

**DOCUMENTAȚIE ÎN VEDEREA OBTINERII AVIZULUI DE  
OPORTUNITATE AL ARHITECTULUI ȘEF**

Denumirea  
proiectului: **„ CONSTRUIRE HALĂ PENTRU PRELUCRAREA,  
FASONAREA STICLEI PLATE ȘI FABRICAREA  
ALTOR ARTICOLE DIN METAL ”**

Amplasament: **Intravilan - Jud. Suceava, com. Șcheia, sat Sfântul Ilie,  
nr. cad. 47589**

Beneficiar: **S.C. CRYSTAL GLASS THERMO S.R.L. prin Holotiu  
Cătălin Vasile**

Proiectant general: **S.C. ATELIER ICONIC S.R.L.**

Șef proiect: **arh. Elena Dimitriu**

Proiect nr.: **11/2021**

---

## **BORDEROU GENERAL**

### **PIESE SCRISE**

#### **MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV**

1. Prezentarea investiției/operațiunii propuse;
2. Indicatorii propuși;
3. Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă;
4. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință;
5. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.

### **PIESE DESENATE**

- |      |  |           |
|------|--|-----------|
| - P0 | - PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERIORIU              | sc.1:5000 |
| - P1 | - PLAN SITUAȚIA EXISTENTĂ                    | sc.1:1000 |
| - P2 | - PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE | sc.1:1000 |

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

### 1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI/OPERAȚIUNII PROPUSE

#### 1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului:	<b>„ CONSTRUIRE HALĂ PENTRU PRELUCRAREA, FASONAREA STICLEI PLATE ȘI FABRICAREA ALTOR ARTICOLE DIN METAL”</b>
Amplasament:	<b>Intravilan - Jud. Suceava, com. Șcheia, sat Sfântul Ilie, nr. cad. 47589</b>
Beneficiar:	<b>S.C. CRYSTAL GLASS THERMO S.R.L. prin Holotiu Cătălin Vasile</b>
Proiectant general:	<b>S.C. ATELIER ICONIC S.R.L.</b> Tel. : 0740 677 187 J22/2446/2020, CUI 43172972
Șef proiect:	<b>arh. Elena Dimitriu</b>
Faza de proiectare:	<b>AVIZ DE OPORTUNITATE</b>
Proiect nr.:	<b>11 / 2021</b>

#### 1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

##### TEMA DE PROIECTARE

Prezenta temă de proiectare va sta la baza întocmirii planului urbanistic zonal pentru terenul situat în intravilanul comunei Șcheia , județul Suceava și va reprezenta instrumentul de lucru necesar atât administrației locale, cât și beneficiarului în vederea realizării investiției pe care și-a propus-o în zonă.

Documentația ce se va întocmi va stabili, după o analiză detaliată din toate punctele de vedere, reglementările urbanistice referitoare la suprafața minimă a parcelei construibile, aliniamente ale obiectelor față de limitele parcelelor învecinate și căi de comunicație, regimul de înălțime, procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului, aspecte tehnice arhitecturale și edilitare.

##### SOLICITĂRI ALE TEMEI DE PROIECTARE

Intenția beneficiarului este de a realiza un Plan Urbanistic Zonal care să stabilească regulamente și indicatori urbanistici ce vor permite autorizația de construire a unei hale pentru prelucrarea, fasonarea sticlei plate și fabricarea altor articole din metal. În scopul

---

încurajării liberei inițiative în domeniul producției, prestări de servicii, comerț, en gros, etc. Conform H.G. 525/1996.

În elaborarea Planului Urbanistic Zonal se va tine cont de condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 364 din 05 Iulie 2021 emis de Primăria Com. Șcheia, precum și de RLU aferent PUG aprobat al comunei Șcheia, jud. Suceava.

Se dorește realizarea unei funcțiuni care să încurajeze dezvoltarea zonei, prin mobilarea urbană a zonei și prin crearea de noi locuri de muncă.

Obiectivul propus va avea în componența sa două mari zone functionale:

- funcțiune principală: producție;
- funcțiune conexă: administrativ și/sau showroom.

Fluxul tehnologic ce deservește funcțiunea propusă înglobează o zonă de aprovizionare auto destinată recepției produselor prefabricate și a materiei brute utilizate în procesul de producție, spațiu de depozitare în proximitatea spațiului de recepție marfă, zonă de producție pentru fasonare sticlă (destinată tâmplărilor sau similar) și/sau asamblare produse prefabricate precum tâmplarie, rulori de tâmplarie, uși secționale și accesorii și zona de expediție/ livrare produs finit. Zona administrativa va comunica direct cu zona de producție prin intermediul golurilor functionale.

Amenajările exterioare constau în realizarea unei sistematizări corespunzătoare care să permită realizarea pe teren a unui acces auto și pietonal corespunzător, precum și realizarea de parcări, care se vor dimensiona conform reglementărilor în vigoare.

### **SUPRAFAȚA TOTALĂ DE TEREN STUDIATĂ PRIN P.U.Z.**

Teritoriul luat în studiu, pentru care se emit reglementări urbanistice, are o suprafață de **2000 mp** – teren în proprietatea lui Holotiu Cătălin Vasile, în baza căruia s-a constituit un drept de suprafață între Holotiu Cătălin Vasile și S.C. CRYSTAL GLASS THERMO S.R.L.

### **PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ**

Conform certificat de urbanism nr. 364 din 05 Iulie 2021 emis de Primăria Com. Șcheia, terenul este situat în cadrul U.T.R. 7 localitatea Sfântu Ilie - ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU P- P+1,2 NIVELURI ȘI COLECTIVE P- P+1,6 NIVELURI RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU TRUPURI ȘI EXTINERI.

#### **1.3 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

Terenul studiat este situat în intravilanul comunei Șcheia, în partea de sud-vest a satului Sf. Ilie, accesibil dintr-un drum comunal ce se desprinde pe partea stângă din drumul județean 209C. Categoria de folosință a terenului - teren arabil.

Terenul studiat are următoarele vecinatati:

- În partea de nord-vest – teren proprietate privată IE 47582;
- În partea de nord-est – drum acces DE;
- În partea de sud- vest – teren proprietate privată IE 47582;

- În partea de sud - est – teren proprietate privată IE 37582.

Zona de studiu va cuprinde o suprafață extinsă față de cea reglementată, formată din terenuri aflate în proprietate privată a persoane fizice și/sau juridice.

## 2. INDICATORII PROPUȘI

BILANT TERITORIAL				
	EXISTENT		PROPUȘI	
SUPRAFATA TEREN = 2000 mp				
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA CONSTRUITA	-	-	350	17,5
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA	-	-	700	0,35
SUPRAFATA CIRCULATII, ALEI	-	-	350	17,5
SUPRAFATII SPATII VERZI (CU RESPECTARE RGU)	-	-	1300	65
P.O.T. (Procentul de ocupare a terenului)	-	-	40 %	
C.U.T. (Coeficientul de utilizare a terenului)	-	-	1,6 mp ADC/mp teren	

Conform prezent **PUZ**, reglementările urbanistice se vor stabili astfel:

### SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### UTILIZĂRI ADMISE

- Unități productive mici și mijlocii cu scopul încurajării liberei inițiative în domeniul producției, prestări de servicii, comerț, en gros, etc.
- Supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+ 1, 2 +M, cu parter liber ce va avea altă destinație decât locuirea.

#### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admit inserții și reconstrucții, cu condiția menținerii funcțiunii rezidențiale sau/ și celor admise.

#### UTILIZĂRI INTERZISE

- Funcțiuni industriale, servicii comerciale, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfășoară, generează poluare sau riscuri tehnologice.
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozitări de materiale re folosibile sau stații de transfer a deșeurilor;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Orice lucrare de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

- construirea de clădiri în zonele de protecție: – la o distanță de minim 24 m de zona de protecție LEA 24 KV

## SECȚIUNEA II: - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- clădirile pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun.

### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform PUZ, cu următoarele recomandări în vederea elaborării acestuia:

- clădirea se va retrage cu minim 8,00 m de la limita de proprietate la stradă și minim 20 m din axul strazii modernizate.

### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTEIOARE ALE PARCELELOR

Clădirea se va retrage de la limitele laterale astfel :

- în partea de nord-vest cu minim 3,00 m;
- în partea de sud-est, conform **cod civil**, cu minim 1,00 m dacă imobilul nu este proiectat cu ferestre și cu minim 2,00 m dacă imobilul este proiectat cu ferestre;
- clădirea se va retrage de la limita posterioară cu minim 5 m.

### AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m.

### CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se propune ca drumul comunal existent DE sa fie modernizat la 7 m ( stânga- dreapta din axul drumului actual) prevăzut cu rigole și trotuare de 0,75 m (stânga-dreapta).

### STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- staționarea mașinilor se va face în incinta proprietății.

### ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă va fi de 12 m (conform recomandare PUG a com Șcheia, jud. Suceava).

### ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele se vor integra prin localizare, dimensionare și tratare arhitecturală în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate.

### **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- construcția va fi racordată la utilități : alimentare cu energie electrică;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice la rețeaua de canalizare colectoare prin sistematizare verticală și rigole;
- pentru toate bransamentele se va ține seama de condițiile și precauțiile impuse de structura geotehnică a terenului și de nivelul apelor freatice;
- se interzice amplasarea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.

### **SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE**

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate.

### **ÎMPREJMUIRI**

- gardul la stradă va avea înălțime de 1,70 m din care un soclu de 0,30 m și o parte transparentă sau opacă de 1,50 m.
- limitele loturilor vor fi prevăzute cu gard, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

### **SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)  
P.O.T maxim = 40%, conform indicațiilor din Certificatul de Urbanism.
- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)  
C.U.T. = 1.6 mpADC /mp teren, conform indicațiilor din Certificatul de Urbanism.

### **3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI/OPERAȚIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ;**

Din punct de vedere urbanistic, s-a urmarit:

- asigurarea premiselor unei dezvoltari armonioase pe termen mediu și lung a acestei zone cu vecinatatile;
- valorificarea potentialului existent, în directă corelare cu cadrul natural și construit.

### **4. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ;**

Funcțiunea propusă este în totală concordanță cu dezvoltarea actuală a zonei în care se situează terenul studiat prin prezenta documentație.

Prin investiția propusă "HALĂ PENTRU PRELUCRAREA, FASONAREA STICLEI PLATE ȘI FABRICAREA ALTOR ARTICOLE DIN METAL", se așteaptă următoarele efecte pozitive- lista nu este exhaustivă:

- creșterea gradului de atractivitate și dezvoltarea economiei locale;

- promovarea zonei pentru alti investitori;
- crearea unor noi locuri de muncă.

**5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI  
CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE.**

Costurile pentru investitia propusa vor fi in proportie de 100% din fondurile proprii ale investitorului privat .

Șef proiect:  
arh. Elena Dimitriu

Întocmit,  
Arh. Simona Melenciuc