

S.C. ETALON POL CONSULT S.R.L.

SUCEAVA, STR. ILIE ILASCU, NR.9

Tel: 0743.133.621, e-mail: proiectare.suceava@gmail.com

Cod Fiscal 33457190; Reg. Com. J33 /659 /2014

STUDIU DE OPORTUNITATE

DENUMIRE PROIECT: ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA CONSTRUIRII A TREI LOCUINTE

AMPLASAMENT: Sat./Com. Șcheia, Jud.Suceava, C.F 46737, C.F 46867, C.F 46868, C.F 46738

PROIECT nr.05/2022

BENEFICIAR: Primăria Comunei Șcheia

INVESTITORI: DOBOS FLORIN, PENTIUC IONUT-MUGUREL SI PARASCA IULIAN-MIHAEL



I. DATE GENERALE

1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea obiectivului: „Întocmire P.U.Z. în vederea construirii a trei locuințe”;
- Beneficiar: PRIMĂRIA COMUNEI ȘCHEIA;
- Amplasament: sat / com.Șcheia, Jud.Suceava – C.F. 46737, 46867, 46868, 46738 U.A.T

SCHEIA

- Elaboratorul proiectului: S.C ETALON POL CONSULT S.R.L;
- Investitori: DOBOS FLORIN, PENTIUC IONUT-MUGUREL SI PARASCA IULIAN-MIHAI
- Data elaborării: 02.2022
- Certificat de urbanism nr.: 84 / 12.02.2021

2. Obiectul PUZ

Solicitări ale temei – program:

Prin tema program s-a solicitat de către DOBOS FLORIN, PENTIUC IONUT-MUGUREL SI PARASCA IULIAN-MIHAI, în colaborare cu Primăria comunei Scheia, inițierea unei documentații urbanistice pentru o suprafața de teren de cca. 2625.00 mp.

Prezentul PUZ se întocmește în vederea constituirii unor trei case, a studiului Geotehnic, a documentațiilor pentru evaluarea impactului asupra mediului, obținerea avizelor și acordurilor solicitate prin certificatul de urbanism.

Planul urbanistic zonal va cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

- Organizarea racordului la rețeaua stradală;
- Organizarea arhitectural-urbanistică;
- Modul de utilizare a terenului;
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- Statutul juridic și circulația terenului;
- Protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție a acestora;

Prin planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural, istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare al terenului (CUT), procentul de ocupare al terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare a parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

II. CARACTERISTICILE AMPLASAMENTULUI

1. Încadrarea în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității. Zona studiată se află în intravilanul Comunei Scheia, Sat Scheia, în vecinătatea drumului național 17/ drumul European 58 ce leagă localitatea Trei Movile de Mun. Suceava.

Vecinătățile terenului ce au generat PUZ:

- La nord: drumul European E58/ drumul național 17;
- La sud: proprietate privată Maniga Diana - Mihaela;
- La vest: proprietatile private alui Ursulean Angela si Societatea Auto Schunn S.r.l.;

- La est: proprietate privată Hueanu-Airinei Robert-Catalin;

2. Distribuția funcțiilor

Principalele caracteristici ale funcțiilor din zonă. Relaționări dintre funcțiuni:

a) Regimul Juridic

Parcela nr.46737, CF46737 este situată parțial în intravilanul comunei Șcheia, satul Șcheia și este proprietatea lui Dobos Florin și Cristina-Violeta, conform ECF Nr. 4349/22.01.2021.

Parcela nr.46867, CF46867 este situată în extravilanul comunei Șcheia, satul Șcheia, parcela nr.46868, CF46868 este situată în intravilanul comunei Șcheia, satul Șcheia, este proprietatea lui Pentiuc Ionuț Mugurel, conform ECF Nr. 935/06.01.2021.

Parcela nr.46738, CF46738 este situată parțial în intravilanul, parțial în extravilanul comunei Șcheia, satul Șcheia și este proprietatea lui Parasca Iulian Mihai, conform ECF Nr. 4772/25.01.2021.

b) Regimul Economic

Folosința terenului este parțial teren extravilan, fără reglementări urbanistice, parțial intravilan, situat în UTR 9 Șcheia- zonă mixtă – dotări, prestări servicii, mică industrie și locuințe.

c) Regimul Tehnic:

Suprafața totală a terenului este de 2625 mp. Planul de urbanism zonal (PUZ) se va realiza prin grija investitorului privat, în condițiile legii, și se va aproba de către autoritatea publică locală – consiliul local al comunei Șcheia. Coeficienții maximi de utilizare a terenului sunt: POT max 40%, CUT max 1,6, H max la cornișă 12 m. PUZ-ul se va întocmi în baza avizului de oportunitate aprobat de primarul comunei, în baza unei solicitări scrise: memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acesteia în zonă, categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale și piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic- cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus-plan de situație cu prezentarea funcțiilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților. La proiectare se vor respecta și limitele, imobilele învecinate sau cele de pe aceeași parcelă se va urma procedura de informare a publicului în cazul elaborării documentațiilor PUZ. Se va ține cont de regula prevăzută la art. 30, parcelarea din HG 525/1996.

La elaborarea PUZ se vor respecta prevederile legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare. Se vor respecta prevederile ORD. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și completare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a terenului și de urbanism.

3. Tipologia țesutului construit

Compartimentările interioare sunt cele specifice unor case de locuit, cu hol, bucatărie, dormitoare și spații de depozitare. Toate spațiile sunt dimensionate pentru a satisface toate exigențele.



Aliniamentele construcțiilor

Amplasarea cladirilor s-a facut pe un teren salubru si s-a ținând cont de:

- protecția populației fata de producerea unor fenomene naturale ca alunecari 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 in conformitate cu normele legale in vigoare.
- sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea si neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice.
- sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere.
- sănătatea populației față de poluarea antropica cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.

Amplasarea constructiilor asigură însorirea pe o durata 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.

4. Accesibilitate

Amplasamentul studiat se află în imediata apropiere a municipiului Suceva, cu legătura directă la drumul național DN 17 / E58 . Drumul național/european este tranzitat în permanență fiind o cale foarte fiabilă către municipiul Suceava dinspre localitățile limitrofe și nu numai.

5. Echipare edilitară

Proiectul propus dispune in mare parte de toate rețelele edilitare. Pentru restul obiectivelor propuse prin PUZ se vor face extinderi și branșamente conform unor studii de specialitate.

În vecinătatea amplasamentului studiat se regăsesc următoarele echipamente edilitare:

- Rețea de energie electrică pe amplasamentul studiat;
- Rețea de telecomunicații in vecinătatea zonei studiate aparținând operatorului regional;
- Rețea de apă in vecinătatea zonei studiate aparținând operatorului regional de apă-canal;
- Sistem de colectare deșeuri;
- Sistem de evacuare ape menajere – realizare bazin vidanjabil pe amplasamentul propus;
- Acces auto direct din drumul național DN17 / E58;

Căile de comunicație

Organizarea circulației în zonă se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă. Circulația atât în incintă cât și legăturile exterioare acestea se vor asigura prin grija investitorului.

Accesuri

Accesul în incintă se va putea face direct de pe latura de vest din drumul DN17/E58.

Parcaje și garaje

Locurile de parcare pentru investiția propusă se limitează la staționarea vehiculelor care au acces pentru a realiza activități asociate celei din incintă.

Rețele edilitare

Investiția, prin extindere rețele existente, va beneficia de următoarele utilități:

- a) Rețea de energie electrică;
- b) Rețea de apă;
- c) Rețea de canalizare menajeră și pluvială;
- d) Rețea de iluminat proprie;
- e) Rețea de telecomunicații;

Zonificare funcțională – reglementări

Regimul de înălțime maxim propus s-a stabilit în funcție de necesitățile descrise de beneficiar, acesta fiind de maxim 2 niveluri, înălțimea maximă având 12.00m.

Zona spații verzi

Această zonă este compusă din spațiile verzi propuse ca fâșii plantate de protecție reprezentate de vegetație joasă, decorative ce vor asigura armonia artistică în peisaj.

Impactul de mediu

Exploatarea infrastructurii create este condiționată de asumarea condițiilor legale de protecție a mediului prin respectarea autorizațiilor emise de către Organele de mediu teritoriale pentru Protecția Mediului pentru fiecare construcție în parte.

Amplasarea construcțiilor se va face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protecția factorilor de mediu. Vor fi interzise în zonă, activitățile economice susceptibile a polua aerul, apa și solul.

Investitorul va fi obligat să respecte condițiile legale impuse (materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, paza contra incendiilor etc.) . Producția se va realiza după standardele ISO9001-2000 și standardele în domeniul mediului ISO 14001-2000.

Pe tot parcursul contractului, investitorul va fi obligat să ia toate măsurile necesare și obligatorii pentru protejarea mediului înconjurător în condițiile prevăzute de legislația în vigoare privitoare la protecția mediului. Pentru evacuarea apelor uzate din incinta parcelei, investitorul va obține Acordul de mediu.



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 poluanti pentru apă ,aer și sol.

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

IV. INDICATORI PROPUȘI

Bilanț teritorial pentru zona studiată

Destinația	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Teren parcelă	2625,00	100	2625,00	100
Teren intravilan	2625,00	100	2625,00	100
Suprafețe construite	0	0	420.00	16
Spații verzi	0	0	1416.30	53.96
Trotuare si alei	0	0	139.20	5.30

Indici urbanistici

Conform P.U.G Comuna Șcheia, zona studiată se află în intravilan.

Regim juridic

Parcela nr.46737, CF46737 este situată partial in intravilanul comunei Șcheia, satul Șcheia și este proprietatea lui Dobos Florin si Cristina-Violeta, conform ECF Nr. 4349/22.01.2021.

Parcela nr.46867, CF46867 este situată in extravilanul comunei Șcheia, satul Șcheia, parcela nr.46868, CF46868 este situata in intravilanul comunei Șcheia, satul Șcheia, este proprietatea lui Pentiuc Ionut Mugurel, conform ECF Nr. 935/06.01.2021.

Parcela nr.46738, CF46738 este situată partial in intravilanul, partial in extravilanul comunei Șcheia, satul Șcheia și este proprietatea lui Parasca Iulian Mihai, conform ECF Nr. 4772/25.01.2021.

Regim Economic

Nr.cad. 46737, Nr.cad. 46867, Nr.cad. 46868 Nr.cad. 46738, – UAT ȘCHEIA	Existent	Propus
Arabil	2625,00mp	0

Curți construcții	0	2625,00mp
Total	2625,00mp	2625,00mp

Regim Tehnic:

INDICI URBANISTICI	EXISTENT	PROPUS
POT	-	16%
CUT	-	0.320 ADC/mp teren
Hmax	-	(max. 12m înălțime)

V. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNI PROPUSE ÎN ZONĂ

Prevederi ale PUG-rilor în vigoare

Conform P.U.G Comuna Șcheia zona studiată se află în intravilan.

Operațiuni propuse în zonă

Pentru atragerea bunei funcționări a activității zilnice , investiția nou constituită va asigura în componența sa, toate utilitățile edilitare cât și a acceselor.

Amplasarea constructiilor va asigura însorirea pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din locuințele individuale învecinate ținându-se cont de:

VI. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL TERITORIULUI

Nu este cazul

VII. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORI PRIVAȚI ȘI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Costuri ce vor cădea în sarcina beneficiarului constau în racordarea la utilitățile existente în zonă , cele propuse și modernizarea acceselor auto și pietonale propuse .

Costurile generate de respectarea condițiilor impuse de prezentul P.U.Z urmează a fi suportate din fondurile investitorului.

