

jud. Suceava, Aleea Nucului , nr. 3, bloc3, ap.1; tel:0747 071 066

FOAIE DE CAPAT

STUDIU DE OPORTUNITATE

pentru

ELABORARE PLAN URBA NISTIC ZONAL, CU REGULAMENTUL DE URBANISM AFERENT, PENTRU CONSTRUIREA UNEI LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME, ANEXE , IMPREJMUIRE, FINTINA SI BAZIN VIDANJABIL

Amplasament: sat SF. ILIE, comuna SCHEIA jud. Suceava

Initiator: HLAMAGA PAVEL si HLAMAGA MANUELA

Contract de proiectare nr 5/2022

* * *

Administrator,

arh. c. Doinita Zbughin




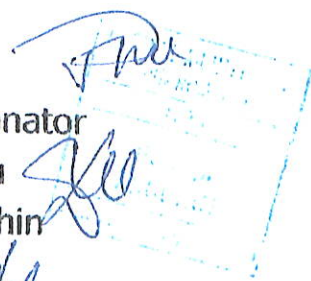
Elaboratori:

Proiectant si coordonator

arh. Sorin Pentilescu

arh. c. Doinita Zbughin

ing. Ciprian David



DATA:

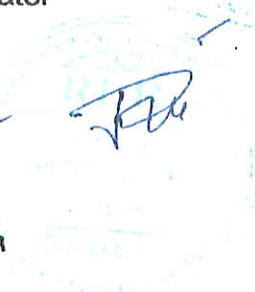
09.2022

FOAIE DE SEMNATURI

Administrator,
ARH. C. D. ZBUGHIN

Elaboratori:
Proiectant si coordonator
arh. Sorin Pentilescu
ing. Ciprian David
arh.c. D. Zbughin

Editare PC,
arh.c. Doinita Zbughin



BORDEROU**PIESE SCRISE:**

– CERERE PENTRU EMITEREA AVIZULUI DE OPOTURNITATE, buletin

01.Foaie de capat

02.Foaie de semnaturi

03.Borderou piese scrise si desenate

04.Certificat de Urbanism

05.plan cadastral,extras de CF,

PIESE DESENATE:

01.Plan Incadrare in zona Sc. 1:5000.....A1

02.Plan topografic/cadastral – situatia existenta Sc. 1:500

03.PLAN DE SITUATIE concept propus..... A2

04.H 1-plan retele exterioare- plan de situatie Sc. 1:500.....H1

05.Situatia existenta si regimul juridic al terenurilor Sc. 1:500.....U2

06.Plan reglementari Urbanistice si zonificare functionala Sc. 1:500..... U3

Intocmit,
arh. S. Pentileşcu



STUDIU DE OPORTUNITATE

Memoriu Tehnic Explicativ

1. Introducere

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, CU REGULAMENTUL DE URBANISM AFERENT, PENTRU CONSTRUIREA UNEI LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME, ANEXE , IMPREJMUIRE, FINTINA SI BAZIN VIDANJABIL

Amplasament: sat SF. ILIE, comuna SCHEIA jud. Suceava

Adresa amplasamentului:

sat SF. ILIE, comuna SCHEIA jud. Suceava

Initiator: **HLAMAGA PAVEL si HLAMAGA MANUELA**

-adresa postala;

Localitatea VARATEC, oras Salcea, str. Mihai Viteazul, nr. 37. ; Suceava,

-numarul de telefon, de fax si adresa de e-mail, adresa paginii de internet;
0732 954 606 sau (0747 071 066- proiectant)

-numele persoanelor de contact: HLAMAGA PAVEL

Proiectant general

DOM-ART PRO SRL

str. Aleea Nucului, nr.3; jud. Suceava

Proiectant de specialitate

ARH. SORIN PENTILESCU,

ARH.C. DOINITA ZBUGHIN

Faza: **Studiu de Oportunitate**

Data eliberarii:septembrie 2022

■ **Prezentarea investitiei/operatiuni propuse**

Prezenta documentatie este elaborata cu respectarea **Legii nr. 50/1991**, reactualizata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si a **Legii nr. 350/2001** privind Urbanismul si amenajarea teritoriului si in baza Certificatului de urbanism Nr. 53 din 14.02.2022.

Terenul pe care se propune construire **LOCUINTA CU REGIM MIC DE INALTIME, ANEXE, IMPREJMUIRE, FINTINA BAZIN VIDANJABIL** se afla in intravilanul localitatii, sat Sfintul Ilie, comuna Scheia, Suceava si se identifica prin parcela cu nr. cadastral 37845 UTR 4 Scheia, conform extras de CF si este proprietatea HLAMAGA PAVEL si HLAMAGA MANUELA.

Elaborarea PUZ este consecinta prevederii exprese din Certificatul de Urbanism emis de Primaria COMUNEI SCHEIA, jud. SUCEAVA, prin care se vor reglementa conditiile urbanistice de amplasare a unei LOCUINTA CU REGIM MIC DE INALTIME, ANEXE, IMPREJMUIRE, FINTINA BAZIN VIDANJABIL, regimul de inaltime, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerile fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare, accese carosabile, parcaje, spatii verzi si plantate, regimul maxim de inaltime.

Initiatorii PUZ intentioneaza construirea, cu fonduri proprii, investitia mentionata mai sus , pe o parcela de teren de **1304,00 mp** proprietatea HLAMAGA PAVEL si HLAMAGA MANUELA, situata in intravilanul sat Sfintul Ilie, comuna Scheia, judetul Suceava.

Prezenta documentatie servește la:

-reglementari urbanistice, stabilirea regulilor de ocupare si utilizare a terenului, de amplasare a constructiilor și a amenajărilor aferente acestora : parcari, alei carosabile , spatii verzi pe terenul în suprafața de **1304,00 mp**.

Amplasament propus :

Sat. Sf. Ilie, comuna Scheia, jud. Suceava

La momentul elaborarii documentatiei, terenul este liber de constructii si intra in categoria de folosinta : teren arabil intravilan

Vecinatati:

Amplasamentul se invecineaza cu :

- La nord-est cu parcela cadastrala nr 35380

- La nord-vest cu parcelele cadastrale nr: 37895 (proprietate Hlamaga Pavel si Hlamaga Manuela); 38496; 56682; 56681; 37849
- La sud-est cu drumul judetean DJ 209 C ,

Regimul juridic:

Terenul in suprafata de 1304 ,00 mp , identificat cu nr. cadastral 37845 –UAT7 SCHEIA, este situata in intravilanul comunei Scheia, satul Sf. Ilie si este proprietatea Hlamaga Pavel si Hlamaga Manuela, bun comun in devalmasie, conform extrasului de CF nr 37845 si EC nr. 1743/12.01.2022.

Solicitari ale temei program

Pe terenul delimitat în planurile anexate, prin prezentul Studiu de Oportunitate si ulterior prin PUZ, se propune stabilirea condițiilor de realizare a unei LOCUINTA CU REGIM MIC DE INALTIME, ANEXE, IMPREJMUIRE, FINTINA, BAZIN VIDANJABIL, **REGLEMENTARI URBANISTICE.**

În vederea stabilirii condițiilor de construire care să corespundă intențiilor temei program, PRIMARIA comunei SCHEIA a solicitat inițiatorului, prin Certificatul de Urbanism Nr. 53 din 14 februarie 2022, realizarea unui PUZ, în baza unui Aviz de Oportunitate în conformitate cu normativele și legislația în vigoare.

Prezenta documentație are ca scop elaborarea unor reglementări integrate care să orienteze dezvoltarea urbanistică a parcelei studiate și trasarea corespunzătoare a căilor de circulație interioare (realizarea conexiunilor, dimensionarea spațiilor verzi necesare, prevederea de locuri de parcare) etc.

Legislație aplicabilă :

- o Codul civil;
- o Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- o Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 republicată în anul 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- o Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- o Legea nr. 54/1990 privind circulația juridică a terenurilor;
- o Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;

- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin 839/2009
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 107/1996 a apelor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 5/2000 privind zonele protejate;
- Norme sanitare in vigoare

La investitia **LOCUINTA CU REGIM MIC DE INALTIME, ANEXE, IMPREJMUIRE, FINTINA, BAZIN VIDANJABIL**, se propune ca tema de proiectare urmatoarele functiuni:

- **LOCUINTA** cu doua niveluri – parter + mansarda si anexe
- Alei interioare circulatie si 2 locuri parcare
- Imprejmuire teren
- Spatii verzi

Total persoane= 5

Parcare: 2 locuri

Accese, alei :

Accesul pe parcela este asigurat din drumul existent DJ 209 C

Drum cu latimea in dreptul parcelei studiate de 7,0m.

Spatiu verde

Zona cu spatiu verde compusa din :

- suprafete de teren innierbate, plantate cu arbusti si pomi cel putin 2,0mp/loc.
- suprafata de teren rezervata pentru gradinarit

Platforma gunoi menajer cu racord la utilitati : apa si canal

Pentru deseurile menajere sa prevazut o platforma betonata pentru depozitare europubele. Platforma se va ingradi cu gard viu.

■ **Indicatori propusi:**

LOCUINTA CU REGIM MIC DE INALTIME, ANEXE, IMPREJMUIRE, FINTINA BAZIN VIDANJABIL

Suprafata teren: 1304,00 mp teren arabil intravilan

Tinind cont ca *zona edificabila* are o suprafata de 521,0 mp, se propune a se construi in doua etape: prima data locuinta si intr-o etapa ulterioara daca beneficiarul considera necesar si o anexa.

Intr-o prima etapa (etapa I) se propune construirea unei locuinte P+M si sau calculat POT si CUT pentru o suprafata construita de 245,00mp si o suprafata desfasurata de 490,0 mp.

Ulterior , beneficiarul mai poate construi si o anexa in suprafata de 110,0 mp avind suprafata construita = cu suprafata desfasurata.

Constructiile care se vor propune vor respecta regulamentul de urbanism privind amplasarea fata de limitele de proprietate, POT si CUT.

POT propus etapa I = $245:1304 \text{ mp} \times 100 = 18,79\%$

CUT propus etapa I = $490:1304 \text{ mp} = 0,38$

POT propus final = $395:1304 \times 100 = 30,29 \%$

CUT propus final = $640:1304 = 0,49$

POT = maxim 40 %

CUT = maxim 0,60

Bilantul teritorial de suprafete rezultand din zonificare prezentata mai sus este urmatorul:

CATEGORII FUNCTIONALE		EXISTENT		PROPOS					
				ETAPA 1		ULTERIOR		FINAL	
				mp	mp	mp	%	mp	%
St	Aria totala parcela	1304,0	100%	1304,0	100%	1304,0	%	1304,0	100%
Acs	Aria construita la sol	-	-	245,0	18,79%	150,0	11,50%	395,0	30,29%
D	Alei carosabile, parcare , trotuare	-	-	145,0	11,12%	110,0	8,44%	255,0	19,56%
Pg	Plarforma gunoi	-	-	2,00	0,15%	-	-	2,00	0,15%
Sv	Spatiu verde+ gradina	-	-	912,0	69,94%	652,0	50,0%	652,0	50,0%
Ac	Aria construabila maxima (zona edificabila) 521,0mp	-	-	(521,0)	-	(510,0)	-	(521,0)	-
Acd	Aria construita desfasurata propusa	-	-	(490,0)	-	(150,0)	-	(640,0)	-

Inaltimi maxime propuse pentru constructii: inaltime maxima la cornisa 7,0m.

Regim mic de inaltime inseamna constructii cu P; P+M; P+1E, P+2E

Modul de integrare a investitiei

Destinatia amplasamentului conform extras de C.F. este de teren arabil –intravilan.

Parcela cu nr cadastral 37845 proprietatea initiatorului PUZ se invecineaza cu:

- parcela cadastrala nr. 35380 pe care se afla construita o locuinta cu P+M niveluri
- parcela cadastrala nr. 37849 pe care se afla construita o locuinta cu P niveluri si o anexa P
- parcelele cadastrale nr. 38496; 56682; 56681; sunt terenuri libere
- parcela cadastrala nr. 37895, care apartine initiatorului este teren liber- terenul nu face parte din zona studiata pentru PUZ

Zona de intravilan cu regim mic de inaltime .

Constructia propusa cu regim de inaltime parter P+M, se integreaza in zona de locuinte deja existenta in intravilan, cu regim mic de inaltime.

Construire **LOCUINTA CU REGIM MIC DE INALTIME, ANEXE, IMPREJMUIRE, FINTINA BAZIN VIDANJABIL**, se va putea realiza dupa elaborarea si aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenul proprietate in relatie cu proprietatile invecinate care va detalia modul specific de construire .

Prin PUZ, pentru parcela cadastrala 37845 se vor stabili reglementari privind regimul de construire , functionarea zonei , inaltimea maxima admisa , coeficientul de utilizare al terenului (CUT), procentul de ocupare al terenului (POT) , aliniamentul fata de calea de acces si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

Reglementarile PUZ-ului aprobat, vor sta la baza obtinerii autorizatiei de construire conform Legii 50/1991 , privind autorizatia executarii lucrarilor de constructii , republicata. Constructiile vor fi amplasate respectant, Regulamentul Local de Urbanism si Legea nr . 350-2001 , republicata, Codul Civil, HG nr. 525 -1996 .

PUZ-ul se va elabora in baza avizului prealabil de oportunitate care va fi insotit de toate avizele si acordurile cerute prin Certificatul de Urbanism.

Se vor asigura locuri de parcare in incinta si spatii verzi amenajate , POT max si CUT max, HG nr. 525/1996 potrivit functiunii si Legii nr. 350/2001 .

Terenul este împrejmuit cu un gard cu caracter provizoriu, pastrand distanta de 12,0m din axul drumului.

Utilitati existente:

- retea de energie electrica
- fintina existenta pe amplasament
- retea canalizare comunala

Utilitatile se vor asigura pe cheltuiala proprie in conformitate cu avizele de specialitate.

Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta

Prin intocmire PUZ, beneficiarul poate construi o locuinta cu anexe si imprejmuire, pentru care va plati taxe si impozite la primarie.

Zona este de locuinte cu regim mic de inaltime, iar propunerea de construire locuinta cu P+M niveluri se incadreaza in UTR 4 Scheia

Nu sunt consecinte negative prin constructiile propuse.

Categorii de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale.

Lucrari ce cad in sarcina investitorului

- LOCUINTA CU REGIM MIC DE INALTIME, ANEXE, IMPREJMUIRE, FINTINA
- Aleile carosabile , trotuare de acces si alei din interiorul parcelei
- Amenajarea spatiului verde cu plantari de arbusti si innierbarea terenului
- Amenajare platforma pentru pupele gunoi cu racord apa-canal pentru spalare platforma, pentru gunoiul menajer investitorul va incheia un contract de prestari servicii cu o firma autorizata in domeniu
- Racorduri si bransamente la utilitati existente si viitoare: e-on; gaz; apa- canal

Utilitățile ce fac obiectul prezentului proiect sunt:

- alimentarea cu energie electrică;
- alimentare cu apă;
- canalizare;

Disfuncționalități: nu există acces amenajat din DJ 209C pe parcelă; bransamente apă – canal, bransament electric.

Alimentarea cu apă:

Pe amplasamentul propus al investiției, precum și în vecinătatea acestuia nu există conducte de apă sau rețea de alimentare cu apă care să necesite deviere, acestea neexistând în zonă. Pentru alimentarea cu apă a obiectivului există o fântână pe amplasament, conform datelor și condițiilor impuse de studiul hidrogeologic, iar pentru asigurarea parametrilor de potabilitate a apei se va efectua analiza apei din fântână și în funcție de rezultatul testelor de laborator, se vor implementa în instalația de apă filtre sterilizatoare.

Canalizare:

Pe amplasamentul propus al investiției, nu există rețea de canalizare, care să necesite deviere, aceasta fiind în vecinătate. Apele uzate menajere provenite de la obiectele sanitare a obiectivului vor fi colectate printr-o rețea de conducte exterioare de canalizare și cămine de vizitare și deversate în rețeaua de canalizare publică existentă în zonă, amplasată conform planului de situație H1.

Alimentarea cu gaze naturale

Pe amplasamentul propus al investiției, nu există conducte de gaze naturale .

Alimentarea cu energie electrică

Pe amplasamentul investiției propuse există o rețea de medie tensiune care nu necesită deviere. Amplasarea clădirii va respecta distanțele prevăzute de SR EN 8591, NTE 003/04/00, respectiv Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - față de liniile electrice aeriene. Alimentarea cu energie

electrică a obiectivului propus se va realiza după avizarea unui studiu de soluție de către furnizorul de utilități, care va stabili soluția de alimentare cu energie electrică a obiectivului.

Alimentarea cu energie termică

Pe amplasamentul propus al investiției, nu există nici o rețea de termoficare.

Aprobarea documentatiei de urbanism

Aceasta revine, potrivit competentelor stabilite de reglementările în vigoare, care țin cont de amplasament (în intravilan respectiv în extravilan) pe baza prevederilor Certificatului de urbanism și ale avizelor finale de specialitate ce se vor acorda documentației de tip PUZ.

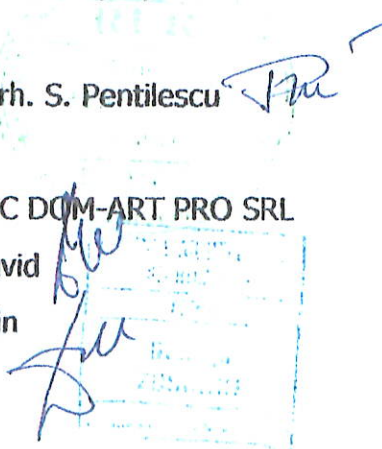
Mențiune: Racordurile și/sau bransările pentru investiția propusă „ Obținere A.C. pentru construire locuință cu regim mic de înălțime, anexe, împrejmuire, fântână și bazin vidanjabil ” la rețeaua de energie electrică se va face pe cheltuiala investitorului (proiectare și realizare racorduri rețea).

Coordonator : arh. S. Pentilescu

PROIECTANT: SC DOM-ART PRO SRL

ing. Ciprian David

c.arh. D. Zbughin



REGULAMENT DE URBANISM

afereent PUZ

ELABORARE PLAN URBA NISTIC ZONAL, CU REGULAMENTUL DE URBANISM AFERENT, PENTRU CONSTRUIREA UNEI LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME, ANEXE , IMPREJMUIRE, FINTINA SI BAZIN VIDANJABIL

Adresa: sat Sfintul Ilie, comuna Scheia, Suceava

1. Generalitati

1.1. Prezentul Regulament, impreuna cu PUZ-ul la care se refera, este destinat stabilirii conditiilor tehnice de amplasare a unei LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME, ANEXE , IMPREJMUIRE, FINTINA SI BAZIN VIDANJABIL., intr-o zona aflata in intravilanul comunei Scheia .

1.2. Terenul in suprafata de 1304,00 mp , situat in extravilanul comunei Scheia jud. Suceava,. identic cu parcela notata cu nr. Cadastral 37845 si inscris in CF nr. 37845 , este proprietatea HLAMAGA PAVEL si HLAMAGA MANUELA”.

Se va evita realizarea de constructii necaracteristice zonei (prea inalte, prea aproape de drumul judetean.DJ 209 C, sau care sa prezinte expresii arhitecturale neadegvate in ce priveste compozitia in plan, volumetria, materiale de finisaj, etc.) In acest sens se vor respecta urmatoarele reguli:

2. Reguli de amplasare

2.1. Alinierea la drumul judetean se va face in functie de distanta constructiilor existente fata de drumul judetean DJ 209 C, iar in cazul de fata:

- aliniamentul propus in functie de constructiile existente este la cca 26,65m fata de axul strazii cu posibile retrageri pina la 32,50m tinind cont de faptul strada este imediat intr-o usoara curba, iar beneficiarul solicita amplasarea casei cit mai departe de traficul strazii.
- 32,50m fata de axul drumului.
- 23,70m fata de limita de poprietate de la strada
- 19,90m fata de imprejmuirea propusa de la strada

Distantele minime obligatorii intre cladirile de pe aceiasi parcela va fi de cel putin 3,00m.

Constructiile propuse se vor amplasa la minim 5,00m fata de limita posterioara, distanta minima fata de limitele laterale va fi de minim 3,00m , dar prin argumentarea proiectantului in cazuri bine justificate distantele se pot reduce cu respectarea Codului Civil si a legislatiei in vigoare, eventual acord de vecinatate prin notariat cu proprietarul parcelei nr.35380.

Se vor respecta Normele de sanatate a populatiei (Ordinul 119/2014, republicat - CAPITOLUL I - Norme de igiena referitoare la zonele de locuit, la Art. 3) fata de cladirile invecinate.

Se va tine cont la amplasare pe teren a constructiilor de punctele cardinale astfel incit ferestrele de la dormitoare , camera de zi sa fie orientate spre est, vest si sud.

Suprafata teren = 1304,00 mp

2.2. Gradul maxim recomandat de ocupare a terenului:

POT propus etapa I = $245:1304 \text{ mp} \times 100 = 18,79\%$

CUT propus etapa I = $490:1304 \text{ mp} = 0,38$

POT propus final = $395:1304 \times 100 = 30,29 \%$

CUT propus final = $640:1304 = 0,49$

POT = maxim 40 %

CUT = maxim 0,60

3. Regimul de inaltime

Regimul de inaltime va fi ca in Zona invecinata intravilan (UTR 4) din PUG COMUNA SCHEIA: regim de inaltime mic.