

PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumirea lucrării: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, PENTRU PUZ-
CONSTRUIRE SEDIU SOCIETATE, IMOBIL LOCUINTE
COLECTIVE CU D+P+1E+M NIVELE SI RACORD UTILITATI

Amplasament: SAT IPOTESTI, STR. STEFAN CEL MARE, NR.1028A, COMUNA
IPOTESTI, JUDETUL SUCEAVA

Beneficiar: SC REAL PROTECTION GUARD SRL

Faza de proiectare: P.U.Z.

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

Data elaborării: 2019



PROIECTANT GENERAL: S.C. NORTH-EAST CONSULTING S.R.L.
SUCEAVA

SEF PROIECT: ARH. CRISTIAN ISTRATI

COORDONAT RUR: ARH. TULBURE MIHAI

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Cristian Istrati', is written over the text 'COORDONAT RUR: ARH. TULBURE MIHAI'.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. GENERALITAȚI:

1.1 DATE GENERALE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	PUZ-CONSTRUIRE SEDIU SOCIETATE, IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU D+P+1E+M NIVELE SI RACORD UTILITATI
Amplasament:	SAT IPOTESTI, STR. STEFAN CEL MARE, NR.1028A, COMUNA IPOTESTI, JUDETUL SUCEAVA
Beneficiari:	SC REAL PROTECTION GUARD SRL IPOTESTI
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Proiectant :	S.C. NORTH-EAST CONSULTING S.R.L.

1.2. OBIECTIVUL LUCRĂRII:

Prezenta documentație a fost întocmită pentru a se întruni cadrul legal pentru emiterea Autorizației de Construire pentru: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, PENTRU CONSTRUIRE SEDIU SOCIETATE, IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU D+P+1E+M NIVELE SI RACORD UTILITATI** amplasata in **SAT IPOTESTI, STR. STEFAN CEL MARE, 1028A, COMUNA IPOTESTI, JUDET SUCEAVA** în dezvoltarea prezentului PUZ sunt următoarele:

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

- organizarea circulației carosabile și pietonale și racordarea acestora la circulația din zonă;
- unitatea ansamblului;
- circulația juridică a terenurilor;
- aliniamente și alinieri impuse;

1.3 Surse documentare

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

P.U.G. Comuna Ipotesti, P.U.Z S.C. OVIMANSARD S.R.L. SUCEAVA

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

Ridicări topografice în coordonate STEREO 70

Studiu geotehnic

Certificatul de urbanism nr. 356 din 21.08.2018

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:

2.1.EVOLUTIA ZONEI

Date privind evoluția zonei.

Destinația stabilită prin PUG aprobat- zona nereglementată prin PUG. În vecinătatea terenului studiat sunt proprietăți particulare cu locuințe unifamiliale și locuințe colective de-a lungul terenului studiat. Studiul geotehnic de specialitate întocmit specifică faptul că, terenul studiat, este stabil din punct de vedere geomecanic, putându-se dezvolta ca o zonă rezidențială cu locuințe colective având regim de înălțime D+P+E+M.

Caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localității.

Parcela de teren și clădirea în curs de execuție se află în proprietatea SC REAL PROTECTION GUARD SRL, folosința actuală a terenului fiind: arabil (1299mp). Beneficiarul, dorește desființarea construcției existente pe parcelă și construirea unei clădiri cu regim de înălțime D+P+E+M, cu locuințe colective și sediu de firmă.

Potențial de dezvoltare: Terenul studiat are o suprafață suficient de mare și un amplasament, față de punctele cardinale, favorabil dezvoltării unor locuințe colective. Aflat în apropierea mun. Suceava, amplasamentul este ideal și pentru sediu de societate. Totodată există în apropiere utilități centralizate ale comunei Ipotesti și terenul se află într-o zonă a terenului stabilă din punct de vedere geomecanic. Prin aprobarea P.U.Z se va ridica și interdicția temporară de construire

Din punct de vedere al sistematizării, terenul studiat poate fi dezvoltat și inclus în arhitectura urbanistică a comunei Ipotesti la limita careia se situează, prin perimetru construibile cu clădiri de înălțime asemănătoare.

Aprobarea P.U.Z asigură suportul reglementar pentru eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire pentru dezvoltarea urbanistică a comunei Ipotesti.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Poziția zonei față de intravilanul localității. Zona studiată se află în intravilanul Comunei Ipotesti, Sat Ipotesti, în vecinătatea drumului comunal ce leaga comuna Ipotesti de Mun. Suceava. Conform PUG, zona studiată este cu interdicție de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism.

Relationarea zonei cu localitatea: Amplasamentul studiat are acces direct la drumurile de acces, cu suprafața carosabilă balastată și asfaltată, care fac parte din rețeaua stradală a Comunei Ipotesti. Rețelele de utilități energie electrică-apă-canal-gaze centralizate se situează pe drumurile adiacente amplasamentului cât și pe amplasament

Amplasarea clădirilor s-a făcut pe un teren salubru și s-a ținândt cont de:

- protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe.
- reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, aparute ca urmare a poluării mediului.
- sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare.
- sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice.
- sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere.
- sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.

Amplasarea construcțiilor asigură însorirea pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din locuințele individuale învecinate.

Spațiile amenajate pentru parcare a autovehiculelor sunt dimensionate corespunzător, asigurând un loc de parcare pentru fiecare spațiu de locuit proiectat, respectiv pentru spațiile de birouri ale societății.

Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deșeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează deșeurile menajere din imobilul produs deșeurile nu se colectează direct în recipient, ci într-un sac de polietilenă aflat în recipient și care să aibă un volum puțin mai mare decât volumul recipientului. Precolectarea secundară, adică strângerea și depozitarea provizorie a sacilor cu deșeurile menajere în punctele de precolectare organizate, se face în recipiente de culori diferite inscripționate cu tipul deșeurilor, dimensionate corespunzător, acoperite, prevăzute cu dispozitive de prindere adaptate modului de golire, ușor transportabile, concepute astfel încât să nu producă raniri în timpul manipulării și să nu favorizeze bolile asociate efortului fizic excesiv.

Containerele vor fi concepute în așa fel încât accesul la ele să fie rapid și ușor, iar sistemul lor de acoperire să fie ușor de manevrat și să asigure etanșitatea. Recipientele vor fi menținute în bună stare și vor fi înlocuite imediat, la primele semne de pierdere a etanșității. Ele vor fi amplasate în spații special amenajate, menținute în condiții salubre.

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

Sistemul individual de îndepărtare și neutralizare a deșeurilor menajere este permis, cu condiția prevenirii dezvoltării insectelor și rozătoarelor. Locul de amplasare a depozitelor de deșuri menajere este amplasat astfel încât să nu producă disconfort vecinilor, să nu impurifice sursele locale de apă și să fie la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor învecinate.

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

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

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

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

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

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

Rețeaua hidrografică. Teritoriul județului Suceava aparține în întregime bazinului hidrografic al Șiretului. Principala apă curgătoare din perimetrul municipiului, Suceava, creează în dreptul orașului o albie largă, un adevărat culoar de 1,5 kilometri lățime, în cea mai mare parte neînundabilă, ca urmare a măsurilor de îndiguire și protejare a întregului spațiu afectat zonei industriale și de agrement. De-a lungul timpului, râul Suceava a suferit deplasări succesive către S-SV, lăsând în partea opusă, vechi albie sub formă de terase. Un rol important atît în evoluția văii principale, cît și a celor afluențe l-au avut procesele geomorfologice de modelare a versanților. Râul Suceava primește pe partea dreaptă pâraiele Seheia și Tîrgului, cu versanți asimetrici, iar pe stînga Mitocu. Bogdana, Dragomima și pârâul Morii. Apele stătătoare, sunt, în general, puțin răspândite, ele fiind recente creații ale omului (Iacul de acumulare de la Dragomima, iazurile de la Fetești, Moara, Bunești, Siminicea).

Clima. Din punct de vedere climatic, amplasamentul studiat este situat în zona climatului temperat continental cu influențe baltice, cu caracter mai răcoros și umed, datorat în mare măsură anticiclonei atlantice și

continental. Acest climat este evidentiat atât de valorile medii și extreme ale elementelor meteorologice cât și de regimul acestora (diurn și anual).

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

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

2.4. CIRCULAȚIA

Circulația auto în zona studiată se face de pe drumul comunal existent (Str. Stefan cel Mare) cu ieșire în Str. Pinilor, prin intermediul unor drumuri proprietate particulară a S.C. OVIMANSARD S.R.L., reglementate ca sens unic prin PUZ aprobat prin HCL în Consiliul Local al comunei Ipotești. Conform extraselor de carte funciara, parcela studiată nu beneficiază de acces auto sau pietonal sau servitute de trecere cu auto sau piciorul.

Se vor respecta profilele și categoriile de străzi prevăzute în PUG aprobat.

Din măsurătorile efectuate și observațiile constatate releva faptul că volumul de circulație adăugat nu influențează condițiile de trafic actuale acesta având capacitatea de a prelua și surplusul menționat anterior.

În zona studiată există o linie de transport în comun, asigurată de firme private.

Profilele stradale și accesele sunt stabilite prin PUZ S.C. OVIMANSARD S.R.L. aprobat prin HCL Ipotești.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

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

- Zona teren particular curți construcții 1299.00 mp și se propune construirea unei clădiri pentru sediu firmă și locuințe colective

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

În zonă nu sunt spații verzi publice.

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

În limita distanței de 500 m de jur împrejurul zonei studiate nu sunt monumente sau situri de patrimoniu.

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

Împrejmuirea nu respecta conturul intabulat al parcelei. Este necesar mutarea împrejmuirii în interiorul proprietății studiate.

Pe amplasament exista o constructie dezafectata ce se va desfiinta. Totodata, partial inafara limitei de proprietate exista o troita ce se va reamplasa in interiorul proprietatii.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA-STADIUL ECHIPARII EDILITARE IN ZONA

2.6.1 CURSURI DE APA

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

2.6.2 ALIMENTARE CU APA

In vecinătatea zonei studiate exista conducte de alimentare cu apă aparținând operatorului regional de apă-canal. Beneficiarul se v-a ocupa de extinderea rețelei de apa pana la amplasament

2.6.3 CANALIZARE

In vecinătatea zonei studiate exista conducte de alimentare cu apă aparținând operatorului regional de apă-canal. Beneficiarul se v-a ocupa de extinderea rețelei de canalizare pana la amplasament.

2.6.4 INSTALAȚII DE ÎNCALZIRE-GAZE NATURALE

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

2.6.5 INSTALAȚII ELECTRICE

In vecinătatea zonei studiate, exista retea de joasa tensiune (0.4 kV) Beneficiarul va solicita studiu de solutie de la proprietarul rețelei in vederea bransarii constructiei propuse.

In zona studiata exista rețele de joasa tensiune (0.4kV) ce afecteaza amplasamentul pe latura de sud-vest. Se propune un culoar de protectie de 4.00 metri in zona liniei electrice aeriene. Exista aviz de apasament favorabil in acest sens.

2.6.6 INSTALAȚII DE TELEFONIE

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

2.7. PROBLEME DE MEDIU

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

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

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

Imobilele ce urmeaza a se construi nu sunt în măsură să afecteze cadrul natural pe durata existenței și execuției acestora. Soluțiile constructive nu vor folosi sau produce agenți poluanți pentru apă ,aer și sol. Pe amplasament se va amplasa o platforma de gunoi pentru colectarea selectiva a gunoiului menajer

2.8 OBȚIUNI ALE POPULAȚIEI

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

Initiatorul prezentei documentatii are consimtamantul proprietarului terenului pentru a promova pe aceasta proprietate o investitie imobiliara. Investitorul dorește construirea unei cladiri cu sediu de firma si cu locuinte colective si spatii comerciale D+P+E+M

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Terenul în studiu îndeplinește condițiile impuse de tema de proiectare. Imprejmuirea nu respecta conturul intabulat al parcelei. Este necesar mutarea imprejmuirii in interiorul proprietatii studiate.

Pe amplasament exista o constructie dezafectata ce se va desfiinta. Totodata, partial inafara limitei de proprietate exista o troita ce se va reamplasa in interiorul proprietatii.

Conform extraselor de carte funciara, parcela studiata nu beneficiaza de acces auto sau pietonal sau servitute de trecere cu auto sau piciorul. Se va obtine servitute de trecere cu auto si piciorul pentru acces neconditionat pe parcela.

3.2. PREVEDERILE P.U.G.

Destinația stabilita prin PUG aprobat- zona nereglementata-predominant locuinte si locuinte colective si functiuni complementare.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat este un teren propice funcțiunii rezidențiale. Terenul este stabil, neinundabil și are posibilitate de căi de acces care vor defluea în drumurile comunale existente si in Drumul DJ 208A .

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul in zona este realizat din drumul comunal existent in vecinatate (drum cu doua sensuri de circulatie de 7,0 m lațime – 5,50 m asfaltat si 1.50 m acostament) catre drumul privat al S.C. OVIMANSARD S.R.L. si aleile si parcarile amenajate in incinta terenului studiat.

In interiorul parcelei se propune amenajarea unor alei de circulatie cu sens unic, cu latime variabila de minim 4,0 – 6.0 m din drumul particular existent, proprietate a S.C. OVIMANSARD S.R.L.

În vederea obținerii autorizației de construire se va obține servitute de trecere cu auto și piciorul pentru acces pe parcelă.

Circulația va asigura fluența traficului în interiorul incintei și asigurarea ieșirii autovehiculelor din incintă. Numărul de locuri de parcare a fost dimensionat astfel încât să fie asigurat minim un loc de parcare pentru un apartament propus și 1 loc de parcare pentru 2 angajați.

Circulația va asigura fluența traficului în interiorul incintei și asigurarea ieșirii autovehiculelor din incintă. Necesarul de parcaje a fost dimensionat conform HG 525/1996 cu revizuirile și completările ulterioare:

Fluxul de circulație nou creat de cele aproximativ 15 de autovehicule este canalizat către drumurile comunale existente și către DJ 208C.

Din măsurătorile efectuate și observațiile constatate releva faptul că volumul de circulație adăugat nu influențează condițiile de trafic actuale acesta având capacitatea de a prelua și surplusul menționat anterior.

În zona studiată există o linie de transport în comun.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ. REGLEMENTĂRI. BILANȚ TERITORIAL. INDICI URBANISTICI

Destinația terenului PUG – zona nereglementată, cu interdicție de construire până la elaborare PUZ.
ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Za - ZONA AFERENTĂ LOCUINȚELOR COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE din care subzone:

Zah - ZONA AMPLASARE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Zac - ZONA CIRCULAȚIE CAROSABILĂ, PIETONALĂ ȘI PARCAJE

Zav - ZONE VERZI AMENAJATE

- regim de înălțime = D+P+E+M - PROPUS; H MAX = 12.50 m
- aliniament parcele = stradal – Drumuri de acces private
- retrageri obligatorii = față de limitele de proprietate - se va reglementa prin PUZ

N- min. 4.00 m

S- min. 5.00 m

V- min. 15.00 m

E- min. 8.00 m

- Accese

Accesul auto și pietonal se poate realiza de pe parcela 37077 și 37626, proprietate privată al S.C. OVIMANSARD S.R.L. (drum acces reglementat ca sens unic prin PUZ). Conform extraselor de carte funciara, parcela studiată nu beneficiază de acces auto sau pietonal sau servitute de trecere cu auto sau piciorul. În vederea obținerii autorizației de construire, se va obține servitute de trecere cu auto și piciorul pentru acces pe parcelă.

- parcaje - 15 locuri la nivelul solului.

INDICI URBANISTICI

BILANT TERITORIAL - SITUATIA EXISTENTA

TOTAL SUPRAFATA TEREN	1299.00 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL	270.00 mp 0%
SUPRAFATA CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	0.00 mp 0%
SUPRAFATA ZONELOR VERZI	0.00 mp 0%
SUPRAFATA DESFASURATA	270.00 mp
PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI	P.O.T. =20.78 %
COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI	C.U.T. = 0.20

BILANT TERITORIAL - SITUATIA PROPUSA

TOTAL SUPRAFATA TEREN	1299.00 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL	382.99 mp 29.48%
ALEI AMENJATE IN INCINTA	560.76 mp 43.16%
PARCARI	189.78 mp 14.60%
SUPRAFATA ZONELOR VERZI	165.47 mp 12.73%
DIN CARE LOCURI DE JOACA PENTRU COPII:	30.00 mp
SUPRAFATA DESFASURATA	1531.97 mp
PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI PROPOS	P.O.T. = 29.48 %
	P.O.T. MAX= 30 %
COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI	C.U.T. = 1.17
	C.U.T. MAX = 1.20
LOCURI DE PARCARE:	15 LOCURI DE PARCARE
DIN CARE 6 PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI 9 PENTRU SEDIU FIRMA	
APARTAMENTE PROPUSE : 6 APARTAMENTE	
REGIMUL DE INALTIME	D+P+E+M
INALTIMEA LA CORNISA	Hc=10.50 m
INALTIMEA MAXIMA	Hmax=12.50 m

3.6. DEZVOLATAREA ECHIPARII EDILITARE

INSTALATII ELECTRICE

a) Alimentarea cu energie electrica

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

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

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

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

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

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

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

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

NORMATIVE ȘI REGLEMENTĂRI

- Normativ I 7 – 2011 Normativ pentru proiectarea, execuția și exploatarea instalațiilor electrice aferente clădirilor

- Normativ NTE 007 – 2008 Normativ pentru proiectarea și executarea rețelelor de cabluri electrice.

b) Rețele de telefonie și cablu TV

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

ALIMENTARE CU APA SITUATIA EXISTENTA:

În vecinătatea amplasamentului există rețea de alimentare cu apă care deservește, în prezent consumatorii actuali. Sistemul de alimentare are disponibil de debit și presiune investiția propusă

SITUATIA PROPUSA:

Alimentarea cu apă se va realiza printr-un bransament la rețeaua de alimentare cu apă existentă pe drumul comunal și contorizarea consumurilor într-un camin de apometru general și contorizare individuală pe construcție.

RETEA DE CANALIZARE

În vecinătatea zonei studiate există conducte de canalizare aparținând operatorului regional de apă-canal. Beneficiarul se va ocupa de extinderea rețelei de canalizare până la amplasament.

Pozarea conductelor de canalizare exterioare, se va realiza la o adâncime de min. -1,10 m asigurându-se protecția la îngheț și existența și continuitatea pantelor.

ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICA

SITUATIA EXISTENTA:

Pentru construcțiile existente în zonă se asigură alimentarea cu energie termică prin centrale termice proprii.

SITUATIA PROPUSA:

Pentru constructia studiata se propune incalzirea cu centrale termice cu combustibil gazos amplasate in incaperi special amenajate sau in bucatariile apartamentelor.

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

SITUATIA EXISTENTA:

In zona de amplasament a ansamblului de locuinte propus, exista retea de gaze naturale, de presiune redusa, care alimenteaza consumatorii actuali.

SITUATIA PROPUSA:

Pentru ca s-a propus pentru alimentarea cu energie termica solutia cu centrale termice murale, alimentarea cu gaze naturale se va realiza din reseaua existenta, in urma obtinerii avizului de racordare DELGAZ GRID si instalatiilor exterioare si interioare de utilizare a gazelor naturale.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

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

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

In zona nu exista probleme de mediu care ar putea afecta realizarea cerintelor impuse de functiunea propusa de locuinta colectiva si sediu firma.

Solutiile constructive nu vor folosi sau produce agenti poluanti pentru apa ,aer si sol.

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

Deseurile rezultate in urma demolarilor vor fi transportate in locurile special amenajate de primaria comunei Ipotesti

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

CAI DE COMUNICATIE- drumurile comunale

INFRASTRUCTURA MAJORA- retele electrice, de gaze natural, de apa si canalizare,

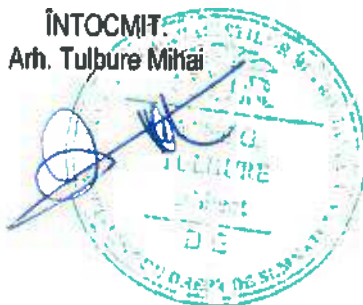
4. CONCLUZII:

Propunerile din prezenta documentatie vor fi insojite de alte studii si proiecte, dupa cum urmeaza: Studiu geotehnic, Ridicare topografica.

Prin prezenta documentatie se propune reglementarea zonei cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, P.O.T., C.U.T., distantele fata de limitele laterale si posterioare parcelei, organizarea circulatiei si a acceselor, asigurarea cu utilitati edilitare zonei, pentru a creea premisele unei dezvoltari urbane corecte si in conformitate cu legislatia in vigoare ce reglementeaza acest domeniu.

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

ÎNTOCMIT
Arh. Tulbure Mihai



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
CONSTRUIRE CLADIRI DE LOCUINTE COLECTIVE SI IMPREJMUIRE
SAT IPOTESTI, STR. STEFAN CEL MARE, NR.1028A, COMUNA IPOTESTI, JUDETUL
SUCEAVA**

I. DISPOZIȚII GENERALE

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism

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

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

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

2. Baza legala a elaborarii

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu Legea 50/1991, republicata cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism, H.G.525/27 iunie 1996, republicata, (cu modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ - indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPATnr. 176/N/16.08.2000.

3. Domeniul de aplicare

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

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

4.1 Terenul este integral amenajat, respectând și proporția între spațiile verzi și cele construite și organizat ca și cai de circulație. Pentru organizarea construcției în etape se vor lua măsuri de amenajare provizorie a terenurilor care nu se construiesc în primele etape, păstrându-se vegetația și fiind interzisă depozitarea neorganizată de materiale rezultate din lucrări de construire.

Pe durata șantierului se vor lua măsurile necesare pentru a reduce la maxim răspandirea suspensiilor de praf și afectarea cailor de circulație cu noroiul răspândit de autovehicule.

Pe durata utilizării unităților de producție este interzisă orice depozitare de materiale solide pe sol sau deversarea de substanțe lichide sau spalarea de echipamente sau alte procese similare în urma cărora apa rezultată nu este colectată de sistemul de canalizare special prevăzut.

4.2 Apa menajera va fi colectată în sistemul special prevăzut și condusă spre rețeaua centralizată a comunei.

Apele pluviale (potențial curate) vor fi colectate de pe platforme și dirijate către rigolele de colectare existente la drumul comunal asfaltat, cele impurificate sunt evacuate după ce sunt trecute prin separatorul de hidrocarburi amplasat în zona parcarilor. În zona spațiilor verzi apele se vor infiltra liber în teren.

4.3 Se vor realiza plantații de arbori și arbuști ca bariere împotriva curenților de aer în rafale. Perimetral se vor zgomota planta perdele vegetale de protecție.

4.4 Deseurile solide și lichide se vor colecta în sistem centralizat și se vor evacua conform contractului cu firme

de salubritate autorizate în acest sens.

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

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

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

5.1. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de protecție ale sistemelor de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, conductelor de gaz, cailor de comunicație este interzisă.

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

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

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Caracteristici ale parcelelor

Parcela este construibilă, având acces direct din două străzi publice. Echipamentele publice se vor dimensiona și proiecta conform normelor specifice pentru fiecare tip de echipament și a Regulamentului General de Urbanism.

6.2. Amplasarea clădirii față de aliniament

Aliniamentul nu este limită dintre domeniul public și domeniul privat.

6.3. Amplasarea clădirii față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Se interzice amplasarea clădirii pe limita de proprietate .

N- min. 4.00 m

S- min. 5.00 m

V- min. 15.00 m

E- min. 8.00 m

6.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

Amplasarea construcției unele în raport cu altele pe aceeași parcelă se va face în așa fel încât să nu fie umbrite spațiile construcțiilor învecinate care pretind iluminare naturală.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, conform P118/99

6.5. Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- la coamă (înălțimea cea mai mare): +12.50 m
- la cornisa (înălțimea cea mai mică): +10.50 m

6.6. Aspectul exterior al clădirilor

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

Autorizarea executării construcției care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Sunt interzise imitațiile stilistice sau de materiale. Sunt interzise construcțiile provizorii sau realizate din materiale nedurabile, cu excepția organizării de șantier.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Circulații și accese

Parcela nu este accesibilă dintr-un drum public sau privat.

Accesul auto și pietonal se poate realiza de pe parcela 37077 și 37626, proprietate privată al S.C. OVIMANSARD S.R.L. (drum acces reglementat ca sens unic prin PUZ). Conform extraselor de carte funciara, parcela studiată nu beneficiază de acces auto sau pietonal sau servitute de trecere cu auto sau piciorul. În vederea obținerii autorizației de construire, se va obține servitute de trecere cu auto și piciorul pentru acces pe parcela.

Autorizarea executării construcției se va face cu respectarea prevederilor RGU.

Accesul la clădiri va fi situat și dimensionat în funcție de necesitățile specifice în așa fel încât să permită autovehiculelor să intre și să iasă fără manevre suplimentare.

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

7.2. Staționarea și parcare autovehiculelor

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

Suprafețele parcajelor necesare se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform prevederilor din H.G. 525/1996, a normativelor în vigoare și a RGU.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Este obligatorie asigurarea pentru obiectiv a unei echipări tehnico-edilitare care să garanteze funcțiunea acestuia la parametri de protecție a mediului proiectat: se vor realiza soluții de echipare în sistem centralizat

8.1. Realizarea de rețele tehnico edilitare

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de investitor sau beneficiar, în întregime.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

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

8.2. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

Parcela pe care se vor amplasa construcțiile are o formă rectangulară.

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

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

Este obligatorie amenajarea și plantarea cu arbori a spațiului verde de aliniament aferent circulațiilor carosabile.

Este interzisă transformarea spațiilor verzi în spații pentru parcaje.

Nu este obligatorie împrejurirea proprietății pe toate laturile acesteia. În caz că se optează pentru realizarea unei împrejuriri parțiale aceasta va avea înălțimea maximă de 2.00 m.

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

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

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

Soluția urbanistică, propune următoarea zonificare:

PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

LC – LOCUINTE COLECTIVE D+P+E+M și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

1. Generalități

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei este cea locuire cu funcțiuni complementare și amenajări necesare bunei funcționări a acesteia.

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei

Art. 2. Utilizări permise

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%		%
Za - Zona studiată din care:	1299,00mp	100,00%	1299,00mp	100%
Zah - zona aferentă locuințelor colective	0,00 mp	0,00%	382.99 mp	29.48%
Zac - zona circulație carosabilă, pietonală și parcaje	0,00 mp	0.00%	560.76 mp	57.79%
Zav - zone verzi	0,00mp	0.00%	165.47mp	12.73%

- Construcții cu funcțiune de locuire si functiuni complementare;
- Spatii verzi amenajate, plantații de protecție
- Accese pietonale, carosabile, spatii staționare auto, parcare
- Construcții si instalații tehnico-edilitare, construcții pentru gospodărie comunala

Art. 3. Utilizări permise cu condiții

Se admit următoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar cu funcțiunea dominantă de locuințe colective – sedii societăți, birouri, depozitare, agrement, cabinete medicale, farmacii

Art. 4. Utilizări interzise

Sunt interzise următoarele utilizări:

- Spatii industriale (productie);
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Art. 5. Interdicții temporare - nu este cazul.

Art. 6. Interdicții definitive - nu este cazul.

3. Condiții de amplasare si conformare a construcțiilor

3.1. Regulele de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 7 Orientarea fata de punctele cardinale

Se recomanda ca toate spatiile in care se desfasoara o activitate zilnica sa aiba asigurata iluminarea naturala si dormitoarele sa nu fie orientate spre nord

Art. 8 Amplasarea fata de drumurile publice – amplasamentul nu este amplasat la drumuri publice

Art. 9 Amplasarea fata de aliniament

Aliniamentul nu este la limita dintre domeniul public si domeniul privat.

Art. 10 Amplasarea in interiorul parcelei si retrageri propuse

Clădirile se vor amplasa pe parcela în limita zonei de implantare. Se pot amplasa în afara zonei de implantare următoarele tipuri de construcții:

- împrejuriri ;
- circulații carosabile și pietonale;
- parcaje.
- reamplasarea troitei existente.

Amplasarea clădirilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena și însorire cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 11 Accese carosabile

Din drumurile publice se poate accede la construcțiile propuse prin intermediul unei rețele de drumuri cu sens unic, proprietate privată pentru care se va obține acord notarial pentru servitute de trecere cu auto și piciorul în favoarea parcelei studiate. **Nu se va putea elibera autorizație de construire până nu este reglementată situația juridică privind accesul auto până la parcela**

Vor fi respectate caile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/99**.

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

Art. 12 Accese pietonale

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădire. Din drumurile publice se poate accede la construcțiile propuse prin intermediul unei rețele de drumuri cu sens unic, proprietate privată pentru care se va obține acord notarial pentru servitute de trecere cu auto și piciorul în favoarea parcelei studiate. **Nu se va putea elibera autorizație de construire până nu este reglementată situația juridică privind accesul pietonal până la parcela**

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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

- Alimentarea cu apă

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

- Canalizarea apelor uzate și evacuare apei pluviale:

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

- ape pluviale - apele pluviale potențial impurificate de pe platformele betonate propuse vor fi colectate prin intermediul rigolelor după trecerea în prealabil printr-un decantor separator de produse petroliere.

- Alimentarea cu energie electrica

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

- Alimentare cu gaze

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

Firidele de bransare vor fi amplasate în asa fel încât sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor si împrejuririlor.

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

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

Art. 14 Parcelarea

Terenul studiat in documentație are o suprafața totala de 1299 mp. Se propune ridicarea interdicției de construire prevazuta prin PUG.

Art. 15 Inaltimea construcțiilor

Regimul maxim de inaltime este D+P+E+M

- la coamă (inaltimea cea mai mare): +12.50 m
- la cornisa (inaltimea cea mai mica): +10.50m

Art. 16 Aspectul construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. In funcție de profil si tehnologia specifica din fiecare unitate se va alege soluția arhitecturala cea mai potrivita.

Art. 17 Procentul de ocupare a terenului

BILANT TERITORIAL - SITUATIA EXISTENTA

TOTAL SUPRAFATA TEREN	1299.00 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL	270.00 mp 0%
SUPRAFATA CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	0.00 mp 0%
SUPRAFATA ZONELOR VERZI	0.00 mp 0%
SUPRAFATA DESFASURATA	270.00 mp
PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI	P.O.T. =20.78 %
COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI	C.U.T. = 0.20

BILANT TERITORIAL - SITUATIA PROPUSA

TOTAL SUPRAFATA TEREN	1299.00 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL	382.99 mp 29.48%
ALEI AMENJATE IN INCINTA	560.76 mp 43.16%
PARCARI	189.78 mp 14.60%
SUPRAFATA ZONELOR VERZI	165.47 mp 12.73%
DIN CARE LOCURI DE JOACA PENTRU COPII:	30.00 mp
SUPRAFATA DESFASURATA	1531.97 mp
PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI PROPUS	P.O.T. = 29.48 %

COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI

P.O.T. MAX= 30 %

C.U.T. = 1.17

C.U.T. MAX = 1.20

LOCURI DE PARCARE:

15 LOCURI DE PARCARE

DIN CARE 6 PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI 9 PENTRU SEDIU FIRMA

APARTAMENTE PROPUSE : 6 APARTAMENTE

REGIMUL DE INALTIME

D+P+E+M

INALTIMEA LA CORNISA

Hc=10.50 m

INALTIMEA MAXIMA

Hmax=12.50 m

3.5. Reguli cu privire la parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

Art, 18 Parcaje

Se vor amenaja spatii de parcare pentru autoturismele locatarilor si pentru spatiile de birouri si sediu societate

Amplasarea parcajelor se va face la nivelul solului.

Se vor amenaja 15 locuri de parcare si alei cu sens unic (1loc/apartament si 1loc/2 angajati).

ALEI AMENJATE IN INCINTA

560.76 mp 43.18%

PARCARI

189.78 mp 14.61%

Art. 19 Împrejmuiri

Parcela este imprejmuita, dar nu este respectat conturul autorizat. Se propune repositionarea imprejmuirii sau cumpararea terenului imprejmuit ce se regaseste in limita imprejmuita In caz ca se opteaza pentru repositionarea imprejmuirii, aceasta va avea inaltimea maxima de 2.0 m si minim 1.8 m si se va realiza din materiale transparente sau semiopace. Pot fi dublate de plantatii.

Se interzice folosirea sirmei ghimpate, a cioburilor de sticla sau alte asemenea materiale la executarea Imprejmuirii

3.6. Reguli cu privire la protecția mediului

Art. 21 Protecția calitatii factorilor de mediu

Vor fi interzise in zona activitatile de orice natura susceptibile a polua aerul, apa, solul sau emitente de zgomot.

Pentru construcțiile sau echipamentele care prin natura funcțiunilor pe care le dapostesc sunt provocatoare de zgomot se vor lua masuri de a se integra in nivelele de zgomot admise de legislația sanitara si de mediu in vigoare (ex. echipamente de aer condiționat peste o anumita dimensiune).

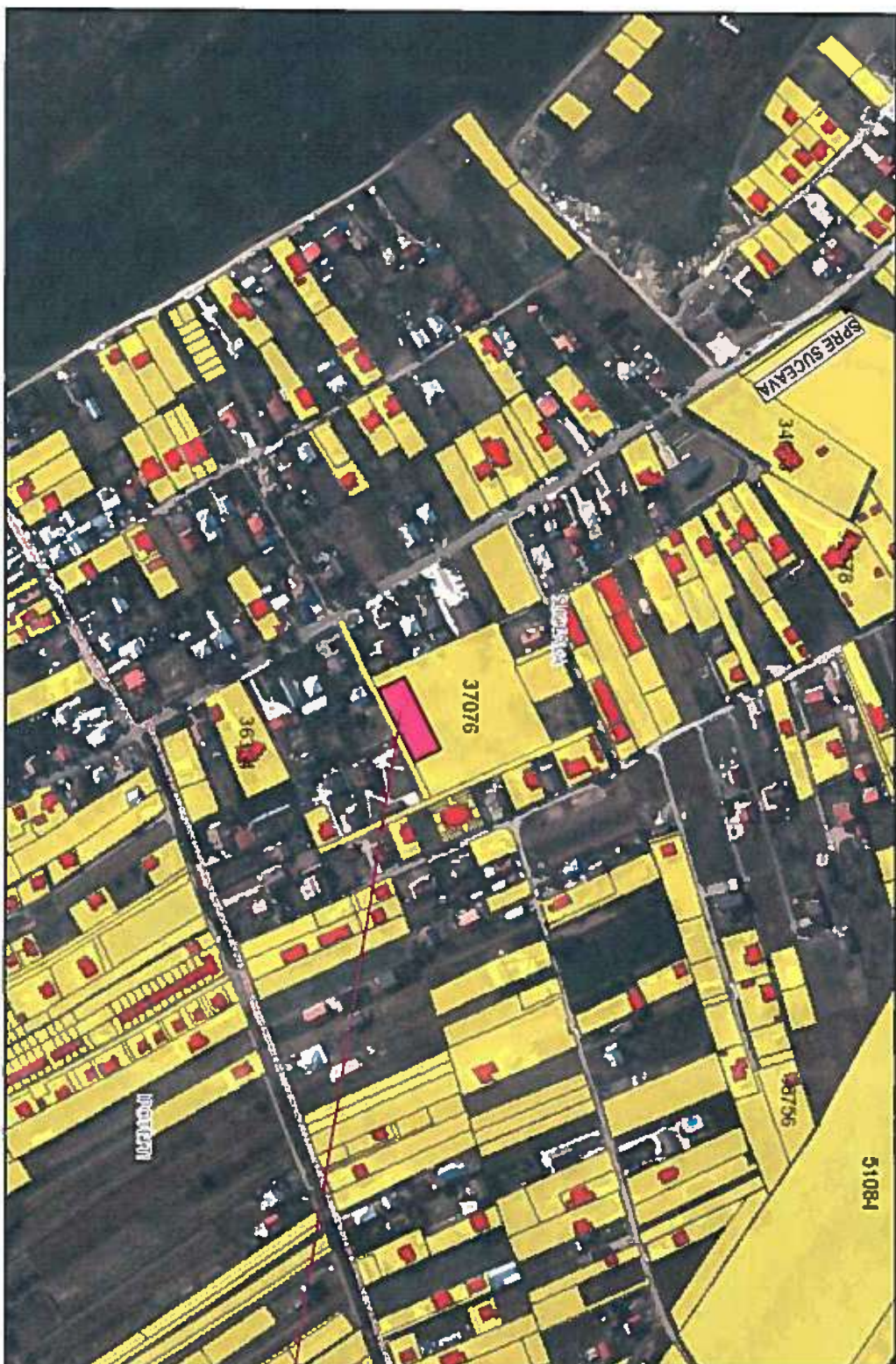
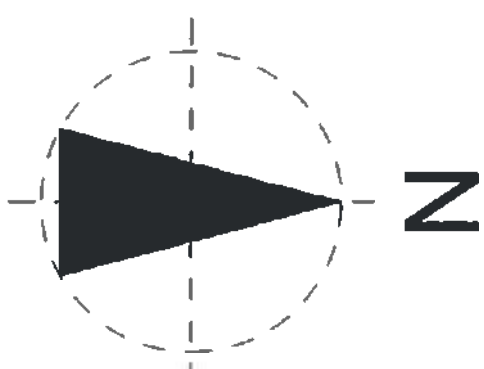
Art. 22 Gestionarea deșeurilor

Deseurile rezultate în urma activitatilor vor fi adunate în containere specializate pe platforma betonata amenajata pe parcela si transportate periodic în zona special amenajata pentru depozitarea gunoiului aferenta localității de către regia de salubritate.

ÎNTOCMIT:
Arh. Tulbure Mihai



PLAN DE INCADRARE IN ZONA



AMPLASAMENT STUDIAT



CERINTA:	NR./DATA:	VERIFICATORI EXPERT

PROIECTANT GENERAL

SOCIETATEA COMERCIALA

NORTH-EAST CONSULTING

S.R.L. SUCEAVA

SPECIALISTII TAI IN PROIECTARE

SOCIETATE DE PROIECTARE IN CONSTRUCTII
Str. Victoriei, nr. 184, Municipiul Suceava, Judetul
Suceava

Tel: 0743/037957; 0757/797614

PROIECT NR. 39/2019

BENEFICIAR:

S.C. REAL PROTECTION GUARD S.R.L.
Ipotești

DENUMIRE PROIECT:

PUZ-CONSTRUIRE SEDIU SOCIETATE,
IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU D+P+
IE+M NIVELE SI RACORD UTILITATI

AMPLASAMENT:

STR. STEFAN CEL MARE, 1028A, SAT
IPOTESI, COM. IPOTESI, JUD. SUCEAVA

SEF PROIECT:	Arh. Cristian Istrati	
PROIECTANT:	Arh. Cristian Istrati	
COORDONAT RUIR:	Arh. Tulbure Mihai	
DESENAT:	Arh. Alexandra Enciu	
FAZA PROIECT:	P.U.Z.	
DATA:	2019	

TITLU PLANSA:

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

SCARA: 1:5000

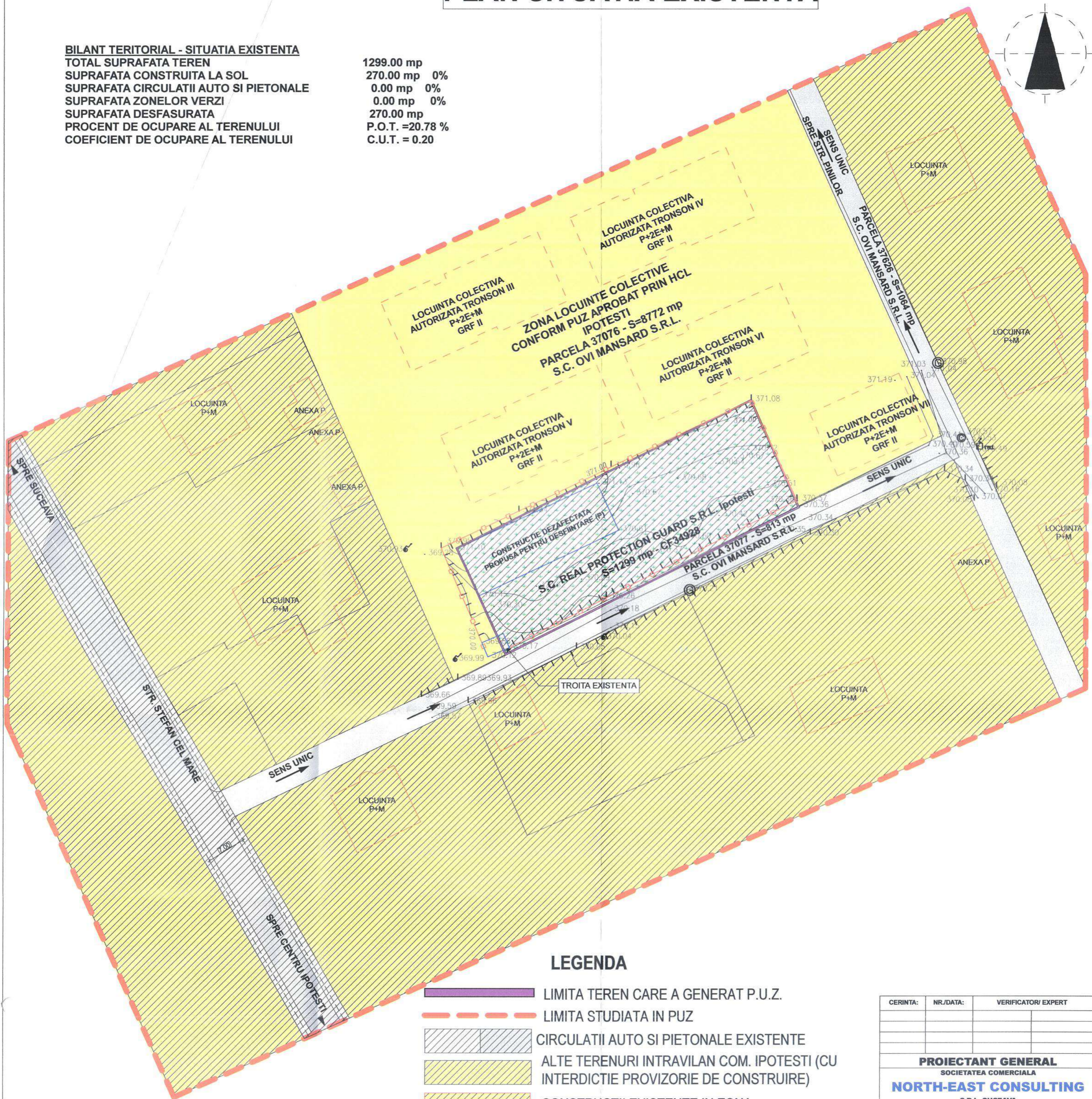
PLANSA NR.: 1

PLAN SITUATIA EXISTENTA

N

BILANT TERITORIAL - SITUATIA EXISTENTA

TOTAL SUPRAFATA TEREN	1299.00 mp	
SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL	270.00 mp	0%
SUPRAFATA CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	0.00 mp	0%
SUPRAFATA ZONELOR VERZI	0.00 mp	0%
SUPRAFATA DESFASURATA	270.00 mp	
PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI	P.O.T. = 20.78 %	
COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI	C.U.T. = 0.20	



LEGENDA

- LIMITA TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.
- LIMITA STUDIATA IN PUZ
- CIRCULATII AUTO SI PIETONALE EXISTENTE
- ALTE TERENURI INTRAVILAN COM. IPOTESTI (CU INTERDICTIE PROVIZORIE DE CONSTRUIRE)
- CONSTRUCTII EXISTENTE IN ZONA
- ZONA TEREN ARABIL/CURTI CONSTRUCTII INTRAVILAN SAT IPOTESTI, COMUNA IPOTESTI STUDIAT
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+2E+M APROBAT PRIN HCL, PROPRIETAR S.C. OVIMANSARD S.R.L.
- DRUMURI AMENAJATE PRIN PUZ APROBAT, PROPRIETATE PRIVATA S.C. OVIMANSARD S.R.L.
- IMPREJMUIRE PROPRIETATE EXISTENTA
- CONSTRUCTII EXISTENTE PE AMPLASAMENT

CERINTA:	NR./DATA:	VERIFICATOR/ EXPERT

PROIECTANT GENERAL
SOCIETATEA COMERCIALA
NORTH-EAST CONSULTING
S.R.L. SUCEAVA
SPECIALISTII TAI IN PROIECTARE
SOCIETATE DE PROIECTARE IN CONSTRUCTII
Str. Victoriei, nr. 184, Municipiu Suceava, Judetul
Suceava
Tel: 0743/037957; 0757/797614
PROIECT NR. 39/2019

BENEFICIAR:
S.C. REAL PROTECTION GUARD S.R.L.
Ipotești

DENUMIRE PROIECT:
PUZ-CONSTRUIRE SEDIU SOCIETATE,
IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU D+P+
1E+M NIVELE SI RACORD UTILITATI

AMPLASAMENT:
STR. STEFAN CEL MARE, 1028A, SAT
IPOTESTI, COM. IPOTESTI, JUD. SUCEAVA

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATII	LIPSA SPATIILOR DE PARCARE LIPSA UNEI CAI DE ACCES, REGLEMENTA JUDIRIDIC, PENTRU TRECERE CU AUTO SI CU PICIORUL PANA LA PARCELA	AMENAJAREA LOCURILOR DE PARCARE IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE SE VA REZOLVA PROBLEMA JURIDICA LEGATA DE ACCESUL LA PARCELA
FOND CONSTRUIT EXISTENT SI UTILIZAREA TERENURILOR	-UTILIZAREA PARCELEI NU ESTE REGLEMENTATA - INTERDICTE DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORAREA UNEI DOCUMENTATII DE URBANISM -IMPREJMUIRE SI TROIȚA CONSTRUIE INAFARA LIMITEI DE PROPRIETATE	-AMENAJAREA PARCELEI PENTRU ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE -MUTAREA IMPREJMUIRII SI A TROIȚEI EXISTENTE IN INTERIORUL LIMITEI DE PROPRIETATE
SPATII PLANTATE SI DE PROTECTIE	NU EXISTA SPATII VERZI	AMENAJAREA DE SPATII VERZI PE TERENUL RAMAS LIBER
PROBLEME DE MEDIU	NU EXISTA PROBLEME DE MEDIU	AMENAJAREA DE PUNCTE DE COLECTARE SELECTIVA A DESEURILOR
PROTEJAREA ZONELOR UTILITATI	LIPSA SPATIILOR VERZI LIPSA REȚELE DE UTILITATI PE APLASAMENT	AMENAJAREA DE SPATII VERZI BRANSAREA LA REȚELE DE UTILITATI

SEF PROIECT:	Arh. Cristian Istrati	
PROIECTAT:	Arh. Cristian Istrati	
COORDONAT RUR:	Arh. Tulbure Mihai	
DESENAT:	Arh. Alexandra Enciu	
FAZA PROIECT:		P.U.Z.
DATA:		2019
TITLU PLANSA:	PLAN SITUATIA EXISTENTA	
SCARA: 1:500		
PLANSA NR. : 2		

BILANT TERITORIAL - SITUATIA EXISTENTA
 TOTAL SUPRAFATA TEREN 1299.00 mp
 SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL 270.00 mp 0%
 SUPRAFATA CIRCULATII AUTO SI PIETONALE 0.00 mp 0%
 SUPRAFATA ZONELOR VERZI 0.00 mp 0%
 SUPRAFATA DESFASURATA 270.00 mp
 PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI P.O.T. = 20.78 %
 COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI C.U.T. = 0.20

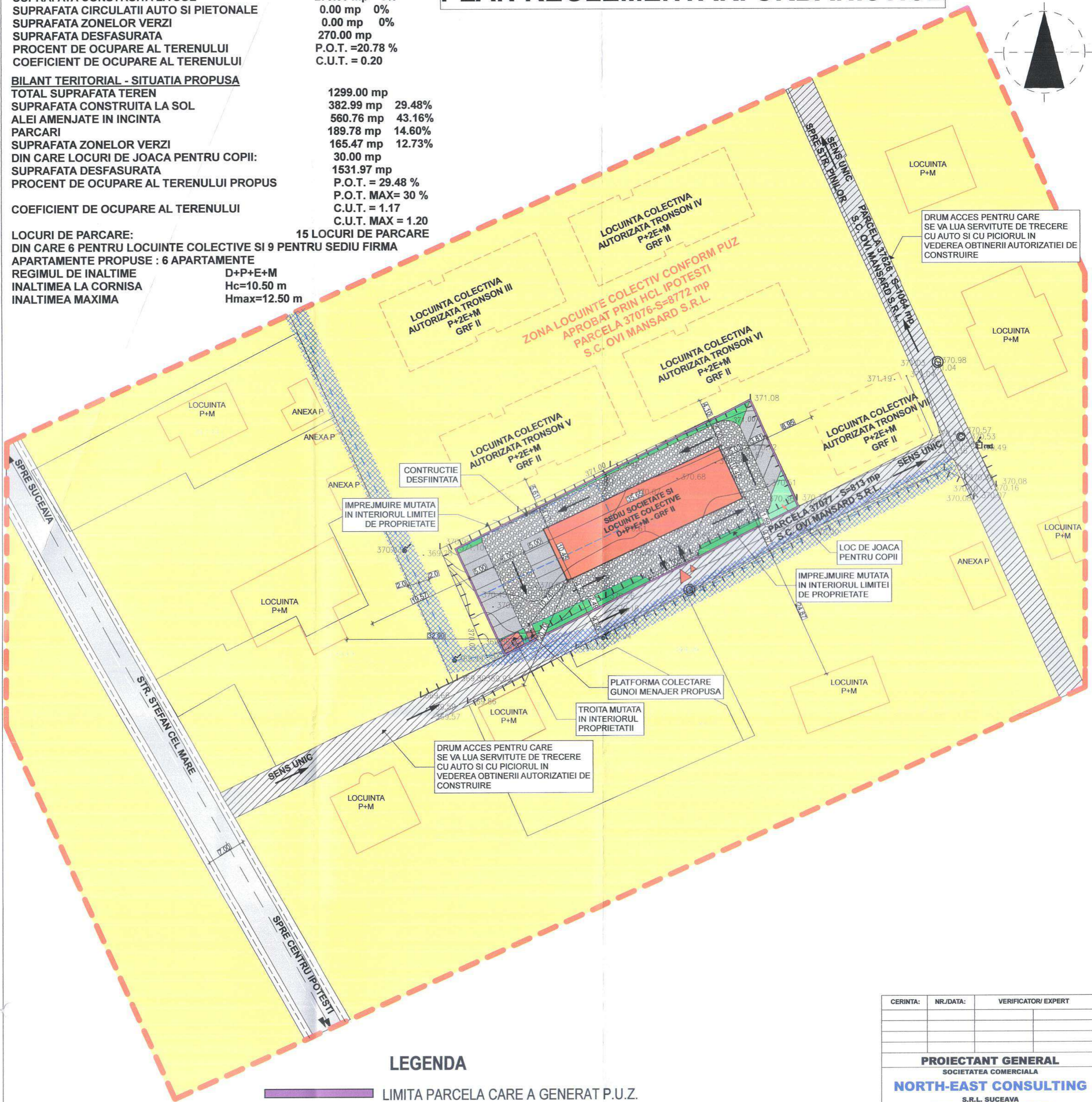
BILANT TERITORIAL - SITUATIA PROPUSA
 TOTAL SUPRAFATA TEREN 1299.00 mp
 SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL 382.99 mp 29.48%
 ALEI AMENJATE IN INCINTA 560.76 mp 43.16%
 PARCARI 189.78 mp 14.60%
 SUPRAFATA ZONELOR VERZI 165.47 mp 12.73%
 DIN CARE LOCURI DE JOACA PENTRU COPII: 30.00 mp
 SUPRAFATA DESFASURATA 1531.97 mp
 PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI PROPOS P.O.T. = 29.48 %
 COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI C.U.T. = 1.17

COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI



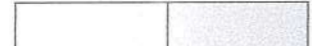
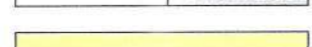





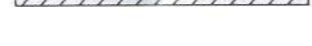


LOCURI DE PARCARE: 15 LOCURI DE PARCARE
 DIN CARE 6 PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI 9 PENTRU SEDIU FIRMA
 APARTAMENTE PROPUSE : 6 APARTAMENTE
 REGIMUL DE INALTIME D+P+E+M
 INALTIMEA LA CORNISA Hc=10.50 m
 INALTIMEA MAXIMA Hmax=12.50 m

PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

N



LEGENDA

-  LIMITA PARCELA CARE A GENERAT P.U.Z.
-  LIMITA STUDIATA IN PUZ
-  CIRCULATII AUTO SI PIETONALE EXISTENTE
-  TERENURI INTRAVILAN EXISTENTE
-  CONSTRUCTIE PROPUSE - SEDIU SOCIETATE SI LOCUINTE COLECTIVE D+P+E+M
-  ZONA DE PROTECTIE LEA 0.4 Kw
-  DRUMURI AMENAJATE PRIN PUZ APROBAT, PROPRIETAR S.C. OVIMANSARD S.R.L. PENTRU CARE ESTE NECESAR OBTINEREA UNEI SERVITUTII DE TRECERE CU AUTO SI CU PICIORUL
-  ALEI AUTO SI PIETONALE AMENAJATE IN CADRUL INCINTEI
-  PARCARI AMENAJATE IN CADRUL INCINTEI
-  SPATII VERZI AMENAJATE IN INCINTA
-  LOC DE JOACA PENTRU COPII PROPOS
-  ACCES AUTO SI PIETONAL

CERINTA:	NR./DATA:	VERIFICATOR/ EXPERT
PROIECTANT GENERAL		
SOCIETATEA COMERCIALA		
NORTH-EAST CONSULTING		
S.R.L. SUCEAVA		
SPECIALISTII TAI IN PROIECTARE		
SOCIETATE DE PROIECTARE IN CONSTRUCTII		
Str. Victoriei, nr. 184, Municipiu Suceava, Judetul Suceava		
Tel: 0743/037957; 0757/797614		
PROIECT NR. 39/2019		
BENEFICIAR:		
S.C. REAL PROTECTION GUARD S.R.L.		
Ipotesti		
DENUMIRE PROIECT:		
PUZ-CONSTRUIRE SEDIU SOCIETATE, MOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU D+P+E+M NIVELE SI RACORD UTILITATI		
AMPLASAMENT:		
STR. STEFAN CEL MARE, 1028A, SAT IPOTESTI, COM. IPOTESTI, JUD. SUCEAVA		
SEF PROIECT:	Arh. Cristian Istrati	
PROIECTAT:	Arh. Cristian Istrati	
COORDONAT RUR:	Arh. Tulbure Mihai	
DESENAT:	Arh. Alexandra Enciu	
FAZA PROIECT:		P.U.Z.
DATA:		2019
TITLU PLANSA:		
PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE		
SCARA: 1:500		
PLANSA NR. : 3		

BILANT TERITORIAL - SITUATIA EXISTENTA

TOTAL SUPRAFATA TEREN	1299.00 mp	
SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL	270.00 mp	0%
SUPRAFATA CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	0.00 mp	0%
SUPRAFATA ZONELOR VERZI	0.00 mp	0%
SUPRAFATA DESFASURATA	270.00 mp	
PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI	P.O.T. = 20.78 %	
COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI	C.U.T. = 0.20	

BILANT TERITORIAL - SITUATIA PROPUSA

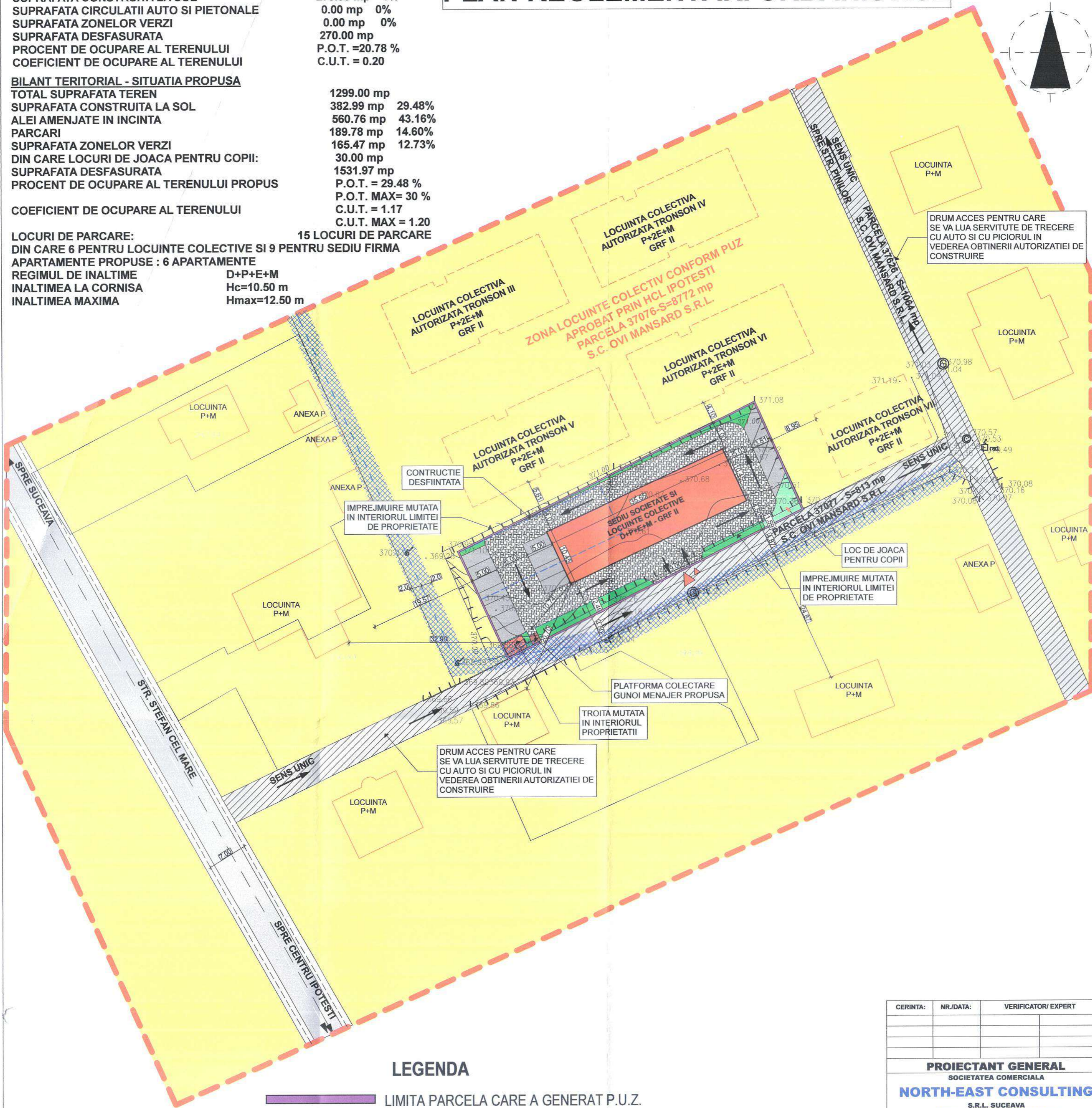
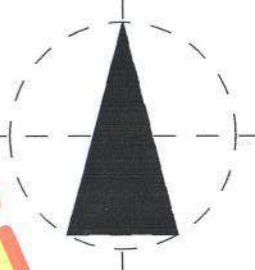
TOTAL SUPRAFATA TEREN	1299.00 mp	
SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL	382.99 mp	29.48%
ALEI AMENJATE IN INCINTA	560.76 mp	43.16%
PARCARI	189.78 mp	14.60%
SUPRAFATA ZONELOR VERZI	165.47 mp	12.73%
DIN CARE LOCURI DE JOACA PENTRU COPII:	30.00 mp	
SUPRAFATA DESFASURATA	1531.97 mp	
PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI PROPOS	P.O.T. = 29.48 %	
	P.O.T. MAX= 30 %	
	C.U.T. = 1.17	
	C.U.T. MAX = 1.20	

15 LOCURI DE PARCARE
 DIN CARE 6 PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI 9 PENTRU SEDIU FIRMA
 APARTAMENTE PROPUSE : 6 APARTAMENTE
 REGIMUL DE INALTIME
 INALTIMEA LA CORNISA
 INALTIMEA MAXIMA

D+P+E+M
 Hc=10.50 m
 Hmax=12.50 m

PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

N



LEGENDA

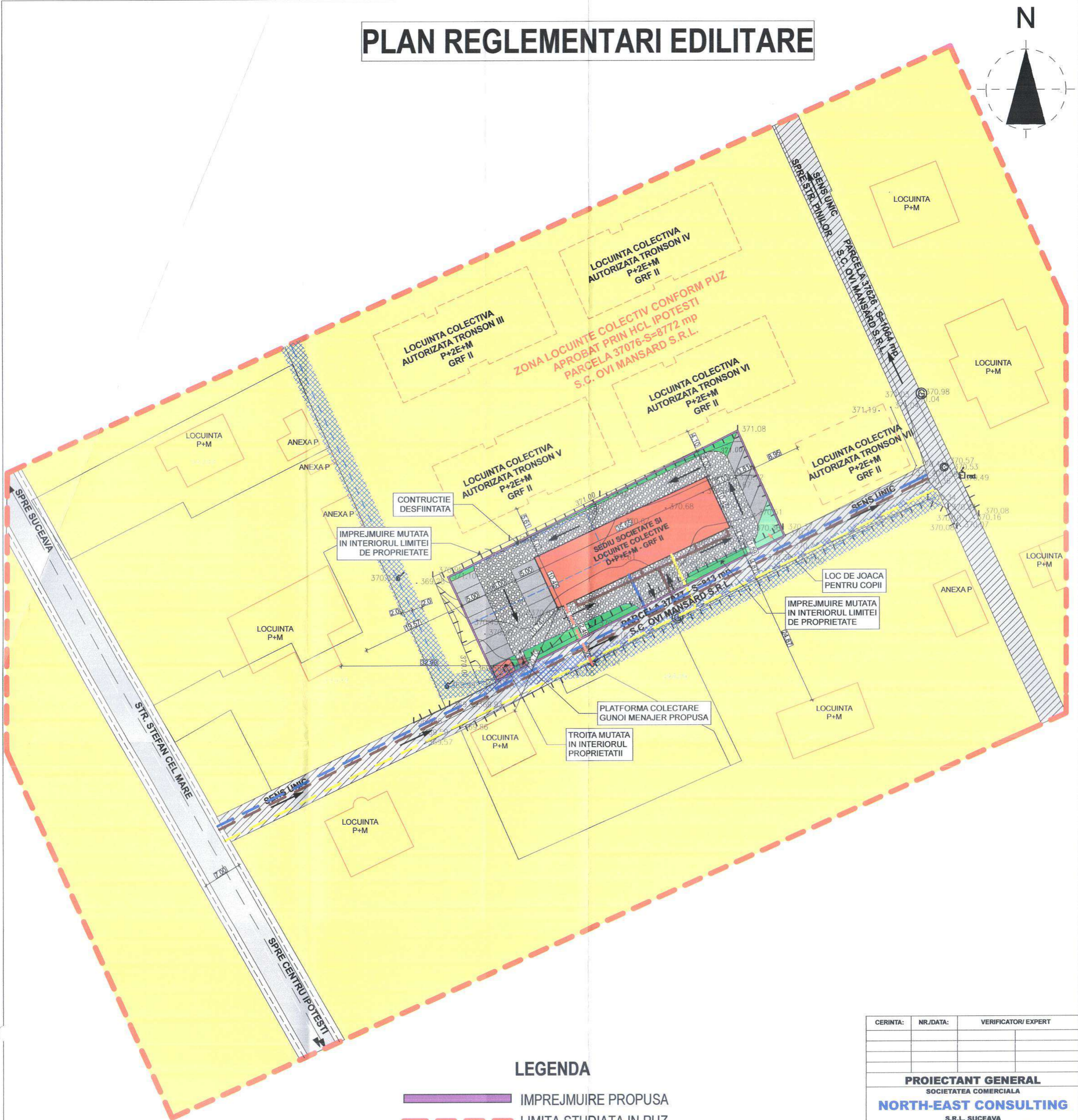
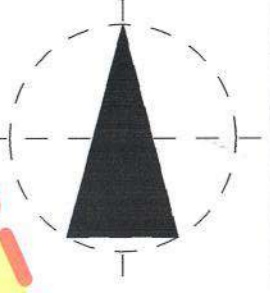
- LIMITA PARCELA CARE A GENERAT P.U.Z.
- LIMITA STUDIATA IN PUZ
- CIRCULATII AUTO SI PIETONALE EXISTENTE
- TERENURI INTRAVILAN EXISTENTE
- CONSTRUCTIE PROPUSA - SEDIU SOCIETATE SI LOCUINTE COLECTIVE D+P+E+M
- ZONA DE PROTECTIE LEA 0.4 Kw
- DRUMURI AMENAJATE PRIN PUZ APROBAT, PROPRIETAR S.C. OVIMANSARD S.R.L. PENTRU CARE ESTE NECESAR OBTINEREA UNEI SERVITUTII DE TRECERE CU AUTO SI CU PICIORUL
- ALEI AUTO SI PIETONALE AMENAJATE IN CADRUL INCINTEI
- PARCARI AMENAJATE IN CADRUL INCINTEI
- SPATII VERZI AMENAJATE IN INCINTA
- LOC DE JOACA PENTRU COPII PROPOS
- ACCES AUTO SI PIETONAL

CERINTA:	NR./DATA:	VERIFICATOR/ EXPERT
PROIECTANT GENERAL		
SOCIETATEA COMERCIALA		
NORTH-EAST CONSULTING		
S.R.L. SUCEAVA		
SPECIALISTII TAI IN PROIECTARE		
SOCIETATE DE PROIECTARE IN CONSTRUCTII		
Str. Victoriei, nr. 184, Municipiu Suceava, Judetul Suceava		
Tel: 0743/037957; 0757/797614		
PROIECT NR. 39/2019		
BENEFICIAR:		
S.C. REAL PROTECTION GUARD S.R.L. Ipotesti		
DENUMIRE PROIECT:		
PUZ-CONSTRUIRE SEDIU SOCIETATE, IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU D+P+IE+M NIVELE SI RACORD UTILITATI		
AMPLASAMENT:		
STR. STEFAN CEL MARE, 1028A, SAT IPOTESTI, COM. IPOTESTI, JUD. SUCEAVA		
SEF PROIECT:	Arh. Cristian Istrati	
PROIECTAT:	Arh. Cristian Istrati	
COORDONAT RUR:	Arh. Tulbure Mihai	
DESENAT:	Arh. Alexandra Enciu	
FAZA PROIECT:		P.U.Z.
DATA:		2019
TITLU PLANSA:		
PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE		
SCARA: 1:500		
PLANSA NR. : 3		



PLAN REGLEMENTARI EDILITARE

N



LEGENDA

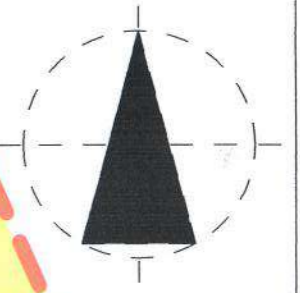
- IMPREJMUIRE PROPUSA
- LIMITA STUDIATA IN PUZ
- EXISTENT:**
- CONDUCTA GAZ EXISTENTA
- CONDUCTA CANALIZARE EXISTENTA
- CONDUCTA APA EXISTENTA
- PROPUS:**
- CONDUCTA DISTRIBUTIE GAZE DE PRESIUNE JOASA
- CONDUCTA ALIMENTARE CU APA PROPUSA
- CONDUCTA CANALIZARE MENAJERA PROPUSA
- RETEA ENERGIE ELECTRICA PROPUSA



CERINTA:	NR./DATA:	VERIFICATOR/ EXPERT
PROIECTANT GENERAL		
SOCIETATEA COMERCIALA		
NORTH-EAST CONSULTING		
S.R.L. SUCEAVA		
SPECIALISTII TAI IN PROIECTARE		
SOCIETATE DE PROIECTARE IN CONSTRUCTII		
Str. Victoriei, nr. 184, Municipiu Suceava, Judetul Suceava		
Tel: 0743/037957; 0757/797614		
PROIECT NR. 39/2019		
BENEFICIAR:		
S.C. REAL PROTECTION GUARD S.R.L. Ipotesti		
DENUMIRE PROIECT:		
PUZ-CONSTRUIRE SEDIU SOCIETATE, IMOBIL LOCIUNTE COLECTIVE CU D+P+1E+M NIVELE SI RACORD UTILITATI		
AMPLASAMENT:		
STR. STEFAN CEL MARE, 1028A, SAT IPOTESTI, COM. IPOTESTI, JUD. SUCEAVA		
SEF PROIECT:	Arh. Cristian Istrati	
PROIECTAT:	Arh. Cristian Istrati	
COORDONAT RUR:	Arh. Tulbure Mihai	
DESENAT:	Arh. Alexandra Enciu	
FAZA PROIECT:		P.U.Z.
DATA:		2019
TITLU PLANSA:		
PLAN REGLEMENTARI EDILITARE		
SCARA: 1:500		
PLANSA NR. : 4		

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

N



LIMITE CONVENTIONALE SI ALINIAMENTE

- LIMITA PROPRIETATE BENEFICIAR
- LIMITA STUDIATA IN PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPU SA

- SUPRAFETE DE TEREN AFLATE IN DOMENIU PRIVAT AL PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE
- SUPRAFETE AFLATE IN DOMENIU PUBLIC (DRUMURI)

CERINTA:	NR./DATA:	VERIFICATOR/ EXPERT
PROIECTANT GENERAL		
SOCIETATEA COMERCIALA		
NORTH-EAST CONSULTING		
S.R.L. SUCEAVA		
SPECIALISTII TAI IN PROIECTARE		
SOCIETATE DE PROIECTARE IN CONSTRUCTII		
Str. Victoriei, nr. 184, Municipiu Suceava, Judetul Suceava		
Tel: 0743/037957; 0757/797614		
PROIECT NR. 39/2019		
BENEFICIAR:		
S.C. REAL PROTECTION GUARD S.R.L. Ipotesti		
DENUMIRE PROIECT:		
PUZ-CONSTRUIRE SEDIU SOCIETATE, IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU D+P+1E+M NIVELE SI RACORD UTILITATI		
AMPLASAMENT:		
STR. STEFAN CEL MARE, 1028A, SAT IPOTESTI, COM. IPOTESTI, JUD. SUCEAVA		
SEF PROIECT:	Arh. Cristian Istrati	
PROIECTAT:	Arh. Cristian Istrati	
COORDONAT RUR:	Arh. Tulbure Mihai	
DESENAT:	Arh. Alexandra Enciu	
FAZA PROIECT:		P.U.Z.
DATA:		2019
TITLU PLANSA:		
PLAN PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR		
SCARA: 1:500		
PLANSA NR. : 5		

