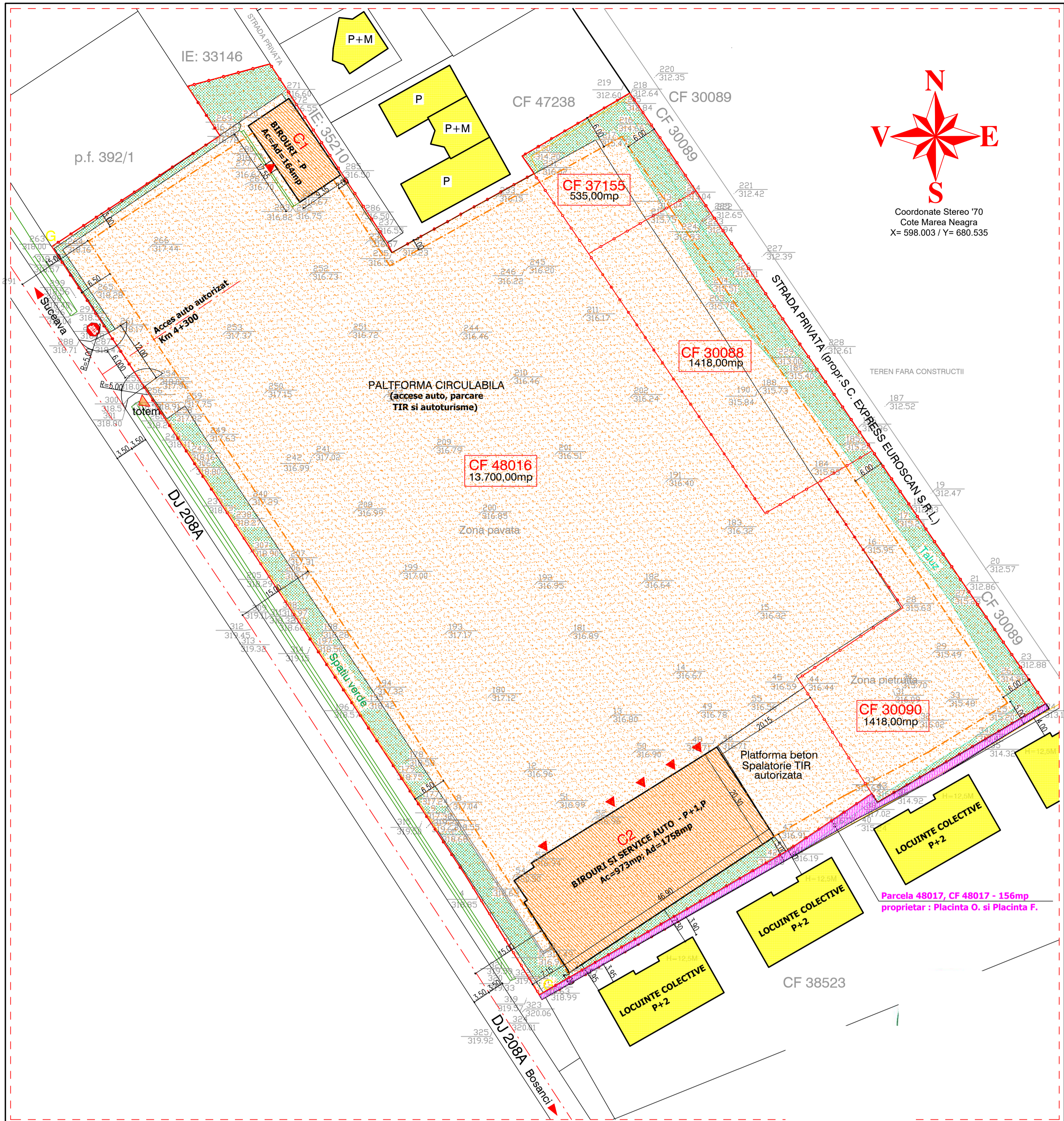
Specificatie	Nume	Semnatura
Sef proiect	arh. Catalin Manolache	
Proiectat arh.	arh. Catalin Manolache	
Proiectat R.U.R.	arh. Catalin Manolache	
Desenat	arh. Catalin Manolache	

Scara :
1:5000

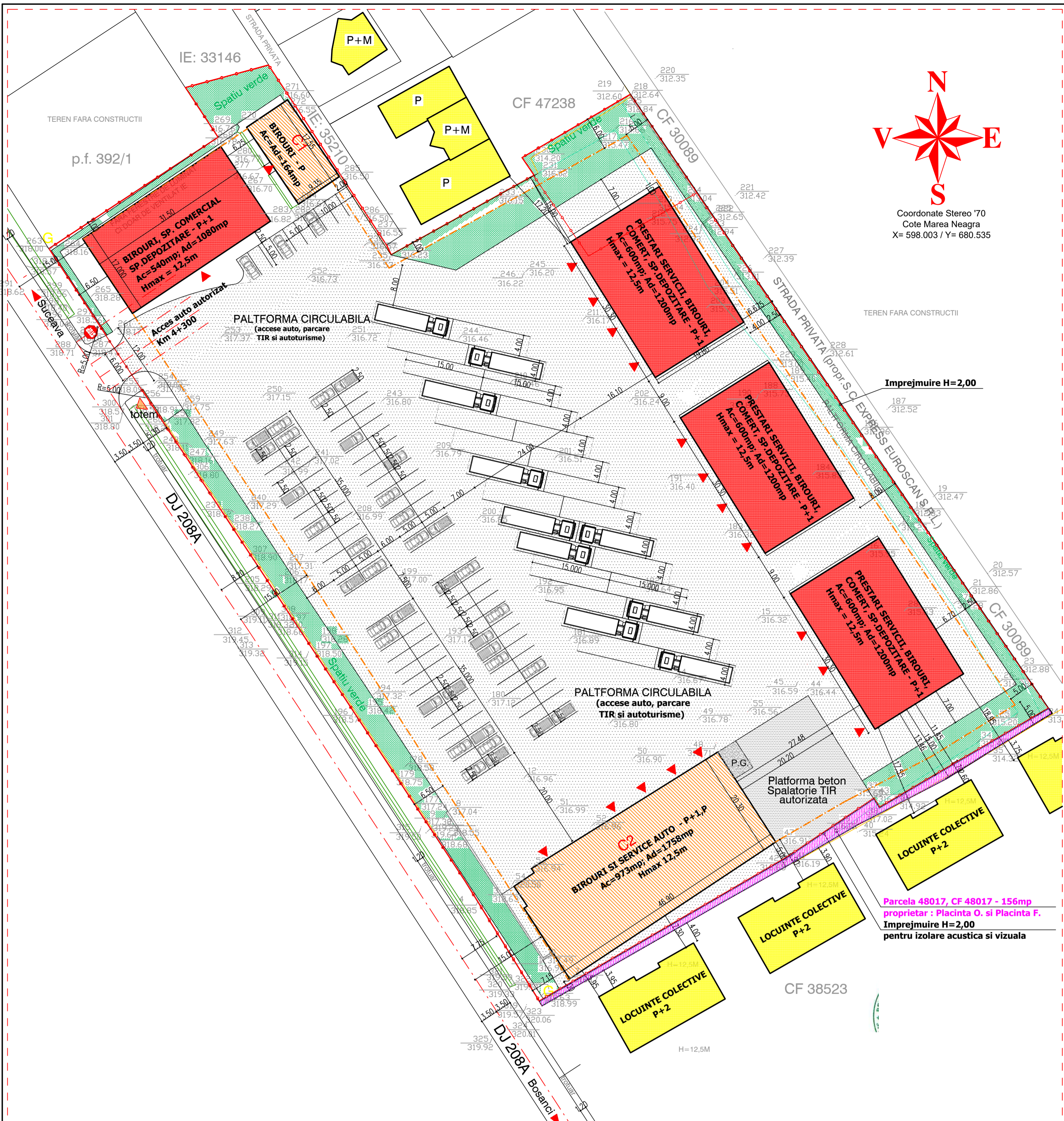
Data :
12.2023

Titlu plansa :
INCADRARE IN ZONA

Plansa :
A1



DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI	P.U.Z. - SITUATIA EXISTENTA																												
CIRCULATIE	1. NECESITATEA DE A SE REALIZA ACCESE LA PROPR. DIN VECINATATEA TERENULUI STUDIAT FARA A AFECTA ACCESUL AUTORIZAT EXISTENT.	1. REALIZARE DE ACCESE IN INTERIORUL PARCELEI STUDIATE FARA AFECTAREA TRAFICULUI AUTO SI PIETONAL EXISTENT	LEGENDA : - - - Limita zonei studiate - - - Limita proprietate - - - Limita constructibil [Orange] Teren proprietate studiat - 17.071,00mp [Red] pc.48016 - CF48016 = 13.700,00mp [Green] pc.37155 - CF37155 = 535,00mp [Blue] pc.30088 - CF30088 = 1418,00mp [Purple] pc.30090 - CF30090 = 1418,00mp [Yellow] Constructii existente pe amplasament (C1,C2) [Green] Spatii verzi [Red] Constructii private existente in vecinatate																												
FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	1. ZONA LIMITROFA DE DEZVOLTARE A COMUNEI CU FOND CONSTRUIT DISCONTINUU.	1. CREAREA UNUI FOND CONSTRUIT IMPORTANT PENTRU DEZVOLTAREA COMUNEI																													
SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	1. SPATII VERZI NEAMENAJATE SAU DEPRECIATE 2. TERENURI VIRANE NEPRODUCTIVE SI DEPRECIATE	1. CREAREA UNUI FOND CONSTRUIT SI DE INFRASTRUCTURA URBANA IMPORTANT PENTRU DEZVOLTAREA COMUNEI	BILANT TERITORIAL EXISTENT <table border="1"> <thead> <tr> <th>SUPRAFETE</th> <th>EXISTENT</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Supr. de teren studiat</td> <td>17071,00mp</td> </tr> <tr> <td>Supr. construita</td> <td>1137,00mp</td> </tr> <tr> <td>Supr.construita desf.</td> <td>1922,00mp</td> </tr> <tr> <td>Suprafata trotuare</td> <td>148,00mp</td> </tr> <tr> <td>Suprafate carosabile</td> <td>12453,00mp</td> </tr> <tr> <td>Suprafata spatii verzi</td> <td>3333,00mp</td> </tr> <tr> <td>P.O.T.</td> <td>6,66 %</td> </tr> <tr> <td>C.U.T.</td> <td>0,11</td> </tr> </tbody> </table>				SUPRAFETE	EXISTENT	Supr. de teren studiat	17071,00mp	Supr. construita	1137,00mp	Supr.construita desf.	1922,00mp	Suprafata trotuare	148,00mp	Suprafate carosabile	12453,00mp	Suprafata spatii verzi	3333,00mp	P.O.T.	6,66 %	C.U.T.	0,11							
SUPRAFETE	EXISTENT																														
Supr. de teren studiat	17071,00mp																														
Supr. construita	1137,00mp																														
Supr.construita desf.	1922,00mp																														
Suprafata trotuare	148,00mp																														
Suprafate carosabile	12453,00mp																														
Suprafata spatii verzi	3333,00mp																														
P.O.T.	6,66 %																														
C.U.T.	0,11																														
ZONE PROTEJATE	1. NU EXISTA IN ZONA OBIECTIVE CARE SA AIBA ZONA DE PROTECTIE 2. POSIBILE SITURI ARHEOLOGICE	1. SE VA OBTINE AVIZ DACA ESTE CAZUL DE LA DIRECTIA MONUMENTELOR SI SITURILOR RHEOLOGICE	Beneficiar : S.C."EXPRESS EUROSCAN" S.R.L. Proiect : P.U.Z.- CONSTRUIRE CLADIRI CU REGIM MIC DE INALTIME CU FUNCTIUNI MIXTE (PRESTARI SERVICII, SPATII COMERCIALE, BIROURI, SPATII DEPOZITARE) - Str. Mihai Viteazul nr. 179(536B), Ipotesti, Com. Ipotesti, Jud. Suceava Proiect : 175/2023 Faza : P.U.Z. Titlu proiect : P.U.Z.- CONSTRUIRE CLADIRI CU REGIM MIC DE INALTIME CU FUNCTIUNI MIXTE (PRESTARI SERVICII, SPATII COMERCIALE, BIROURI, SPATII DEPOZITARE) - Str. Mihai Viteazul nr. 179(536B), Ipotesti, Com. Ipotesti, Jud. Suceava Titlu plansa : SITUATIA EXISTENTA Plansa : A2																												
			Proiectant general S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesaractproiect@gmail.com	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Specificatie</th> <th>Nume</th> <th>Semnatura</th> <th>Scara :</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sef proiect</td> <td>arh.Catalin Manolache</td> <td></td> <td>1:500</td> </tr> <tr> <td>Proiectat arh.</td> <td>arh.Catalin Manolache</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Proiectat R.U.R.</td> <td>arh.Catalin Manolache</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Desenat</td> <td>arh.Catalin Manolache</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Specificatie	Nume	Semnatura	Scara :	Sef proiect	arh.Catalin Manolache		1:500	Proiectat arh.	arh.Catalin Manolache			Proiectat R.U.R.	arh.Catalin Manolache			Desenat	arh.Catalin Manolache			<table border="1"> <thead> <tr> <th>Data :</th> <th>Titlu plansa :</th> <th>Plansa :</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>12.2023</td> <td>SITUATIA EXISTENTA</td> <td>A2</td> </tr> </tbody> </table>	Data :	Titlu plansa :	Plansa :	12.2023	SITUATIA EXISTENTA	A2
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara :																												
Sef proiect	arh.Catalin Manolache		1:500																												
Proiectat arh.	arh.Catalin Manolache																														
Proiectat R.U.R.	arh.Catalin Manolache																														
Desenat	arh.Catalin Manolache																														
Data :	Titlu plansa :	Plansa :																													
12.2023	SITUATIA EXISTENTA	A2																													



Coordonate Stereo '70
Cote Marea Neagra
X= 598.003 / Y= 680.535

Imprejmuire H=2,00

Parcela 48017, CF 48017 - 156mp
proprietar : Placinta O. si Placinta F.
Imprejmuire H=2,00
pentru izolare acustica si vizuala

P.U.Z. - REGLEMENTARI

CONSTRUIRE CLADIRI CU REGIM MIC DE INALTIME CU FUNCTIUNI MIXTE (PRESTARI SERVICII, SPATII COM., BIROURI, SP. DEPOZITARE) - Str. Mihai Viteazul nr. 179(536B), Ipotești, Com.Ipotești, Jud.Suceava

- LEGENDA :
- - - Limita zonei studiate
 - - - Limita proprietate
 - 17.227,00mp
 - - - Limita construiabil
 - Construcții private existente in vecinatate
 - Construcții existente pe amplasament (C1,C2)
 - Construcție propusa
 - Spatii verzi
 - Parcari, alei circulabile
 - Platforma gunoi
 - Accese

BILANT TERITORIAL

SUPRAFETE	EXISTENT	PROPUS	%
Suprafata de teren studiate	17071,00mp	17071,00mp	
Suprafata construita	1137,00mp	3477,00mp	20,36
Suprafata construita desfasurata	1922,00mp	6602,00mp	
Suprafata trotuare	148,00mp	535,00mp	3,15
Suprafate carosabile,parcari,p.g.	12453,00mp	11339,00mp	66,42
Suprafata spatii verzi	3333,00mp	1720,00mp	10,07
Procent de ocupare a terenului	6,66 %	20,36%	
Coefficient de utilizare teren	0,11	0,38	

Regim maxim de inaltime = P+1 Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) : 30%
Hmax.=12,50m Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) : 1,2

Proiectant general : **S.C. TESERACT PROIECT S.R.L.**
0744 626840 / tesseractproiect@gmail.com
Beneficiar : **S.C. "EXPRESS EUROSCAN" S.R.L.**
Proiect : **175/2023**
Faza : **P.U.Z.**

Specificatie	Nume	Semnatura	Scara :
Sef proiect	arh.Catalin Manolache		1:500
Proiectat arh.	arh.Catalin Manolache		
Proiectat R.U.R.	arh.Catalin Manolache		
Desenat	arh.Catalin Manolache		

Titlu proiect : **P.U.Z.- CONSTRUIRE CLADIRI CU REGIM MIC DE INALTIME CU FUNCTIUNI MIXTE (PRESTARI SERVICII, SPATII DEPOZITARE) - Str. Mihai Viteazul nr. 179(536B), Ipotești, Com. Ipotești, Jud. Suceava**

Data : **12.2023** Planșă : **REGLEMENTARI A3**