

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
COMUNA HÂRTOP
Nr. 2015 din 26.05.2022

A N U N Ț

Având în vedere prevederile art. 7 alin. 1 din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică cu modificările și completările ulterioare, vă aducem la cunoștință publică că primarul comunei Hârtop, județul Suceava a inițiat următorul proiect cu caracter normativ care urmează a fi supus spre dezbateri și aprobare în ședința Consiliului Local Hârtop:

Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulamentul Local de Urbanism aferent (RLU) în scopul „Construire clădire și anexe” intravilan Hârtop, comuna Hârtop, tarla Coasta Morii, beneficiar SC MG IDEAL CONSTRUCT SRL - inițiator primarul comunei d-l Hrescanu Vasile-Cătălin;

Persoanele sau organizațiile interesate pot aduce în scris sugestii, opinii și propuneri cu privire la Proiectul de hotărâre până pe data de 30.06.2022.

Sugestiile, opiniile și propunerile se depun în scris, la sediul Primăriei comunei Hârtop. Persoana responsabilă pentru relația cu societatea civilă, care să primească propunerile, sugestiile și opiniile persoanelor interesate este d-na Costan Liliana.

Persoanele sau organizațiile interesate care doresc să transmită în scris propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul de act normativ supus dezbaterii publice vor specifica articolul sau articolele din proiectul de act normativ la care se referă, menționând data trimiterii și datele de contact ale expeditorului.

Data afișării: 26.05.2022

Anexăm prezentului anunț proiectul de hotărâre, și referatul de aprobare privind necesitatea adoptării actului normativ propus.

Întocmit,
Costan Liliana

ROMANIA
JUDETUL SUCEAVA

COMUNA HÂRTOP
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulamentul Local de Urbanism aferent (RLU) în scopul „Construire clădire și anexe” intravilan Hârtop, comuna Hârtop, tarla Coasta Morii, beneficiar SC MG IDEAL CONSTRUCT SRL

Consiliul local al comunei Hârtop, județul Suceava, având în vedere:

- Cererea nr. 1912 din 17.05.2022 înaintată de către dl. Grigoraș Marius Ioan, în calitate de reprezentant legal al SC MG IDEAL CONSTRUCT SRL – Suceava prin care solicită aprobarea documentației de urbanism a Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulamentul Local de Urbanism aferent (RLU) în scopul „Construire clădire și anexe” intravilan Hârtop, comuna Hârtop, tarla Coasta Morii;

- Văzând referatul de aprobare prezentat de primarul comunei Hârtop, județul Suceava, înregistrat cu nr.1994 din 24.05.2022 ca instrument de prezentare și motivare a proiectului de hotărâre precum și raportul Compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Hârtop, județul Suceava, înregistrat cu nr. 1978 din 23.05.2022 prin care se propune aprobarea proiectului de hotărâre întrucât documentația este corectă și completă;

- Reținând Avizul Arhitectului șef din cadrul Consiliului Județean Suceava nr. 21 din aprilie 2022, precum și avizele organismelor teritoriale interesate, conform Certificatului de Urbanism nr. 16 din 23.06.2021 precum și Raportul informării și consultării publicului nr.3824 din 10.11.2021 cu privire la elaborare PUZ în scopul „Construire clădire și anexe” intravilan Hârtop, comuna Hârtop, tarla Coasta Morii, beneficiar SC MG IDEAL CONSTRUCT SRL - Suceava, elaborat în conformitate cu prevederile Ordinului 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism,

- Rapoartele de avizare întocmite de comisiile de specialitate din cadrul Consiliului local al comunei Hârtop;

Analizând temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art.56 alin (1) și alin.(4) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinului 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare

În temeiul art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. “c”, alin.(6), lit. “c” ale art. 139 alin.(3), art. 196, alin.(1), lit. “a” din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul local al comunei Hârtop, adoptă prezenta:

HOTĂRÂRE:

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulamentul Local de Urbanism aferent (RLU) în scopul „Construire clădire și anexe” intravilan Hârtop, comuna Hârtop, tarla Coasta Morii, beneficiar SC MG IDEAL CONSTRUCT SRL - Suceava, conform documentației anexa care face parte integrantă din

prezenta hotărâre, întocmită de SC YOUPLAN DEVELOPMENT SRL, teritoriul reglementat fiind identificat conform CF nr. 32327 UAT Hartop , nr. cadastral 32327, în suprafața totală de 3.727 mp

Art.2. Perioada de valabilitate a documentației Planul Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulamentul Local de Urbanism aferent (RLU) în scopul „Construire clădire și anexe” intravilan Hârtop, comuna Hârtop, tarla Coasta Morii, beneficiar SC MG IDEAL CONSTRUCT SRL - Suceava, va fi de cinci ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.3. Prezenta hotărâre se comunică, în termenul prevăzut de lege, primarului comunei Hârtop, Instituției prefectului - județul Suceava în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate și se aduce la cunoștință publică prin afișare pe site-ul comunei www.comunahirtop.ro.

Inițiator,

Primar,

Vasile - Cătălin HRESCANU

Avizat, secretar general al comunei

Elena COSTAN

REFERAT DE APROBARE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulamentul Local de
Urbanism aferent (RLU) în scopul „Construire clădire și anexe” intravilan Hârtop, comuna
Hârtop, tarla Coasta Morii, beneficiar SC MG IDEAL CONSTRUCT SRL

Prezentul referat de aprobare are la bază prevederile art. 136, alin.(8) din Codul administrativ, aprobat prin Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 3.07.2019, cu modificările și completările ulterioare, reprezentând instrumentul de prezentare și motivare a proiectului de hotărâre.

- Având în vedere cererea nr. 1912 din 17.05.2022 înaintată de către dl. Grigoraș Marius Ioan, în calitate de reprezentant legal al SC MG IDEAL CONSTRUCT SRL – Suceava prin care solicită aprobarea documentației de urbanism a Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulamentul Local de Urbanism aferent (RLU) în scopul „Construire clădire și anexe” intravilan Hârtop, comuna Hârtop, tarla Coasta Morii;

- Văzând raportul Compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Hârtop, județul Suceava, înregistrat cu nr. 1978 din 23.05.2022 prin care se propune aprobarea proiectului de hotărâre întrucât documentația este corectă și completă și cuprinde toate avizele necesare;

- Reținând Avizul Arhitectului șef din cadrul Consiliului Județean Suceava nr. 21 din aprilie 2022, precum și avizele organismelor teritoriale interesate, conform Certificatului de Urbanism nr. 16 din 23.06.2021 precum și Raportul informării și consultării publicului nr.3824 din 10.11.2021 cu privire la elaborare PUZ în scopul „Construire clădire și anexe” intravilan Hârtop, comuna Hârtop, tarla Coasta Morii, beneficiar SC MG IDEAL CONSTRUCT SRL - Suceava, elaborat în conformitate cu prevederile Ordinului 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism,

În conformitate cu prevederilor art.56 (4) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, perioada de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se stabilește de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia, astfel propunem 5 ani perioada de valabilitate a documentației.

Fată de cele expuse mai sus și în conformitate cu prevederile legale, propunem aprobarea Planul Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulamentul Local de Urbanism aferent (RLU) în scopul „Construire clădire și anexe” intravilan Hârtop, comuna Hârtop, tarla Coasta Morii, beneficiar SC MG IDEAL CONSTRUCT SRL - Suceava, conform documentației, întocmită de SC YOUPLAN DEVELOPMENT SRL.

Inițiator,
Primar,
Vasile - Cătălin HRESCANU

Elaborare PUZ in scopul construire cladire sediu si anexe- PROIECT NR. 73y DIN 2021

Elaborare PUZ in scopul construire cladire sediu si
anexe
*intravilan Hartop, comuna Hartop, tarla Coasta Morii, Jud. Suceava,
NC32327*

Beneficiar:

**SC. MG IDEAL CONSTRUCT SRL – sat Hartop, comuna Hartop, Str.
Principala, Nr. 101, Jud. Suceava - 0765. 697. 835**

Elaborare PUZ in scopul construire cladire sediu si anexe- PROIECT NR. 73y DIN 2021

FOAIE DE CAPAT

1. Denumire proiect: **Elaborare PUZ in scopul construire cladire sediu si anexe**
2. Adresa: intravilan Hartop, comuna Hartop, tarla Coasta Morii, Jud. Suceava
3. Proiectant : **S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L. - Iasi,**
master urbanist TIMOTEI FECIORU
4. Beneficiar : **SC MG. IDEAL CONSTRUCT SRL – sat Hartop, com. Hartop, nr. 101, jud. Suceava**
5. Data : septembrie 2021

Sef de proiect

Mst. Urb. Timotei Fecioru.....

Proiectat

Mst. Urb. Timotei Fecioru.....

Desenat

Mst. Urb. Timotei Fecioru.....

CONTINUT

PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL :

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul PUZ
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor, situatia existenta
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General si RLU
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala, reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ :

I DISPOZITII GENERALE

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

III ZONIFICARE FUNCTIONALA

IV PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE SI A UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA

ANEXE:

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 16 / 23.06.2021

PIESE DESENADE:

1.	INCADRARE IN TERITORIU	SC. 1 : 20000/1:4000
2.	INCADRARE IN ZONA	SC. 1 : 5000
2.	INCADRARE IN PUG	SC. 1 : 10000
3.	SITUATIA EXISTENTA - REGLEMENTARI CONFORM PUG	SC 1: 500
4.	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	SC 1: 500
5.	REGLEMENTARI URBANISTICE - MOBILARE EXEMPLIFICATIVA	SC 1: 500
6.	REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA	SC 1: 500
7.	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SC 1: 500

Elaborare PUZ in scopul construire cladire sediu si anexe- PROIECT NR. 73y DIN 2021

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumire proiect: **Elaborare PUZ in scopul construire cladire sediu si anexe**
2. Adresa: intravilan Hartop, comuna Hartop, tarla Coasta Morii, Jud. Suceava
3. Proiectant : **S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L. - Iasi,**
master urbanist TIMOTEI FECIORU
4. Beneficiar : **SC MG. IDEAL CONSTRUCT SRL – sat Hartop, com. Hartop, nr. 101, jud. Suceava**
5. Data : septembrie 2021

1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Scopul PUZ este de construire cladire sediu si anexe prin schimbare de functiune a unei zone de locuire (**ZONA DE DEZVOLTARE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA DRUMURI EXISTENTE, CU INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUZ**) apartinand SC MG IDEAL CONSTRUCT SRL, in zona mixta pe terenul studiat (3.727mp) pentru care este necesar PUZ, conform certificat de urbanism. Terenul este situat in intravilanul Hartop, comuna Hartop, tarla Coasta Morii, Jud. Suceava (NC32327), proprietate privata a beneficiarului conform extrasului de carte funciara.

In Certificatul de Urbanism nr. 16 / 23.06.2021 eliberat de Primaria Comunei Hartop, judetul Suceava, s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament aferent. Conform prevederilor Legii nr.350/2001 republicata, construirea in zona respectiva se poate face doar in baza unei documentatii de urbanism PUZ si dupa obtinerea unui aviz de oportunitate.

Prin PUZ se vor stabili conditiile de amplasare si conformare a edificabilului propus; se va stabili functiunea dominanta si functiunile complementare alocate activitatii propuse, amenajabilul parcelei, modul de asigurare a acceselor carosabile si pietonale pe parcela, modul de asigurare cu utilitati pentru viitoarele functiuni, indicatori urbanistici, inaltimea maxima admisa, retrageri edificabil fata de aliniament si limita posterioara si laterale ale parcelei.

Suprafata terenului care face obiectul PUZ este de 3.727 mp si este formata dintr-o parcela: NC32327. Suprafata zonei de studiu este de 3.727 mp.

Odata cu aprobarea, PUZ capata valoare juridica constituindu-se in act de autoritate al administratiei publice locale.

Prevederile de dezvoltare a localitatii in zona studiata sunt de constituire a unei zone de dezvoltare locuinte si functiuni complementare locuirii, respectiv ceea ce se propune prin puz (zona mixta care gazduieste si activitati complementare locuirii).

1.3 Surse documentare

- PUG COM HARTOP, JUD. SUCEAVA si RLU aferent, avizat si aprobat prin HCL 25 din 2005.
- Planurile de amplasament si delimitare a corpurilor de proprietate ;
- Extras de carte funciara
- Legislatia specifica de urbanism si cea complementara acesteia ;
- Informatii obtinute direct pe teren si de la beneficiar;
- Planul de situatie vizat OCPI;
- Tema de proiectare;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Date privind evolutia zonei:

In prezent, terenul care face obiectul PUZ se afla in intravilan, intr-o zona de dezvoltare locuinte si functiuni complementare la drumuri existente, cu interdictie temporara de construire pana la aprobarea PUZ.

Caracteristici semnificative ale zonei relateate cu evolutia localitatii:

Zona in care este amplasata parcela studiata prezinta interes pentru populatia care cauta sa isi dezvolte o afacere, datorita disponibilitatii terenurilor neconstruite. Avantajele locului sunt, pe langa o distanta de maxim 15 min fata de centrul comunei Hartop si disponibilitatea retelelor edilitare - retea electrica, apa si canalizare (in curs de executie).

Potential de dezvoltare:

Zona prezinta potential in a-si configura un caracter de zona mixta, unde se pot dezvolta diverse activitati economice, cu functiuni complementare locuirii.

2.2. Incadrarea in localitate

Plansa nr.U.0.0 " Incadrare in teritoriu " -

Hârtop este o comună în județul Suceava, Moldova, România, formată numai din satul de reședință cu același nume. Se află la 7 km est de orașul Fălticeni. Are circa 3.000 de locuitori, din care circa 1.800 cu drept de vot.

Până la reforma administrativă din 1950 a făcut parte din județul Baia.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Hartop se ridică la 2.269 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 2.364 de locuitori.

Terenul studiat este in intravilan - categorie de folosinta arabil. Amplasamentul este deservit de strada – DJ208C - categoria I. Terenul este amplasat in vecinatatea unor locuinte si a unor terenuri arabile, iar pe terenul studiat nu se afla constructii.

Ca repere urbane in vecinatate se regasesc:

- Primaria comunei Hartop – 1.7 km.

Conform PUG si RLU aprobat prin HCL nr. 25 din 2005, parcela este situata in ZONA DE DEZVOLTARE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA DRUMURI EXISTENTE, CU INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUZ. Din punct de vedere al retelelor edilitare, amplasamentul beneficiaza de acces la urmatoarele utilitati urbane: electricitate, apa si canalizare.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Adancimea panzei freatice este la circa 5m.

1.5. Adancimea de inghet maxima in zona amplasamentului, conform STAS 6054/77, este de 25-40cm de la cota terenului natural.

1.6. Seismic.

1. Conform *Cod de proiectare seismică – partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri indicativ P100-1/2013*¹ (in vigoare de la data de 1 ianuarie 2014), pentru amplasamentul studiat avem urmatoarele valori:

- valoarea de varf ale accelerația terenului pentru proiectare (pentru componenta orizontală a mișcării terenului) $a_g = 0,20g$, cu intervalul mediu de recurență de referință al acțiunii seismice IMR = 225 ani si 20% probabilitate de depasire in 50 de ani (Figura 3.1);
- perioada de control (colț) a spectrului de răspuns, $T_c = 0,7s$ (Figura 3.2).

Prevederile codului P 100-1/2013 sunt armonizate cu prevederile standardului național SR EN 1998-1.

2. In schema de clasificare a tipurilor de teren din SR EN 1998-1-2004, formațiunile intalnite sunt de tip **tip C**, avand $v_{s,30} = 180-360m/sec$.

3. Conform SR 11100-11/1993 "Zonare seismică - Macrozonarea teritoriului României", zona studiată se încadrează în zona de intensitate seismică gradul **6** pe scara MSK (harta nu se utilizeaza pentru proiectarea antiseismica, dar poate fi comoda pentru aprecieri generale pe baza unui singur parametru - intensitatea)

Studiul geotehnic nu semnaleaza riscuri naturale deosebite in zona studiata, si este incadrat in categoria geotehnica 2 - risc geotehnic moderat.

¹ Conform Ordin 2.465 din 8 august 2013/MO nr. 558 din 3 septembrie 2013.

2.4 Circulatia

Amplasamentul studiat beneficiaza de acces direct din – DJ208C - cu latime de 5.80m.

Strada prezinta imbracaminte asfaltica (se incadreaza in categoria a I-a, din punct de vedere al importantei) si este amenajat din punct de vedere al profilului transversal.

In plansa nr. 2” Situatia existenta” se poate studia relatia parcelei din punct de vedere al accesului cu circulatiile din vecinatate.

2.5 Ocuparea terenurilor, situatia existenta

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studata

In plansa nr. 2. “ Situatia existenta ” sc 1 : 500 este prezentat modul de utilizare a terenurilor pe parcela studata.

Terenul care face obiectul documentatiei PUZ este situat in **intravilanul** comunei Hartop, tarla Coasta Morii, Jud. Suceava si este format dintr-o parcela. Parcela care a generat PUZ:

1. Parcela cu **S= 3.727 mp** – pe teren nu se gasesc constructii, categoria de folosinta arabil, NC32327, ZONA DE DEZVOLTARE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA DRUMURI EXISTENTE, CU INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUZ, proprietar SC MG. IDEAL CONSTRUCT SRL si urmasorii vecini:

- la Nord – Soptelea Gabriel
- la Sud – Cristina Vasile
- la Vest – NC32328
- la Est – DJ 208C

In prezent, suprafata de teren care a generat PUZ nu este imprejmuita.
Categoria de folosinta a terenurilor este : arabil - intravilan.

Relationari intre functiuni

Funciunea propusa este compatibila cu celelalte functiuni existente in vecinatate si cu caracterul zonei: zona mixta.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Aproximativ 40% Parcelele din vecinatatea amplasamentului studiat sunt construite - cu locuinte si anexe. Celalalte parcele sunt libere de constructii si se afla in intravilan.

Aspecte calitate ale fondului construit

In zona sunt construite preponderent locuinte individuale cu regim de inaltime cuprins intre P si P+1E. Din punct de vedere al omogenitatii culorilor, materialelor si stilului arhitectural, nu se remarca o linie de stil omogena: invelitorile prezinta diverse nuante de rosu, albastru, maro si gri antracit, forma si unghiul pantelor acoperisului difera, impreuna cu solutia compozitional-volumetrica aleasa pentru fiecare cladire in parte.

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele invecinate

Din punct de vedere al retelelor edilitare, amplasamentul beneficiaza de acces la: electricitate, apa si canalizare (in curs de executie).

Din punct de vedere al dotarii zonei cu echipamente urbane, in zona de afla spatii comerciale si afterschool la o distanta de 2km.

Asigurarea cu spatii verzi

In zona nu exista spatii verzi amenajate.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele invecinate

Studiul geotehnic nu semnaleaza riscuri naturale deosebite in zona studiata.

Principalele disfunctionalitati

- dotarea cu echipamente edilitare corespunzatoare pentru functionarea in bune conditii a caldirilor existente si propuse in viitor - este necesara bransarea la electricitate, apa, canalizare.
- Se vor prelua elemente de reglementare din PUG si RGU, pentru a integra zonificarea propusa in zona.
- drumul judetean are un profil carosabil de 5.8m, mai mic de 7m, minimul necesar conform legii
- nu exista retea de gaz, iar reseaua de canalizare se afla in curs de executie

2.6 Echiparea edilitara

In vecinatatea amplasamentului studiat exista retea de electricitate disponibila, retea de apa si canalizare (in curs de executie). Se va propune o platforma pubele pentru pre colectare deseuri menajere si racord la retelele edilitare.

Principalele disfunctionalitati identificate sunt:

- Reteaua de electricitate este pozata aerian si afecteaza imaginea urbana a zonei
- nu exista retea de gaz, iar reseaua de canalizare se afla in curs de executie
- drumul judetean are un profil carosabil de 5.8m, mai mic de 7m

2.7 Probleme de mediu

Relatia cadrul natural - cadrul construit

Din punct de vedere al afectarii factorilor de mediu nu se ridica probleme deosebite, deoarece zona este echipata in sistem centralizat: retea apa si de canalizare(in curs de executie) indeplinindu-se conditiile impuse de Agentia pentru Protectia Mediului.

Un aspect care trebuie sa retina atentia beneficiarului este scurgerea apelor pluviale si rezolvarea corecta a sistematizarii verticale a terenului.

Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament: investitia propusa nu este generatoare de deseuri cu un anumit regim.

Deseurile menajere se vor pre colecta pe platforma special amenajata (containere etanse), iar beneficiarii vor incheia contract cu o firma specializata in ridicarea si transportul acestora la groapa ecologica cea mai apropiata.

Se vor lua masuri corespunzatoare pentru a nu degrada terenurile si culturile din zona limitrofa.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Studiul geotehnic nu semnaleaza riscuri naturale deosebite in zona studiata, si este incadrat in categoria geotehnica 2 - risc geotehnic moderat.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce reprezinta riscuri pentru zona.

Este necesara dimensionarea adecvata a utilitatilor pentru a face fata necesarului investitiei.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu este cazul.

Evidentierea potentialului balnear si turistic, dupa caz

Nu este cazul.

Calitatea vietii si standardele de viata ale comunitatii locale nu vor fi afectate negativ de punerea in practica a proiectului, in conditii normale de functionare.

DIN TOTALUL SUPRAFETEI DE TEREN REGLEMENTAT DE 3.727 mp, sunt propuse urmatoarele zone verzi:

Suprafata teren reglementat	3.727 mp	
Suprafata minima spatii verzi constituite pe parcela – zona mixta	559.05 mp	15% din total suprafata teren reglementat
TOTAL suprafata minima spatii verzi	559.05mp	15% din total suprafata teren reglementat

2.8 Optiuni ale populatiei

Comuna Hartop are o populatie inregistrata in anul 2011 de 2.269 locuitori (in scadere fata de recensamantul anterior) Datorita preturilor terenurilor din zona si a accesibilitatii, beneficiarii doresc realizarea unei cladiri sediu si a unor anexe

Documentatia de urbanism va parcurge procedura de informare si consultare a publicului conform prevederilor Ordinului 2701/2010 (panou rezistent la intemperii amplasat pe parcela care a generat PUZ, vizibil din spatiul public, anunturi in mass media, avizier, etc), iar la finalul etapei de informare vor fi inregistrate observatii/comentarii din partea locuitorilor riverani.

Punctul de vedere al administratiei publice locale, conform avizului de oportunitate emis de arhitectul sef este favorabil solutiei propuse.

Proiectantul aprecieaza oportuna realizarea investitiei propuse deoarece va influenta favorabil dezvoltarea localitatii prin intregirea frontului stradal, dezvoltarea unei functiuni compatibile cu vecinatatile si imbunatarirea imaginii urbane a zonei.

Concluziile raportului de informare si consultare a publicului sunt:

Nu s-au semnalat opinii exprimate impotriva aprobarii acestui Plan urbanistic Zonal.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

La baza intocmirii documentatiei PUZ au stat urmatoarele studii de fundamentare : studiu geotehnic, studiu topografic, studiu de oportunitate. Studiile de fundamentare releva faptul ca terenul este stabil si propice functiunii propuse, avand ca vecinatati apropiate functiuni compatibile. Distantele prevazute in RGU aprobat prin HG 525/1996 republicat si distantele impuse de Codul Civil actualizat sunt respectate.

Analiza situatiei existente, disfunctionalitatile constatate la nivel teritorial si local au condus la urmatoarele concluzii cu privire la modalitatea de abordare a problematicilor constatate:

- asanarea zonei (taierea vegetatiei crescute haotic, spontan, fara valoare dendrologica);
- concomitent cu realizarea infrastructurii rutiere se impune sistematizarea corecta a terenului;
- amplasamentul care face obiectul PUZ va trebui structurat functional si configurativ – spatial astfel incat sa se obtina o compozitie unitara.
- Respectarea aliniamentelor si a retragerilor minime prevazute in codul civil;
- rezolvarea corecta a sistematizarii terenului pentru scurgerea corecta a apelor pluviale;
- dotarea cu echipamente edilitare corespunzatoare pentru functionarea in bune conditii a cladirii propuse;
- respectarea conditiilor (daca e cazul) impuse de avizatori si respectarea zonelor de protectie pe baza normelor sanitare.

Suprafata terenului, buna legatura rutiera cu vecinatatile, existenta in vecinatate a aceluiasi tip de functiune (functiuni complementare locuirii) permit si favorizeaza realizarea investitiei private propuse.

3.2 Prevederi ale Planului urbanistic general

Conform PUG si RLU aprobat prin HCL nr. 25 din 2005, parcela este situata in intravilan Hartop, comuna Hartop, tarla Coasta Morii Jud. Suceava, zona de dezvoltare locuinte si functiuni complementare la drumuri existente, cu interdictie temporara de construire pana la aprobare PUZ.

Accesul la amplasament se realizeaza direct din – DJ208C

Pentru suprafata de teren studiata nu exista indicatori urbanistici prestabiliti: POT -%, REGIM DE INALTIME MAXIM -

Conform PUG si RLU aferent coroborat cu prevederile Legii nr.350/2001 republicata privind amenajarea teritoriului si urbanismul, pentru realizarea de lucrari de construire in ZONA DE DEZVOLTARE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA DRUMURI EXISTENTE, CU INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUZ este necesara elaborarea unei documentatii de urbanism PUZ, dupa obtinerea unui aviz de oportunitate.

3.4 Valorificarea sitului construit si amenajat

Terenul studiat in cadrul documentatiei de urbanism PUZ prezinta o usoara declivitate. Spatiul natural si antropic in care urmeaza a se integra obiectivul propus nu ofera in prezent conditii deosebite de cadru natural, pe teren NU se gasesc constructii, toata suprafata fiind acoperita cu vegetatie, fara a se remarca elemente valoroase ale vegetatiei care sa necesite protectie si conservare.

Parcela care fac obiectul PUZ nu se afla in zona de protectie a unui monument istoric sau sit arheologic inscris in Lista DMI din 2010 si nu prezinta riscuri naturale semnalate prin studiul geotehnic – studiu de fundamentare ce a stat la baza elaborarii PUZ.

Gradul de echipare cu infrastructura al zonei (in regim public) face posibila realizarea investitiei fara afectarea mediului inconjurator.

Prin modul de ocupare si utilizare a terenului se poate imbunatati imaginea urbana a zonei.

Conform studiului geotehnic, terenul este construibil. Conditii de fundare impun o adancime minima de fundare de 1.10m fata de nivelul terenului natural.

3.4 Modernizarea circulatiei

In plansa nr. 3. “ Reglementari urbanistice - Zonificare“ si plansa nr.4. “ Reglementari urbanistice – Mobilare exemplificativa“ este prezentata solutia de organizare a circulatiei pe parcela privata a beneficiarului.

- **Accesul carosabil si pietonal pe parcela se asigura din –DJ208C categoria I. Accesul carosabil are latimea de 6m. Distanța de amplasare a imprejmuirii fata de axul drumului judetean este de 12m. Distanța de amplasare a constructiilor fata de axul drumului judetean este de minim 12 m – in cazul propunerii de mobilare exemplificativa fiind de 33 m. Latimea drumului judetean este de 7m.**

Modul de soluționare a continuității scurgerii apelor pluviale în lungul DJ208C. Accesul este realizat în rambleu și este în concordanță cu proiectul tehnic nr. 1143 din 2018, care prevede descarcarea apelor pluviale în mod natural pe taluzuri.

În relația cu drumul județean s-au avut în vedere următoarele normative:

- a) prevederile Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată prin Legea nr. 82/1998 cu modificările și completările ulterioare referitoare la definirea amprizei și a zonei de siguranță a drumurilor, distanța de amplasare a construcțiilor față de axul drumului județean la intravilan și extravilan, autorizarea construcțiilor amplasate în zona drumului județean, încheierea contractelor de utilizare a zonei drumului județean, proiectarea și amenajarea intersecțiilor cu drumurile comunale noi, amplasarea fiecărei utilități în zona drumului județean, semnalizarea rutieră asigurată de administratorul drumului județean și cea asigurată de primăria comunei/orașului beneficiar al PUG-ului / PUZ-ului;
- b) Ordinul nr. 1296/2017 al ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor
- c) Ordinul nr. 1295/2017 al ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice
- d) Ordinul nr. 1294/2017 al ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale
- e) Ordinul nr. 1293/2017 al ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor privind amplasarea și exploatarea balastierelor din zona drumurilor și a podurilor
- f) Ordinul nr. 49/1998 al ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane
- g) Ordinul nr. 50/1998 al ministrului transporturilor pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale
- h) Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice, cu modificările și completările ulterioare
- i) Hotărârea nr. 1391/2006 pentru aprobarea regulamentului de aplicare a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice, cu modificările și completările ulterioare

Poarta (portile) de acces pe amplasament vor fi de tip glisant sau se vor deschide spre interiorul parcelei.

- **Parcarea autovehiculelor** se va asigura în totalitate pe parcela.

Prin Regulamentul local de Urbanism aferent PUZ se va interzice parcarea/stationarea autovehiculelor în așteptare pe drumul public.

3.5 Zonificare funcțională - reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici

Terenul care face obiectul PUZ-ului, proprietate privată a beneficiarului, în suprafața de **3.727 mp**, se structurează conform planșei nr. 3. - «REGLEMENTARI URBANISTICE-

Elaborare PUZ in scopul construire cladire sediu si anexe- PROIECT NR. 73y DIN 2021

ZONIFICARE» si conform plansei nr. 4 « REGLEMENTARI URBANISTICE – MOBILARE EXEMPLIFICATIVA», astfel:

- **Se propune schimbarea functiunii terenului din ZONA DE DEZVOLTARE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA DRUMURI EXISTENTE, CU INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUZ in ZONA MIXTA.**
- Se defineste **edificabilul maxim al cladirii propuse**; constructiile care se vor realiza sunt in totalitate noi, cu regim de inaltime maxim S+D+P+1E
- Se mentine **POT 45% si se propune CUT 1.8**
- Amplasarea edificabilului propus fata de limitele proprietatii :
 - Retrageri de minima 1.0 m fata de limitele laterale ale proprietatii;
 - retrageri de minima de 1.0 m fata de limita posterioara a proprietatii
 - *retragere de 5.00 m fata de frontul stradal - conform plansei de reglementari urbanistice.*
- Cladirile existente si propuse - vor avea fatada de est tratate ca fatada principala.
- Circulatia carosabila impreuna cu zonele de parcare/ stationare sunt organizate, astfel incat fluxurile sa nu fie stanjenite (vezi plansa nr. 3.- Reglementari urbanistice – Zonificare si plansa nr.4. - Reglementari urbanistice – Mobilare exemplificativa).
- Toata incinta, cu exceptia echipamentelor edilitare, a aleilor, constructiilor propuse si a edificabilului propus, se amenajeaza cu spatii verzi plantate
- Se amenajeaza platforma pentru pre colectarea deseurilor menajere.

▪ **BILANT TERITORIAL PROPUȘ**

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELELE CE AU GENERAT PUZ	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	3727	100	3727	100
ZONA DE DEZVOLTARE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA DRUMURI EXISTENTE, CU INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUZ	3727	100.00	0	0.00
ZONA MIXTA	0	0.00	3727	100.00

INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	3727	100	3727	100
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA	-	-	1677.15	45
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA	-	-	6708.6	-
SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI	-	-	559.05	15
REGIM DE INALTIME	-		S/D+P+1E	
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	-		-	
POT	-		45%	

Elaborare PUZ in scopul construire cladire sediu si anexe- PROIECT NR. 73y DIN 2021

CUT	-	1.8
CIRCULATIA TERENURILOR	-	-
FUNCTIUNE	ZONA DE DEZVOLTARE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA DRUMURI EXISTENTE, CU INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUZ	ZONA MIXTA

In plansa nr. 3. – “ Reglementari urbanistice – Zonificare” si plansa nr. 4 - "Reglementari – Mobilare exemplificativa" sunt prezentate reglementarile stabilite pentru parcela care face obiectul PUZ.

Prin amplasarea constructiei si amenajarilor pe parcela si rezolvarea amenajarilor aferente nu se genereaza servituti pe parcelele invecinate indiferent de tipul de proprietate. Se recomanda plantarea de arbori cu rol de protectie si ambiental.

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare (plansa nr. 5)

In plansa nr. 5 " Reglementari echipare edilitara “ este prezentata situatia existenta si propusa pentru asigurarea obiectivului propus cu utilitatile necesare. Amplasarea obiectivului propus nu are caracter de " pionierat", in sensul ca pe amplasament exista alte constructii ce isi asigura utilitatile in sistem public.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a obiectivului propus se va asigura printr-un cablu subteran de joasa tensiune ingropat si racordat la rețeaua electrica existenta.

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a obiectivului propus se va asigura in din rețeaua publica aflata in curs de executie.

Canalizarea menajera

Evacuarea apelor uzate menajere se va face in rețeaua de canalizare stradala in curs de executie.

Alimentarea cu gaze

Nu este disponibila in zona.

Alimentarea cu caldura

Incalzirea se va realiza cu centrala pe combustibil solid sau electrica.

Telecomunicatii, transfer de date si supraveghere

Acest tip de utilitati vor fi montate pe stalpii electrici de folosinta comuna din domeniul public existenti.

Gospodaria comunala

Se va amenaja o platforma speciala pentru colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere.

Proprietarii vor incheia contract cu furnizorul de servicii de salubritate care va asigura evacuarea deseurilor menajere ritmic, la groapa de gunoi ecologica cea mai apropiata.

3.7 Protectia mediului

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc.)

Se vor lua masuri pentru evacuarea corecta a apelor uzate menajere in reseaua de canalizare; deseurile menajere vor fi precolectate si depozitate temporar in pubele amplasate pe parcela; beneficiarul va incheia contract cu o firma prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul si depozitarea deseurilor menajere la groapa de gunoi ecologica cea mai apropiata.

Se vor amenaja spatiile verzi ca prim element de protectie a mediului.

Se interzice deversarea apelor uzate menajere la teren.

Se vor lua masuri pentru echiparea corecta cu echipamente tehnico edilitare.

Lucrarile de realizare a proiectului nu vor afecta regimul apelor subterane sau de suprafata, fiind astfel proiectate incat sa conduca la conservarea gradului de stabilitate generala si locala din zona si sa asigure drenarea corecta a apelor meteorice.

In cadrul activitatii propuse vor rezulta emisii in admosfera si praf de la autovehiculele utilizate in constructie. Conform estimarilor, debitele masive ale poluantilor emisi in atmosfera de la utilajele folosite la realizarea investitiei propuse (tractor, buldo-excavator, remorca) si cele utilizate la punerea in functiune a obiectivului propus sunt total nesemnificative.

La utilajele folosite in vederea realizarii obiectivului propus se va evita repararea si alimentarea acestora cu carburanti si lubrifianti pe parcelele proprietate privata care au generat PUZ. Eventualele uleiuri uzate provenite de la utilaje vor fi colectate in recipienti metalici si predate spre valorificare la unitati de profil. Se vor lua masuri pentru indepartarea petelor de ulei cu ajutorul unor material absorbante. Materialele absorbante imbibate cu ulei vor fi colectate intr-un butoi metalic si eliminate prin incinerare.

Activitatea propusa nu va produce modificari ale echilibrului ecologic din perimetru prin deranjarea habitatului speciilor acvatice, intrucat nu este cazul. Terenul din zona studiata este bun pentru constructii. Emisiile de poluanti care pot afecta vegetatia si fauna din zona, sunt gazele de combustie rezultate de la utilajele si autovehiculele care lucreaza pe santier, precum si praful (pulberi in suspensii) rezultate in urma transportului cu mijloace de transport.

Nu sunt necesare lucrari speciale pentru protectia asezarilor umane si a obiectivelor de interes public.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Se vor respecta indicatiile din studiul geotehnic. Lucrarile de realizare a proiectului nu vor afecta regimul apelor subterane sau de suprafata, fiind astfel proiectate incat sa conduca la conservarea gradului de stabilitate generala si locala din zona si sa asigure drenarea corecta a apelor meteorice.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Apele uzate vor fi deversate in reseaua de canalizare stradala aflata in curs de executie.

Depozitarea controlata a deseurilor

Se interzice depozitarea deseurilor in locuri necontrolate de administratia publica locala.

Se interzice depozitarea/imprastierea deseurilor in spatiul public al drumurilor publice.

Deseurile menajere vor fi precolectate si depozitate temporar in pubele amplasate pe parcela; beneficiarul va incheia contract cu o firma prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul si depozitarea deseurilor menajere la groapa de gunoi ecologica cea mai apropiata.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc

Terenul care ramane liber in urma lucrarilor de construire cladiri, alei, locuri de parcare, platforma betonata depozitare pubele, se va amenaja cu spatii verzi plantate. Spatiile verzi plantate vor ocupa cel putin 5 % din suprafata parcelei reglementate.

Nu sunt necesare interventii pentru recuperarea terenurilor degradate.

Nu sunt necesare consolidari de maluri.

Organizarea sistemelor de spatii verzi

Procentul de spatiu verde propus prin PUZ asigura caracterul suburban al zonei.

Terenul care ramane liber in urma lucrarilor de construire cladiri, alei, locuri de parcare, platforma betonata depozitare pubele, se va amenaja cu spatii verzi plantate. Spatiile verzi plantate vor ocupa cel putin 15 % din suprafata parcelei.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

In zona nu se afla bunuri de patrimoniu.

Cu toate acestea, se va avea in vedere realizarea unor constructii care sa respecte anumite restrictii cromatice si de regim de inaltime.

Zona reglementata prin PUZ are suprafata de 3.727mp.

Refacere peisagistica si reabilitare urbana

In urma curatarii terenului de plante crescute spontan se vor planta specii de arbori, arbusti si flori pe terenul ramas liber de constructii. Din punct de vedere al rezistentei la nocivitati al arborilor si arbustilor (la gaze si fum) se recomanda ca rasinoase bradul argintiu si tuia, iar ca foiase artarul de Manchuria, plopul alb, plopul negru piramidal, mestecanul, iasomia (lamaita), liliac, catalpa (trambitar) etc. Investitia propusa nu va afecta imaginea urbana a zonei prin volumetrie, materiale si culori utilizate.

Valorificarea potentialului turistic si balnear- dupa caz

Nu este cazul.

Eliminarea disfuncionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Se recomanda largirea profilului drumului judetean astfel incat sa se obtina minim 7m carosabil. Se va avea in vedere de catre administratia publica modernizarea drumului. Aceasta recomandare are caracter director, nu reglementativ.

Calitatea vietii si standardele de viata ale comunitatii locale nu vor fi afectate negativ de punerea in practica a proiectului. Din punct de vedere al structurii urbane, aceasta se intregeste printr-un tesut nou, ordonat si functional.

3.8 Obiective de utilitate publica

Prin solutia de organizare spatial – urbanistica propusa in PUZ nu sunt afectate proprietatile riverane (proprietati private) amplasamentului.

Nu se propun schimbari ale regimului juridic asupra terenurilor, in sensul trecerii unei suprafete de teren (strazi propuse prin PUZ) din teren proprietate privata a beneficiarului in teren domeniu public de interes local.

Pentru a facilita prevederea si urmarirea realizarii obiectivelor de utilitate publica sunt necesare urmatoarele operatiuni:

- Listarea obiectivelor de utilitate publica:
 - Circulatiile publice carosabile
 - Retele edilitare
- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + constructii) din zona, conform Legii 213/1998 (prin culoare):
 - Terenuri proprietate publica (de interes national, judetean si local)
Circulatiile carosabile sunt proprietate publica de interes judetean, aleea de acces
 - Terenuri proprietate privata (de interes national, judetean si local)
Nu este cazul.
 - Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice
Terenul care face obiectul PUZ este proprietatea privata a persoanelor fizice. Terenurile invecinate sunt de asemenea proprietatea privata persoanelor fizice sau juridice.
- Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori, in vederea realizarii obiectivelor propuse (prin hasuri):
 - Terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in proprietatea publica a unitatilor administrativ teritoriale
Nu este cazul.

- Terenuri aflate in proprietatea privata, destinate concesiunii
Nu este cazul.
- Terenuri aflate in proprietate privata, destinate schimbului
Nu este cazul.

4. CONCLUZII

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG

Conform prevederilor PUG, terenul care face obiectul PUZ este situat in intravilan, ZONA DE DEZVOLTARE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA DRUMURI EXISTENTE, CU INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUZ. Pentru a pastra caracterul zonei s-a preluat din modul de ocupare a terenurilor invecinate, pentru a avea aceeasi unitate morfologica si de ocupare a terenului.

Categoriile principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare

- interventii asupra retelelor edilitare – Terenul este deservit de retea publica de telecomunicatii si electricitate, retea de apa (in curs de executie), retea de canalizare (in curs de executie),
- interventii asupra regimului juridic al terenurilor - nu este cazul
- interventii de lucrari de constructii: realizarea cailor de acces, construirea cladirii propuse – spatiu comercial.
- interventii de lucrari de amenajare peisagistica: plantarea si amenajarea spatiilor verzi

Sunt necesare urmatoarele tipuri de interventii:

- brasament retea electricitate, apa, canalizare si gaz
- realizare cai de acces
- construirea cladirii propuse – sediu si anexe
- plantarea si amenajarea spatiilor verzi

Prioritati de interventie

1. brasament retea electricitate, apa, canalizare si realizare cai de acces
2. construirea cladirii propuse – cladire sediu si anexe
3. plantarea si amenajarea spatiilor verzi

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii

- Proiectantul apreciaza ca oportuna investitia propusa, fiind vorba de o investitie compatibila cu functiunile existente in vecinatate.

Elaborare PUZ in scopul construire cladire sediu si anexe- PROIECT NR. 73y DIN 2021

- Prezentul PUZ propune schimbarea functiunii terenului NC32327 din **ZONA DE DEZVOLTARE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA DRUMURI EXISTENTE, CU INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUZ** in **ZONA MIXTA**, in vederea construirii unei cladiri sediu si anexe.

Sunt evidentiata urmatoarele restrictii pentru ZONA MIXTA

- **Indici urbanistici, valori maxime stabilite in PUZ : POT = 45 % ; CUT = 1.8 ; regim maxim de inaltime S+D+P+1E**
- Parcela se va agrementa cu spatii verzi cu rol ambiental si de protectie in proportie de cel puțin 15 %.

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELELE CE AU GENERAT PUZ	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	3727	100	3727	100
ZONA DE DEZVOLTARE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA DRUMURI EXISTENTE, CU INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUZ	3727	100.00	0	0.00
ZONA MIXTA	0	0.00	3727	100.00

Elaborare PUZ in scopul construire cladire sediu si anexe- PROIECT NR. 73y DIN 2021

INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
	SUPRAFATA TEREN	3727	100	3727
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA	-	-	1677.15	45
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA	-	-	6708.6	-
SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI	-	-	559.05	15
REGIM DE INALTIME	-		S/D+P+1E	
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	-		-	
POT	-		45%	
CUT	-		1.8	
CIRCULATIA TERENURILOR	-		-	
FUNCTIUNE	ZONA DE DEZVOLTARE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA DRUMURI EXISTENTE, CU INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUZ		ZONA MIXTA	

Intocmit,
Mst. Urb. Timotei Fecioru

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ "Elaborare PUZ in scopul construire cladire sediu si anexe"

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (**PUZ**) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabileste **modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor pe o suprafata bine delimitata, in acord cu prevederile legale.**

1.2. Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplica regulile si principiile generale de urbanism pe o suprafata de teren bine determinata, asigurand concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ "Elaborare PUZ in scopul construire cladire sediu si anexe " intravilan Hartop, comuna Hartop, tarla Coasta Morii, Jud. Suceava, - zona reglementata de 3.727 mp), **constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, instituit ca urmare a avizarii cf. legii si a aprobarii sale de catre CL (Consiliul Local al Comunei Hartop).

1.4. Nu se vor face interventii cu caracter modificator pe piesele desenate si in piesa scrisa din documentatia elaborata initial, fara acordul proiectantului.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaboreaza in conformitate cu :

- **Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism** Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000) aprobata cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
- **Ghidul privind metodologia de aprobare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000 ;
- **Legea 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii**
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completarile ulterioare;
- **Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 350 /2001;**
- Legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului si Codul Civil actualizat;
- **PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL AFERENT pentru COM. HARTOP, JUD. SUCEAVA** aprobat prin HCL.

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile prezentului RLU aferent PUZ este format din :

3.1.1. o suprafata de **3.727 mp** conform extrasului de carte funciara, destinata schimbarii de functiune, cu indicatori urbanistici POT si CUT:

ZONA MIXTA

POT propus = 45%, CUT propus=1.8 si regimul de inaltime maxim S+D+P+1E

3.1.2. Categoria de folosinta actuala a parcelei care face obiectul PUZ, proprietate privata este " ARABIL " si este situata in intravilan Hartop, comuna Hartop, tarla Coasta Morii, Jud. Suceava, NC 32327.

3.2. Functiunea propusa pentru amplasamentul care face obiectul PUZ este « ZONA MIXTA ».

3.3. Spatiul in care este situat amplasamentul care a generat PUZ are o functiune compatibila cu cea propusa prin documentatia PUZ.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

4.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor **art. 3** din Regulamentul General de Urbanism, precum si altor prevederi legale, specifice ce vor apare pe parcursul viabilitatii documentatiei.

4.1.1. Intravilanul aprobat in PUG se poate dezvolta (extinde) ulterior numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ) si RLU aferent, avizate si aprobate conform legii, integrandu-se ulterior in PUG.

4.2. Schimbarea destinatiei terenurilor agricole din intravilan in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile **art. 4.** din RGU si prevederilor plansei nr. 3. "Reglementari urbanistice - Zonificare", a plansei nr. 4. "Reglementari urbanistice – Mobilare exemplificativa", si altor prevederi legale ce vor apare ulterior elaborarii documentatiei.

4.3. Amplasamentul studiat in PUZ este situat in vecinatatea imediata si vis-s-vis de alte spatii cu destinatie zona locuinte. In consecinta, din acest punct de vedere nu exista incompatibilitati de ordin functional.

4.4. In vederea protectiei corecte a mediului, incinta obiectivului va fi prevazuta cu gospodarie de apa (retea apa si canalizare), platforma precolectare deseuri menajere si retele edilitare.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile situate in zone expuse la riscuri antropice - se interzice.

Utilizari permise cu conditii

a. Toate tipurile de constructii propuse prin PUZ cu conditia respectarii zonelor de protectie conform conditiilor impuse prin avizele de specialitate pentru utilitati, a zonelor de protectie a echipamentelor tehnico – edilitare, a exigentelor Legii nr.10/1995 cu modificarile si completarile ulterioare privind rezistenta, stabilitatea, siguranta in exploatare, rezistenta la foc, protectia impotriva zgometului, sanatatea oamenilor si protectia mediului.

5.2. In vederea asigurarii cu echipament tehnico-edilitar corespunzator, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile **art. 13** din RGU si cu avizele gestionarilor de utilitati.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea fata de punctele cardinale

6.1 Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform prevederilor din RGU.

Amplasarea fata de drumuri publice

6.2 In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:

- a)** constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- b)** parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c)** conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petoliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

6.3 In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fâsiile de siguranta si fâsiile de protectie.

6.4 Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

6.5 In sensul prezentului regulament, prin functiuni de locuire se intelege: locuinte, case de vacanta si alte constructii cu caracter turistic, spatii de cazare permanenta sau temporara pentru nevoi sociale, industriale sau de aparare, cum ar fi: camine pentru batrâni, camine de nefamilisti, sanatorii, camine pentru organizarea de santier, camine de garnizoana.

Amplasarea fata de aliniament

6.6 Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:

- a)** in cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;
- b)** retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

6.7 In ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

6.8 Fac exceptie de la prevederile alin. (2) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

6.9 In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Amplasarea in interiorul parcelei

6.10 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

7.1 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

7.2 In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

4.12. Toate categoriile de construcții.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Accese pietonale

7.3 Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

7.4 In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietre pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

7.5 Accesesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Parcaje

7.6 Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

7.7 Prin exceptie de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari, conform legii.

7.8 Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei:

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente

8.1 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la rețelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

8.2 De la dispozitiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, pentru locuinte individuale, in urmatoarele conditii:

- a)** realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;
- b)** beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizata publica, atunci când aceasta se va realiza.

Realizarea de rețele edilitare

8.3 Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

8.4 Lucrarile de racordare si de bransare la rețeaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare

8.5 Rețelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

8.6 Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

8.7 Lucrarile prevazute la alin. (1) si (2), indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

9.1 Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- a)** front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri cuplate, respectiv 14m pentru cladiri izolate;
- b)** suprafata minima a parcelei de 150 m² pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 250 m² pentru cladiri amplasate cuplat si de 350m² pentru cladiri izolate;
- c)** adâncime mai mare sau cel puțin egala cu latimea parcelei.

9.2 Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile articolului.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Spatii verzi si plantate

10.1 Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

Imprejmuiri

10.2 In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

a) imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;

b) imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

10.3 Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

III . ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Teritoriul studiat in PUZ este incadrat in urmatoarea functiune: ZONA MIXTA

11.1 Teritoriului studiat in **PUZ i se propune ridicarea restrictiei si schimbarea de functiune**. Pentru parcela studiată se modifica indicatorii POT, CUT si regim inaltime. Functiunea propusa se incadreaza in ZONA MIXTA

11.2 In plansa nr. 3. REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE si plansa nr.4. REGLEMENTARI URBANISTICE – MOBILARE EXEMPLIFICATIVA, este prezentata organizarea urbanistica propusa pentru parcela care face obiectul PUZ.

REGLEMENTARI URBANISTICE

CLADIRI PROPUSE: regim de inaltime maxim S+D+P+1E

CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA: publica (in afara parcelei) si pe parcela: circulatii, parcaje, platforma betonata, trotuare de garda.

SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA CU ROL AMBIENTAL SI DE PROTECTIE

ECHIPAMENTE EDILITARE PE PARCELA: retele edilitare electricitate, retea de canalizare (in curs de executie), retea apa, platforma precollectare deseuri menajere (cu pubele)

ZONA MIXTA

CAP. 1 GENERALITATI

12. Subzonele functionale pe terenul care face obiectul PUZ sunt :

12.1. Subzona aferenta ansamblului de constructii;

12.2. Subzona aferenta spatiilor verzi cu rol de protectie si ambiental ;

12.3. Subzona aferenta circulatiei rutiere si pietonale, parcare si stationare autoturisme

13. Functiunea dominanta a zonei care face obiectul PUZ :

ZONA MIXTA

14. Functiuni specifice:

Sunt admise:

- - sedii ale unor companii și firme, organizatii
- - servicii sociale, colective și personale;
- - comerț cu amănuntul si en-gros;

- - activitati productive mici si mijlocii nepoluante
- - activitati manufacturiere
- - depozitare mic-gros;
- - sport și recreere în spații acoperite si descoperite;
- - parcaje la sol și multietajate;
- - spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- - spații plantate - scuaruri;
- - anexe, imprejmui

CAP.2 UTILIZARE FUNCTIONALA

15. UTILIZARI ADMISE ale terenurilor si cladirilor de pe parcela studiata cu functiune "ZONA MIXTA"

- toate utilizarile stabilite in PUZ , conform art. 12

16. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- cabinet medical pentru angajati
- servicii conexe activitatilor prestate

16.1. In cazul in care se schimba functiunea dominanta a zonei stabilita in PUZ se intocmeste alta documentatie PUZ pentru definirea zonelor edificabile in acord cu noile functiuni.

17. UTILIZARI INTERZISE ale terenurilor si cladirilor

17.1. Se interzice localizarea de activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acesteia:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic;
- realizarea unor false mansarde;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

17.2. Se interzice localizarea activitatilor poluante si care prezinta risc tehnologic.

17.3. Se interzice mentinerea lucrarilor de organizare de santier dupa darea in folosinta a obiectivului propus.

17.4. Se interzice orice lucrare de terasament care poate provoca scurgerea necontrolata a apelor pluviale si afectarea terenurilor invecinate.

CAP.3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

18. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT (ALINIERE)

18.1. Se impune o retragere fata de aliniament de 5.0m, conform planselor. Cladirile propuse se vor construi in limitele edificabilului propus, respectand retragerile fata de limitele parcelei conform legislatiei in vigoare.

19. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

19.1. Cladirea/cladirile propusa/propuse in incinta se amplaseaza fata de limita laterale ale proprietatii la o distanta minima 1.0m, respectand si reglementarile codului civil. Cladirea/cladirile propusa/propuse in incinta se amplaseaza fata de limita posterioara a proprietatii la o distanta minima 1.0m, respectand si reglementarile codului civil.

Retragerile minime impuse se regasesc in plansa nr. 3. "Reglementari urbanistice zonificare".

20. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

20.1 Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

20.2 In sensul prezentului regulament, cladiri imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii.

20.3 Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

20.4. Inaltimea maxima admisa va fi **S+D+P+1E (subsol+demisol + parter + 1 etaj)**

20.5. Inaltimea maxima se masoara pe perpendiculara, de la cota cea mai inalta a terenului natural (CTN) in aria construibila.

21. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

21.1 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

21.2 Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

21.3. Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate.

21.4. Fatadele laterale si fatada posterioara vor fi tratate arhitectural la celasi nivel cu fatada principala.

21.5. Se interzic culorile stridente in dezacord cu peisajul natural si materiale precare. **Se admit urmatoarele culori: nuante de alb, gri, maro, rosu cu accente de culoare locale.**

21.6. Se permite deopotriva realizarea unui acoperis de tip terasa sau tip sarpanata.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

22. CIRCULATII SI ACCESE

22.1. Toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese carosabile si pietonale.

22.2. Caile rutiere si accesele pietonale se autorizeaza de regula ca parti componente, odata cu constructiile si amenajarile ce constituie investitia de baza(ansamblu).

22.3. Caracteristicile acceselor si drumurilor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind stingerea in caz de incendiu si de protectie civila.

22.4. Accesul carosabil si pietonal pe parcela se asigura din drumurile publice existente - prin intermediul unor racorduri private, realizate pe cheltuiala investitorilor. Accesul de pe strada se face direct.

22.5. Spatiile destinate circulatiilor (alei interioare si accese auto) trebuie sa permita accesul mijloacelor de stingere a incendiilor (**minim 4,0 metri**) si a mijloacelor de transport grele.

Se propune ca incinta (in afara edificabilului propus, a spatiilor verzi si amenajarilor aferente, echipamente edilitare) sa fie betonata/pavata pentru asigurarea fluxurilor de circulatie corecte.

22.6. Circulatia rutiera in incinta se va dezvolta in jurul constructiilor propuse, in functie de destinatia acestora.

23. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

23.1. Stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii, cat si in timpul functionarii investitiei propuse se va face in afara spatiului public, obiectivul propus avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare, descarcare, intoarcere si parcare/stationare.

23.2. Calculul necesarului minim de locuri de parcare a fost dimensionat conform prevederilor Anexei 5 – Parcaje din RGU aprobat prin HG 525/1996 republicat.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

25. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

25.1. Investitia propusa va fi racordata la retelele tehnico – edilitare realizate in sistem centralizat ale zonei, conform avizelor obtinute de la gestionarii de utilitati.

25.2. Este obligatorie asigurarea investitiei propuse cu utilitati, dupa disponibilitatea existenta in zona: apa, canalizare, energie electrica si telecomunicatii.

25.3. Directia de scurgere a apelor pluviale va fi spre drenul colector care va dirija apele spre o zona permeabila cu capacitate de absorbtie a apei pluviale (zone verzi).

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

26. CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFATA, FORMA, DIMENSIUNI)

26.1. Activitatea de ZONA MIXTA - nu va propune divizarea parcelelor.

26.2. Pentru a fi construibila o parcela trebuie sa satisfaca concomitant exigentele specifice functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca atat in ceea ce priveste atributurile de fapt (natura si caracteristicile terenului) cat si de drept (servitutile pe care le genereaza). Din acest punct de vedere parcela respecta conditiile de construibilitate: accesibilitate la drumuri publice, posibilitatea echiparii cu retele tehnico edilitare, forma si dimensiuni care sa permita regulile de amplasare si conformare din prezentul regulament.

26.3. Orientarea spatiului propus va tine seama de prevederile OMS nr.119/2014 privind sanatatea populatiei: asigurarea unui necesar de lumina adecvat:

- alimentare cu apa si canalizare
- respectarea normelor sanitare privind colectarea si indepartarea deseurilor solide.

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

27. SPATII LIBERE SI PLANTATE

27.1. Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea RGU din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei : plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori, etc.

27.2. Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.

27.3. Terenul liber ramas in afara cladirilor, circulatiilor, parcajelor si a altor amenajari va fi plantat cu gazon, flori, arbusti de talie mica, medie si inalta; arborii de talie inalta si medie vor fi plantati pe toata suprafata parcelei.

27.4. Arborii se vor planta astfel incat distanta minima de la axul trunchiului pana la gard sa fie de minim 2,0 m si de 1,5 m la arbusti. Arborii se vor planta izolati (solitari) sau in grupe de 3 exemplare plantate la o distanta maxima egala cu de 3 ori diametrul coroanei.

27.5. Din punct de vedere al rezistentei la nocivitati al arborilor si arbusrilor (la gaze si fum) se recomanda ca rasinoase bradul argintiu si tuia, iar ca foiase artarul de Manchuria, plopul alb, plopul negru piramidal, mestecanul, iasomia (lamaita), liliac, catalpa (trambitar) etc.

27.6. Suprafata minima de spatii verzi este de 15 % din suprafata terenului pentru ZONA MIXTA.

28. IMPREJMUIRI

28.1. Imprejmuirile reprezinta amenajarile cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale proprietatii cu scopul de a delimita domeniul public de cel privat sau domeniul privat de un alt domeniu privat.

28.2. Imprejmuirile la aliniament (spre drumurile publice) intereseaza atat domeniul public cat si cel privat. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorita calitatii de participare la crearea peisajului urban, alaturi de constructiile pe care le protejeaza sau a caror parcela o delimiteaza.

28.3. Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioara ale proprietatii sunt realizate din ratiuni de delimitare si protectie a proprietatii. Modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei impotriva intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate sunt reglementate de prevederile Codului Civil.

28.4. Elementele ce caracterizeza imprejmuirile sunt **elemente functionale**: porti de acces carosabile si pietonale, ziduri sau panouri despartitoare si **elemente formale** : inaltime, forma, latime, material de constructii, elemente decorative, culoare.

28.5. Imprejmuirea catre domeniul public (strazile de distributie) va fi prevazuta cu porti glisante sau care se vor deschide spre interiorul proprietatii. Imprejmuirea va fi amplasata in interiorul parcelei, pe limita de proprietate propusa dupa cedarea terenului. Imprejmuirea va fi obligatoriu prevazuta cu soclu opac de minim 30cm.

28.6. Imprejmuirea pe latura posterioara, laterala si frontala, modificate dupa cedarea terenului pentru largirea drumurilor, va fi transparenta sau optional opaca si va avea Hmax = 2,0 m.

Elaborare PUZ in scopul construire cladire sediu si anexe- PROIECT NR. 73y DIN 2021

29. INDICI MAXIMI DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

29.1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) SI COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform plansei nr. 3. " Reglementari urbanistice – Zonificare ", si plansei nr. 4. " Reglementari urbanistice – Mobilare exemplificativa", rezulta urmatoorii indicatori urbanistici :

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELELE CE AU GENERAT PUZ	EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	3727	100	3727	100
ZONA DE DEZVOLTARE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA DRUMURI EXISTENTE, CU INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUZ	3727	100.00	0	0.00
ZONA MIXTA	0	0.00	3727	100.00

INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	3727	100	3727	100
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA	-	-	1677.15	45
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA	-	-	6708.6	-
SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI	-	-	559.05	15
REGIM DE INALTIME	-		S/D+P+1E	
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	-		-	
POT	-		45%	
CUT	-		1.8	
CIRCULATIA TERENURILOR	-		-	
FUNCTIUNE	ZONA DE DEZVOLTARE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA DRUMURI EXISTENTE, CU INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUZ		ZONA MIXTA	

ZONA MIXTA

**POT propus = 45%, CUT propus=1.8 si regimul de inaltime maxim S+D+P+1E
Suprafata minima de spatii verzi este de 15%**

Intocmit,
Master urbanist **Timotei Fecioru**

Primăria Comunei Hârtop
Județul Suceava
Nr. 1912 din 17.05.2022

Cerere aprobare PUZ

DOMNULE PRIMAR,

Subsemnatul Grigoras Marius Ioan rep. al SC. MB IDEAL CONSTRUCT
cu domiciliul / sediul în sat Hârtop com Hârtop jud. S.V.
telefon / fax 0765697835, e-mail mgidealconstruct@gmail.com
în calitate de reprezentant, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350 / 2001

privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, în baza certificatului
de urbanism nr. 16 din 23.06.2021 eliberat de Primăria Hârtop-com Hârtop
solicitez întocmirea Proiectului de Hotărâre și înaintarea spre aprobare în Consiliul Local al com Hârtop
a documentației de urbanism P.U.Z. : nr. 701 / 2021

întocmită de SC YOUPLAN DEVELOPMENT SRL - Iasi

Documentația (proiect nr. 701 / 1.2021...) este însoțită de dovada achitării taxei RUR privind
executarea dreptului de semnătură și de următoarele documente și avize :

- 1 Certificat de urbanism Nr.: 16 / 23/06/2021
- 2 Aviz de oportunitate (pentru PUZ) Nr.: 1 / 09.10.2021
- 3 Titlu de proprietate : 425+429 din 15/03/2021
- 4 Documentație topografică vizată de A.N.C.P.I. conform CF 32327 com. cod. Hârtop
- 5 Studiu geotehnic întocmit de : SC ROMPROIECT ROAA SRL
- 6 Avize : - Agenția de protecția mediului
- Birourile județene
- Poliția Rutieră
- Consiliul județean - Comisia Tehnică de Avizare
Urbanism și amenajarea terenului
- Oportunitate și întocmire PUZ. construire
sediu și anexe SC. MB IDEAL CONSTRUCT SRL

Data

17/05/2022

Semnătura



ROMÂNIA

Județul Suceava

Primăria comunei Hârtoap

Autoritatea administrației publice emitente^{a)}

Nr. 2071 din 02.06.2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 16 din 23.06.2021

ÎN SCOPUL construire clădire veșnică și anexe

Urmare cererii adresate de ⁽¹⁾ M.G. IDEAL CONSTRUCȚ SRL prin Grigorescu Marius - loan și

domiciliul ⁽²⁾ în județul Suceava

municipiul Măgurele Gheorghe

sediul

orasul

comuna

satul Hârtoap

sectorul

cod poștal 727449

strada Principala

nr. 101 bl. sc. et. ap.

telefon/fax

e-mail

înregistrată la nr. 2071 din 02.06.2021

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Suceava

municipiul

orasul Hârtoap

satul Hârtoap

sectorul

comuna

cod poștal 727449 strada Principala nr. 2 bl. sc. et. ap.

sau identificat prin ⁽³⁾ - plan de încadrare în zonă sc. 1:1000
- Extras carte funciara com. cad. Hârtoap - 32327 eliberat
de O.C.P.I. Suceava - Biroul de cadastre și Publicitate Funciara
- Contract de vânzare nr 429/15.03.2021.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 10104/1/2004, faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin hotărârea Consiliului județean/local CONSILIUL L. Hârtoap nr. 25 / 11.08.2005.

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

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Imobilul - teren identificat cu nr cadastrel 32327 din C.F. 32327 - U.A. Hârtoap situat în intravilanul com. proprietate veșc. M.G. IDEAL CONSTRUCȚ SRL. Informațiile privind alțiptul de proprietate asupra terenului sunt înscrise în extrasul de C.F. pt. informare nr 14073/31.05.2021 eliberat de O.C.P.I. Suceava Birou C.F. Imobiliara Funciara.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosința actuală a terenului - arabil. Destinația conform P.U.G. al comunei Hârtoap aprobat este zonă de dezvoltare locuincă și funciara complementare la strazuri existente cu interdicție temporară de construire pînă la elaborare P.U.Z.

^{a)} Numele și prenumele solicitantului
^{b)} Adresa solicitantului
^{c)} Date de identificare a imobilului

3. REGIMUL TEHNIC - Suprafata terenului = 3727 mp.

- Documentatia tehnica (DTAC) pentru autorizatia de construire se va intocmi numai dupa incheierea Planului urbanistic general (PUZ) ce va fi in acord cu documentatiile de urbanism aprobate in zona prin care se vor reglementa conditiile de amplasare, cladire sediu si anexe si se vor stabili coeficientii de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare (POI) regimul de construire, retrogradarea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si partitane ale parcelor, accese carosabile, parcuri, spatii verzi, si grante HG 525/1996. - Constructii comerciale si servicii: regula de amplasare a constructiilor in raport cu drumurile publice conform Ordonantei 43/1997 privind regimul drumurilor actualizata. In procedura de vizare a PUZ, se va respecta prevederile Ordinului 2201/2010 pentru Metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea si revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si urbanism:

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat in scopul declarat (*) pentru / intrucat:

- construire cladire sediu si anexe

* Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ŢINE LOC DE AUTORIZAŢIE DE CONSTRUIRE / DESFIINŢARE ŞI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCŢII.

4. OBLIGAŢIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/ de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului:

Agentia de Protectia Mediului Lucerna str. Bivitei nr 1

(autoritatea competentă pentru protecţia mediului, adresa)

- denumirea şi adresa acesteia se personalizează prin grija autorităţii administraţiei publice emitente -

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

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfăşoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, TITULARUL are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii necesităţii evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării iniţiale a investiţiei se va emite actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte necesitatea evaluării efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) Certificatul de urbanism;
- b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică - D.T., după caz:

D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism;

d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

- alimentarea cu apă gaze naturale
- canalizare telefonizare
- alimentare cu energie electrică salubritate
- alimentare cu energie termică transport urban

Alte avize / acorduri
 Aviz Orupari Judetene Suceava
 Aviz Polikulturală Suceava
 Aviz C. J. Suceava - Comisia tehnica
de omologarea teritoriului si urbanism.

d.2) Avize și acorduri privind

- securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației

d.3) Avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

_____ _____ _____

d.4) Studii de specialitate:

- Studii geotehnice
cu verificare la sf.
- Plan urbanistic zonă
(P.U.Z.)
- Avizul de oportunitate pt. intemiere
P.U.Z.

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

Palmari,
Hreascanu Vasile Petralia
Conducătorul Autorității administrației publice emitente***,
(Funcția, numele și prenumele,
semnătura)



SECRETAR GENERAL / SECRETAR,

Costaș Elena
(numele și prenumele,
semnătura)

ARHITECT ȘEF ****

(numele și prenumele,
semnătura)

Ing. Gradinaru Tudor

Achitat taxa de: 35 lei, conform Chitanței nr. 1917 din 02.06.2021
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 09.06.21

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 32327 Hârtop

Nr. cerere	14616
Ziua	06
Luna	06
Anul	2022

Cod verificare
100116299342



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Hârtop, Jud. Suceava, tarla Coasta Morii

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32327	3.727	Teren fara imprejmuire, delimitat cu tarusi din lemn. Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
6618 / 16/03/2021		
Act Notarial nr. 425, din 15/03/2021 emis de DÎMBU Bogdan Dumitru;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 32327 a imobilului cu numarul cadastral 32327 / UAT Hârtop, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 32312 inscris in cartea funciara 32312;	A1
6639 / 16/03/2021		
Act Notarial nr. 429, din 15/03/2021 emis de DÎMBU Bogdan Dumitru;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SOC. MG IDEAL CONSTRUCT SRL, CIF:37462467	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

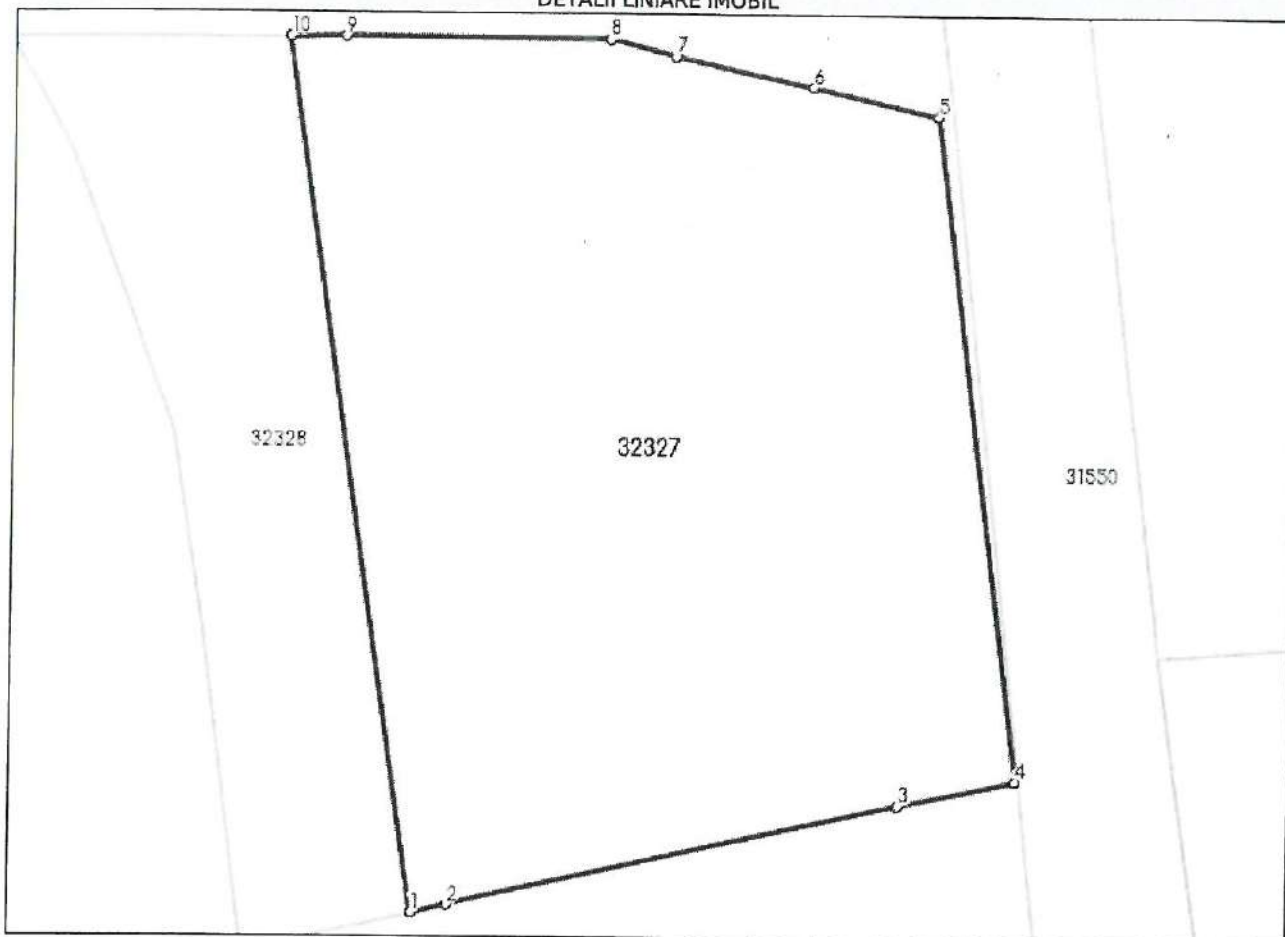
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32327	3.727	Teren fara imprejmuire, delimitat cu tarusi din lemn. Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	3.727	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.096
2	3	40.15
3	4	10.35
4	5	57.975
5	6	11.055
6	7	12.265

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	5.965
8	9	22.97
9	10	4.746
10	1	76.599

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

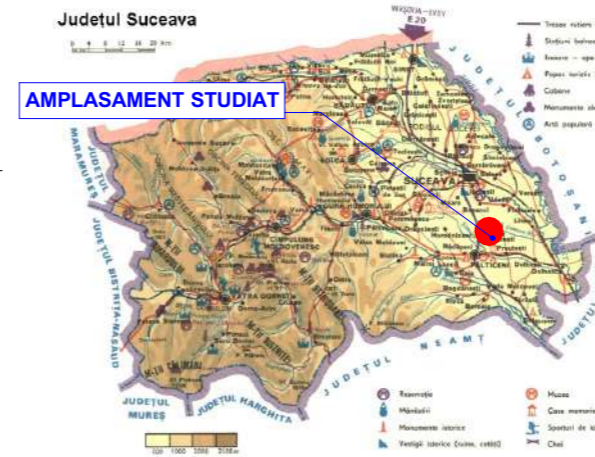
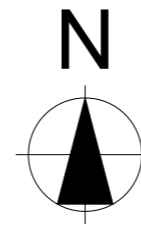
06/06/2022, 09:56



1.0 INCADRARE IN TERITORIU

- (NC 32327)

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN SCOPUL CONSTRURE CLADIRE SEDIU SI ANEXE

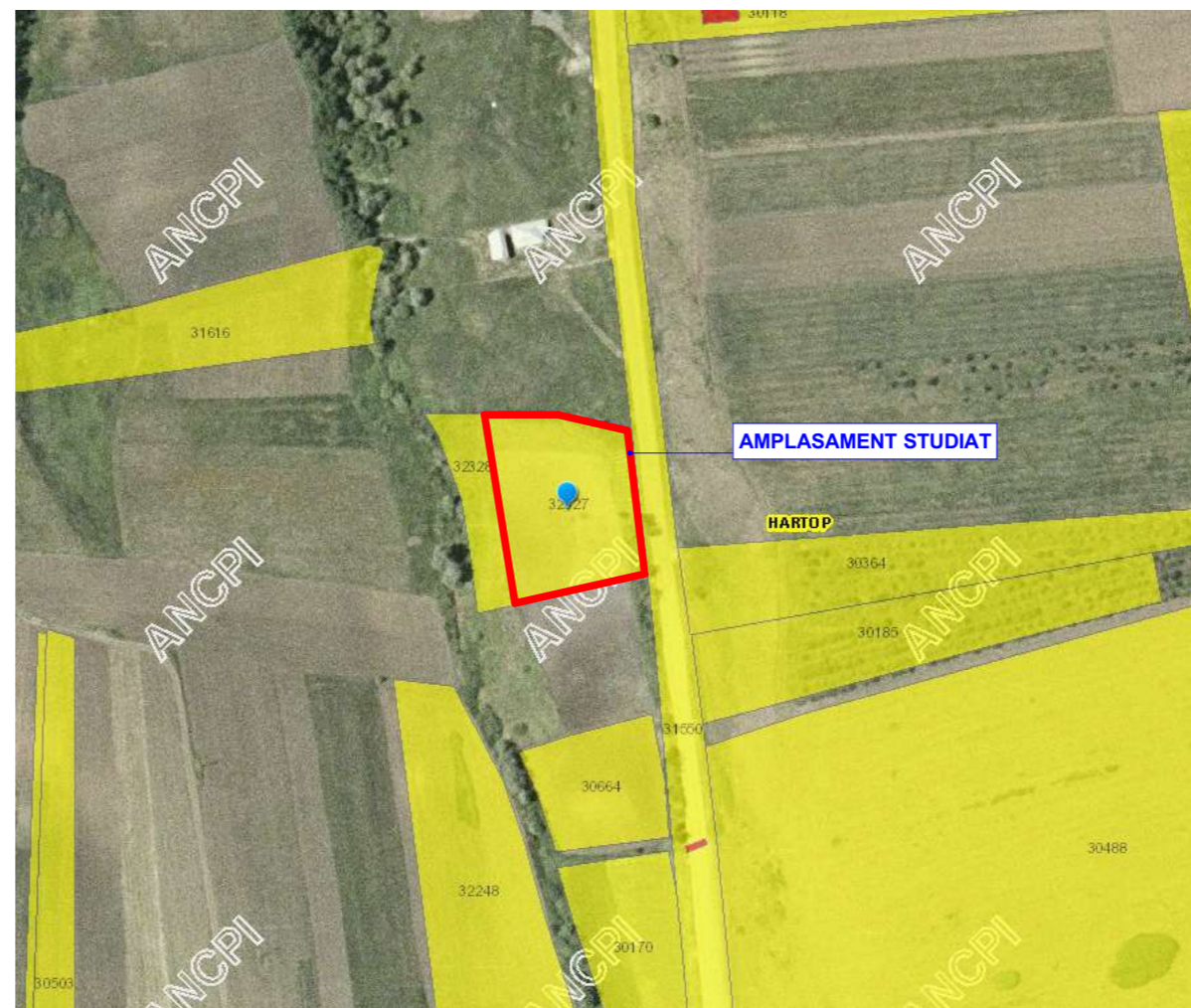


CONCLUZIE

Scopul PUZ este de schimbare de functiune a unei parcele de teren de 3.727 mp. cu NC32327 in vederea construirii unei cladiri sediu si a unei anexe.

Terenul este situat intravilan Hartop, comuna Hartop, tarla Coasta Morii, judetul Suceava si este proprietatea beneficiarului conform extrasului de carte funciara.

Terenul are acces la DJ 208C - drum de categoria I.



YOUPLAN DEVELOPMENT

dezvoltare sustenabila in arhitectura si urbanism

S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L.
C.U.I 35108499,
J27/688/09.10.2015
adresa: Municipiul Iasi, str. Iancu Flondor, nr. 6D, mansarda, birou 2, jud. Iasi
telefon: +40743629312
timotei_fecioru@yahoo.com

SEF PROIECT
Mst. Urb. Timotei Fecioru

PROIECTAT
Mst. Urb. Timotei Fecioru

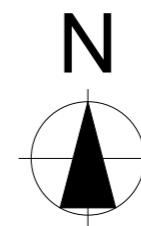
DESENAT
Mst. Urb. Timotei Fecioru

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN SCOPUL CONSTRURE CLADIRE SEDIU SI ANEXE

BENEFICIAR:
SC MG IDEAL CONSTRUCT SRL
AMPLASAMENT: intravilan Hartop, comuna Hartop, tarla Coasta Morii, judetul Suceava

INCADRARE IN TERITORIU

SCARA 1:20.000/4.000	DATA 2021	
Proiect nr. 73Y	Faza PUZ	Plansa nr. 1.0



CONCLUZIE

Terenul studiat se invecineaza cu alte locuinte si terenuri arabile.

Terenul este deservit de DJ 208C - drum categoria I.



YOUPLAN DEVELOPMENT
dezvoltare sustenabila in arhitectura si urbanism

S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L.
C.U.I 35108499,
J27/688/09.10.2015
adresa: Municipiul Iasi, str. Iancu Flondor, nr. 6D, mansarda, birou 2, jud. Iasi
telefon: +40743629312
timotei_fecioru@yahoo.com

SEF PROIECT
Mst. Urb. Timotei Fecioru

PROIECTAT
Mst. Urb. Timotei Fecioru

DESESTAT
Mst. Urb. Timotei Fecioru

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN SCOPUL CONSTRURE CLADIRE SEDIU SI ANEXE

BENEFICIAR:
SC MG IDEAL CONSTRUCT SRL
AMPLASAMENT: intravilan Hartop, comuna Hartop, tarla Coasta Morii, judetul Suceava

INCADRARE IN ZONA

SCARA	DATA 2021	
Proiect nr. 73Y	Faza PUZ	Plansa nr. 1.1

2.0 ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE - (NC 32327)

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN SCOPUL CONSTRURE CLADIRE SEDIU SI ANEXE

- LEGENDA**
- LIMITE**
- LIMITA ZONA DE STUDIU
 - LIMITA PUZ
 - - - LIMITA AMPLASAMENT CARE A GENERAT PUZ - (NC 32327)
- CIRCULATII**
- ▨ CIRCULATIE PUBLICA CAROSABILA
 - ▨ ZONA DRUMULUI
 - ▲ ACCES PIETONAL
 - ▲ ACCES CAROSABIL
 - DRUM ASFALTAT
- FUNCTIUNI EXISTENTE**
- ▨ ZONA DE DEZVOLTARE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA DRUMURI EXISTENTE, CU INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANALA ELABORARE PUZ
- ANALIZE**
- DIRECTIE DE SCURGERE A APELOR PLUVIALE
 - PUNCTE REALIZARE FOTOGRAFII
- DISFUNCTIONALITATI**
- ▨ CALE DE ACCES CU LATIME CAROSABILA MAI MICA DE 7M

- ▨ LIMITA PARCELE REGLEMENTATE
- ▨ ZONA RESTRICTII CONSTRUIRE
- ▨ STRADA EXISTENTA
- ▨ ZONA DE DEZVOLTARE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA DRUMURI EXISTENTE, CU INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANALA ELABORARE PUZ

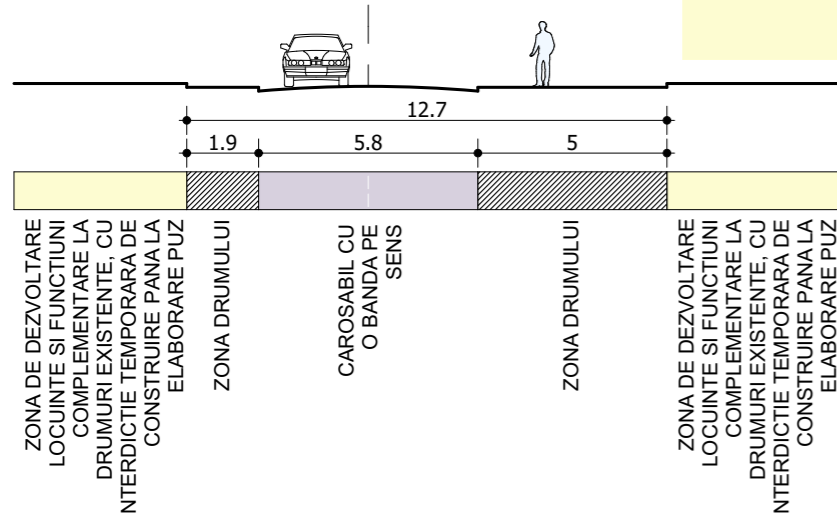
CONCLUZIE

Terenul care a generat PUZ este o parcela de 3.727mp. - NC32327, situat in extravilan Hartop, comuna Hartop, tarla Coasta Morii, judetul Suceava. Accesul pe amplasament se realizeaza din DJ 208C - drum de categoria I.

Terenul este amplasat intr-o zona limitrofa, in extremitatea sudica a comunei Hartop, in vecinatatea unor locuinte si a unor terenuri arabile. Terenul are acces la reseaua electrica. Amplasamentul prezinta potential pentru dezvoltarea unei zone mixte. Ca disfunctionalitati se remarca o strada cu profil carosabil care are sub 7m latime.

Prin PUZ se propune schimbarea de functiune din "Zona de dezvoltare locuinte si functiuni complementare la drumuri existente, cu interdictie temporara de construire pana la aprobarea PUZ" in "Zona mixta", a unei parcele de 3.727mp. - NC32327 in vederea construirii unei cladiri sediu si anexe.

PROFIL STRADAL EXISTENT SECTIUNE A-A



ZONA DE DEZVOLTARE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA DRUMURI EXISTENTE, CU INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANALA ELABORARE PUZ

ZONA DE DEZVOLTARE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA DRUMURI EXISTENTE, CU INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANALA ELABORARE PUZ

ZONA DE DEZVOLTARE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA DRUMURI EXISTENTE, CU INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANALA ELABORARE PUZ

TEREN INTRAVILAN NECONSTRUIT (ARABIL) S=3.727 mp.

INDICATORI URBANISTICI
ZONA DE DEZVOLTARE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA DRUMURI EXISTENTE, CU INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANALA ELABORARE PUZ

1	2
3	4

- Suprafata teren = 3.727 mp
- POT = -
- CUT = -
- REGIM DE INALTIME MAXIM -

DISFUNCTIONALITATI	OBSERVATII	PRIORITATI DE INTERVENTIE
STAREA STRAZILOR, PROFILE NECORESPUNZATOARE	drumul judetean are profilul stradal modernizat - asfaltat, dar partea carosabila are o latime mai mica de 7m	2
INTERSECTII CONFLICTUALE STANJENIRI INTRE FUNCTIUNI	nu este cazul	-
STAREA FONDULUI CONSTRUIT	nu este cazul	-
OCUPAREA TERENURILOR, SPATII LIBERE	terenul studiat nu este amenajat si nu este construit	-
CONDITII DIFICILE DE FUNDARE	nu este cazul	-
RISCURI NATURALE SI ANTROPICE	nu este cazul	-
SURSE DE POLUARE	nu este cazul	-
RETELE UTILITATI, APA, CANALIZARE, ELECTRICITATE, GAZ	in zona nu exista toate retelele edilitare: gaz, reseaua de canalizare se afla in curs de executie	1

YOUPLAN DEVELOPMENT
dezvoltare sustenabila in arhitectura si urbanism

S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L.
C.U.I 35108499,
J27/688/09.10.2015
adresa: Municipiul Iasi, str. Iancu Flondor, nr. 6D, mansarda, birou 2, jud. Iasi
telefon: +40743629312
timotei_fecioru@yahoo.com

SEF PROIECT
Mst. Urb. Timotei Fecioru

PROIECTAT
Mst. Urb. Timotei Fecioru

DESENAT
Mst. Urb. Timotei Fecioru

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN SCOPUL CONSTRURE CLADIRE SEDIU SI ANEXE

BENEFICIAR:
SC MG IDEAL CONSTRUCT SRL
AMPLASAMENT: intravilan Hartop, comuna Hartop, tarla Coasta Morii, judetul Suceava

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

SCARA 1:1000, 1:200	DATA 2021
Proiect nr. 73Y	Faza PUZ
Plansa nr. 2.0	

3.0 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE- (NC 32327)

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN SCOPUL CONSTRURE CLADIRE SEDIU SI ANEXE

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONA DE STUDIU
- LIMITA PUZ
- - - LIMITA AMPLASAMENT CARE A GENERAT PUZ - (NC 32327)

CIRCULATII

- ▭ CIRCULATIE PUBLICA CAROSABILA
- ▨ ZONA DRUMULUI
- ▲ ACCES PIETONAL
- ▲ ACCES CAROSABIL

FUNCTIUNI EXISTENTE

- ▭ ZONA DE DEZVOLTARE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA DRUMURI EXISTENTE, CU INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUZ
- ▭ ZONA MIXTA

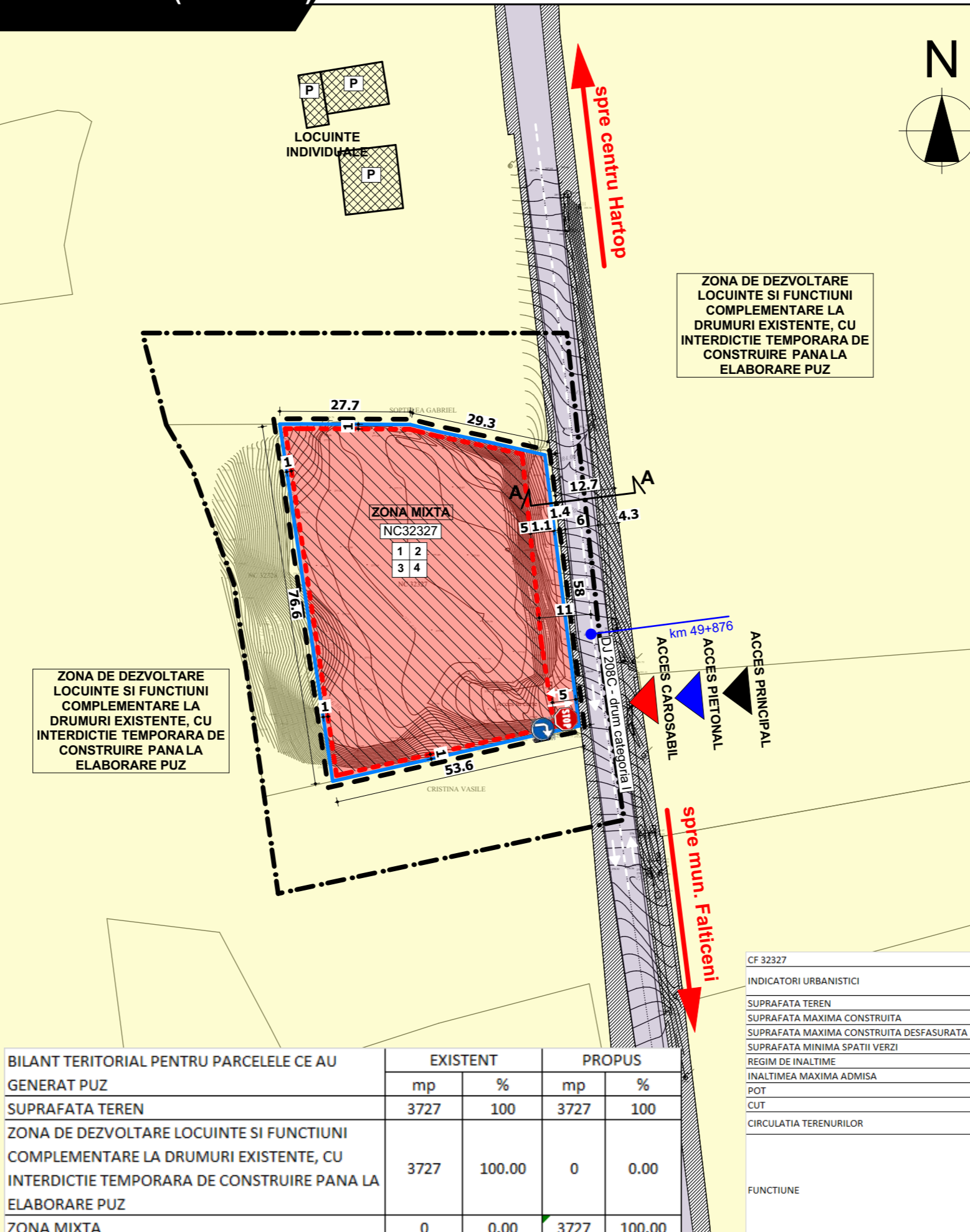
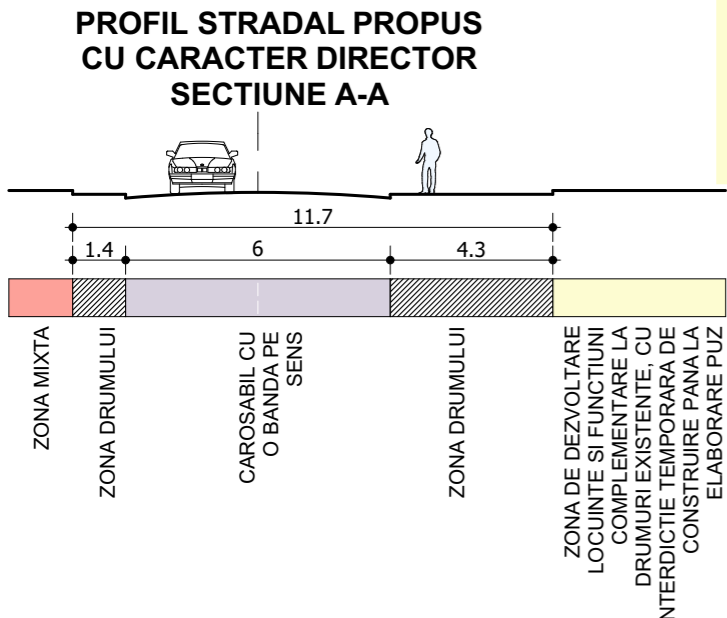
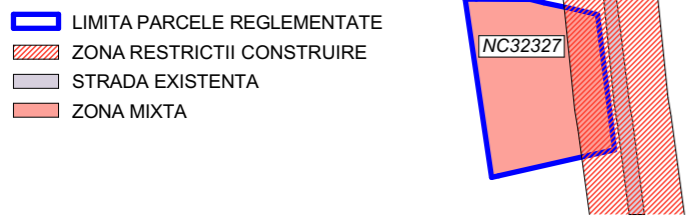
REGLEMENTARI

- ▨ EDIFICABIL
- ▭ RETRAGERI

INDICATORI URBANISTICI

ZONA MIXTA

1	Suprafata teren = 3.727 mp
2	POT = 45%
3	CUT = 1.8
4	REGIM DE INALTIME MAXIM - S/D+P+1E



CONCLUZIE

Edificabilul urmareste retragerea minima de 1m fata de limitele laterale, si 5m fata de frontul stradal (aliniament), respectand recomandarile codului civil. Se sugereaza cu caracter director, nu reglementativ, necesitatea largirii profilului transversal al drumului judetean astfel incat sa aiba cel putin 7m carosabil.

Functiuni propuse:

1. Zona mixta.

- sedii ale unor companii și firme, organizatii
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț cu amănuntul și en-gros;
- activitati productive mici si mijlocii nepoluante
- activitati manufacturiere
- depozitare mic-gros;
- sport și recreere în spații acoperite și descoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- anexe, imprejurii

Indicatori fizici propusi:

S teren - 3.727 mp
 POT - 45%
 CUT - 1.8
 REGIM DE INALTIME MAXIM: S/D+P+1E
 Suprafata construita maxima = 45% din suprafata parcelei.

ZONA DE DEZVOLTARE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA DRUMURI EXISTENTE, CU INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUZ

ZONA DE DEZVOLTARE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA DRUMURI EXISTENTE, CU INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUZ

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELELE CE AU GENERAT PUZ

	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	3727	100	3727	100
ZONA DE DEZVOLTARE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA DRUMURI EXISTENTE, CU INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUZ	3727	100.00	0	0.00
ZONA MIXTA	0	0.00	3727	100.00

INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	3727	100	3727	100
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA	-	-	1677.15	45
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA	-	-	6708.6	-
SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI	-	-	559.05	15
REGIM DE INALTIME	-	-	S/D+P+1E	
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	-	-	-	-
POT	-	-	-	45%
CUT	-	-	-	1.8
CIRCULATIA TERENURILOR	-	-	-	-
FUNCTIUNE	ZONA DE DEZVOLTARE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA DRUMURI EXISTENTE, CU INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUZ		ZONA MIXTA	

YOUPLAN DEVELOPMENT
 dezvoltare sustenabila in arhitectura si urbanism

S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L.
 C.U.I 35108499,
 J27/688/09.10.2015
 adresa: Municipiul Iasi, str. Iancu Flondor, nr. 6D, mansarda, birou 2, jud. Iasi
 telefon: +40743629312
 timotei_fecioru@yahoo.com

SEF PROIECT
 Mst. Urb. Timotei Fecioru

PROIECTAT
 Mst. Urb. Timotei Fecioru

DESENAT
 Mst. Urb. Timotei Fecioru

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN SCOPUL CONSTRURE CLADIRE SEDIU SI ANEXE

BENEFICIAR:
 SC MG IDEAL CONSTRUCT SRL
AMPLASAMENT: intravilan Hartop, comuna Hartop, tarla Coasta Morii, judetul Suceava

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

SCARA 1:1000, 1:200 DATA 2021

Proiect nr. 73Y Faza PUZ Plansa nr. 3.0

4.0 REGLEMENTARI URBANISTICE - MOBILARE EXEMPLIFICATIVA- (NC 32327)

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN SCOPUL CONSTRURE CLADIRE SEDIU SI ANEXE

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONA DE STUDIU
- LIMITA PUZ
- LIMITA AMPLASAMENT CARE A GENERAT PUZ - NC32327

CIRCULATII

- CIRCULATIE PUBLICA CAROSABILA
- ▲ ACCES PIETONAL
- ▲ ACCES CAROSABIL

OCUPAREA TERENULUI

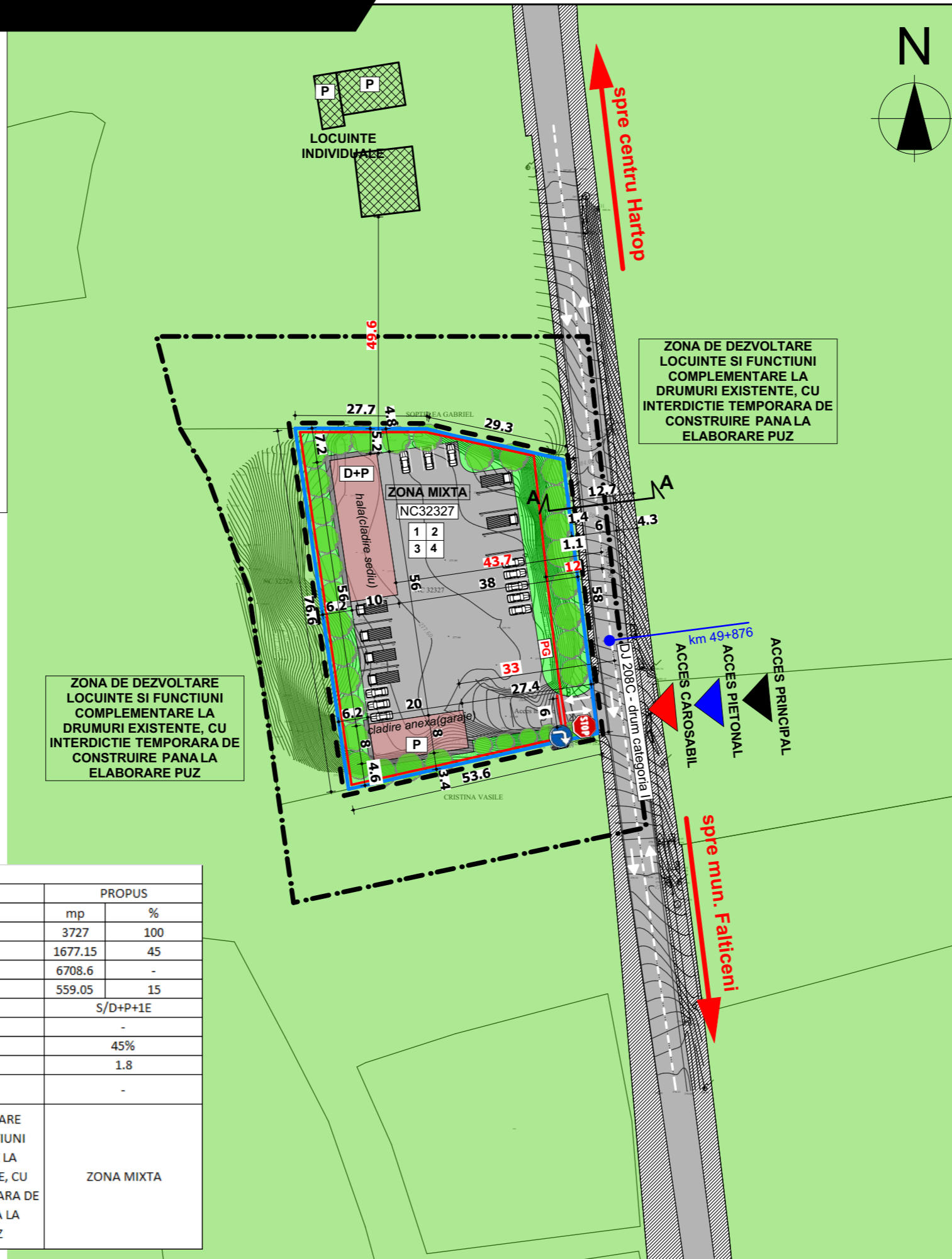
- TEREN NECONSTRUIT PE PARCELE INVECINATE
- CONSTRUCTII EXISTENTE INVECINATE AMPLASAMENTULUI
- CONSTRUCTII PROPUSE
- ALEE CAROSABILA/PIETONALA
- ZONA SPATIU VERDE PE LOT
- TROTUAR DE GARDA
- IMPREJMUIRE PROPUSA
- POARTA CULISANTA PROPUSA

INDICATORI URBANISTICI ZONA MIXTA

1	2
3	4

- Suprafata teren = 3.727 mp
- POT = 45%
- CUT = 1.8
- REGIM DE INALTIME MAXIM - S/D+P+1E

INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	3727	100	3727	100
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA	-	-	1677.15	45
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA	-	-	6708.6	-
SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI	-	-	559.05	15
REGIM DE INALTIME	S/D+P+1E			
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	-			
POT	-		45%	
CUT	-		1.8	
CIRCULATIA TERENURILOR	-			
FUNCTIUNE	ZONA DE DEZVOLTARE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA DRUMURI EXISTENTE, CU INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUZ		ZONA MIXTA	



CONCLUZIE

Terenul pe care se face PUZ este destinat unei zone mixte. Amplasamentul are acces la DJ 208C, drum de categoria I. Parcarea autoturismelor va fi rezolvata pe lot. Terenul are o suprafata de 3.727 mp

Zona mixta:
POT max propus = 45%,
CUT maxim propus = 1.8
regim maxim de inaltime S/D+P+1E.

Terenul va avea asigurat accesul la rețeaua de electricitate, canalizare (in curs de executie) si apa de la rețea. Terenul poate fi utilizat pentru:

1. Zona mixta:

- sedii ale unor companii și firme, organizatii
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț cu amănuntul și en-gros;
- activitati productive mici si mijlocii nepoluante
- activitati manufacturiere
- depozitare mic-gros;
- sport și recreere în spații acoperite si descoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- anexe, imprejmuiuri

YOUPLAN DEVELOPMENT
dezvoltare sustenabila in arhitectura si urbanism

S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L.
C.U.I 35108499,
J27/688/09.10.2015
adresa: Municipiul Iasi, str. Iancu Flondor, nr. 6D, mansarda, birou 2, jud. Iasi
telefon: +40743629312
timotei_fecioru@yahoo.com

SEF PROIECT
Mst. Urb. Timotei Fecioru

PROIECTAT
Mst. Urb. Timotei Fecioru

DESENAT
Mst. Urb. Timotei Fecioru

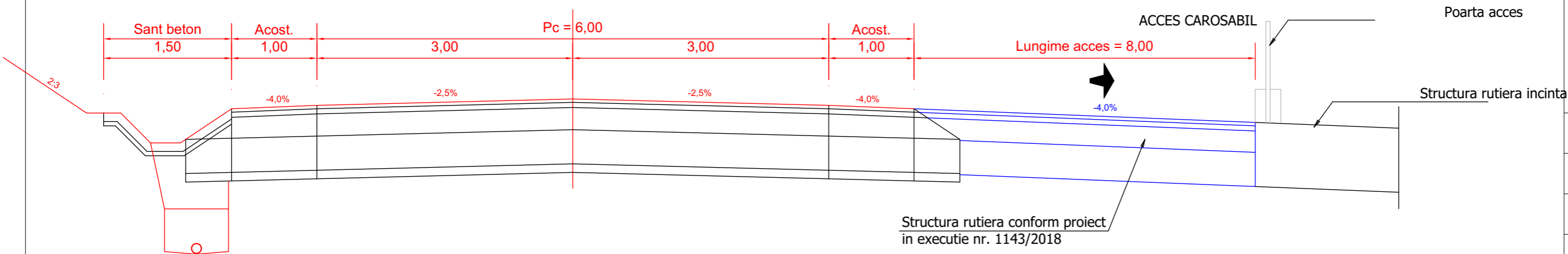
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN SCOPUL CONSTRURE CLADIRE SEDIU SI ANEXE

BENEFICIAR:
SC MG IDEAL CONSTRUCT SRL
AMPLASAMENT: intravilan Hartop, comuna Hartop, tarla Coasta Morii, judetul Suceava

REGLEMENTARI URBANISTICE - MOBILARE EXEMPLIFICATIVA

SCARA 1:1000 DATA 2021
Proiect nr. 73Y Faza PUZ Plansa nr. 4.0

**Profil transversal tip
DJ 208C km. 49+890
Scara 1:50**



YOUPLAN DEVELOPMENT
dezvoltare sustenabila in arhitectura si urbanism

S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L.
C.U.I 35108499,
J27/688/09.10.2015
adresa: Municipiul Iasi, str. Iancu Flondor, nr. 6D, mansarda, birou 2, jud. Iasi
telefon: +40743629312
timotei_fecioru@yahoo.com

SEF PROIECT
Mst. Urb. Timotei Fecioru

PROIECTAT
Mst. Urb. Timotei Fecioru

DESEMAT
Mst. Urb. Timotei Fecioru

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN SCOPUL CONSTRURE CLADIRE SEDIU SI ANEXE

BENEFICIAR:
SC MG IDEAL CONSTRUCT SRL
AMPLASAMENT: intravilan Hartop, comuna Hartop, tarla Coasta Morii, judetul Suceava

PROFIL TRANSVERSAL DJ208C IN DREPTUL ACCESULUI PROIECTAT

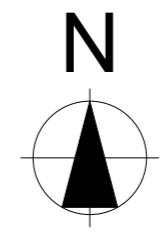
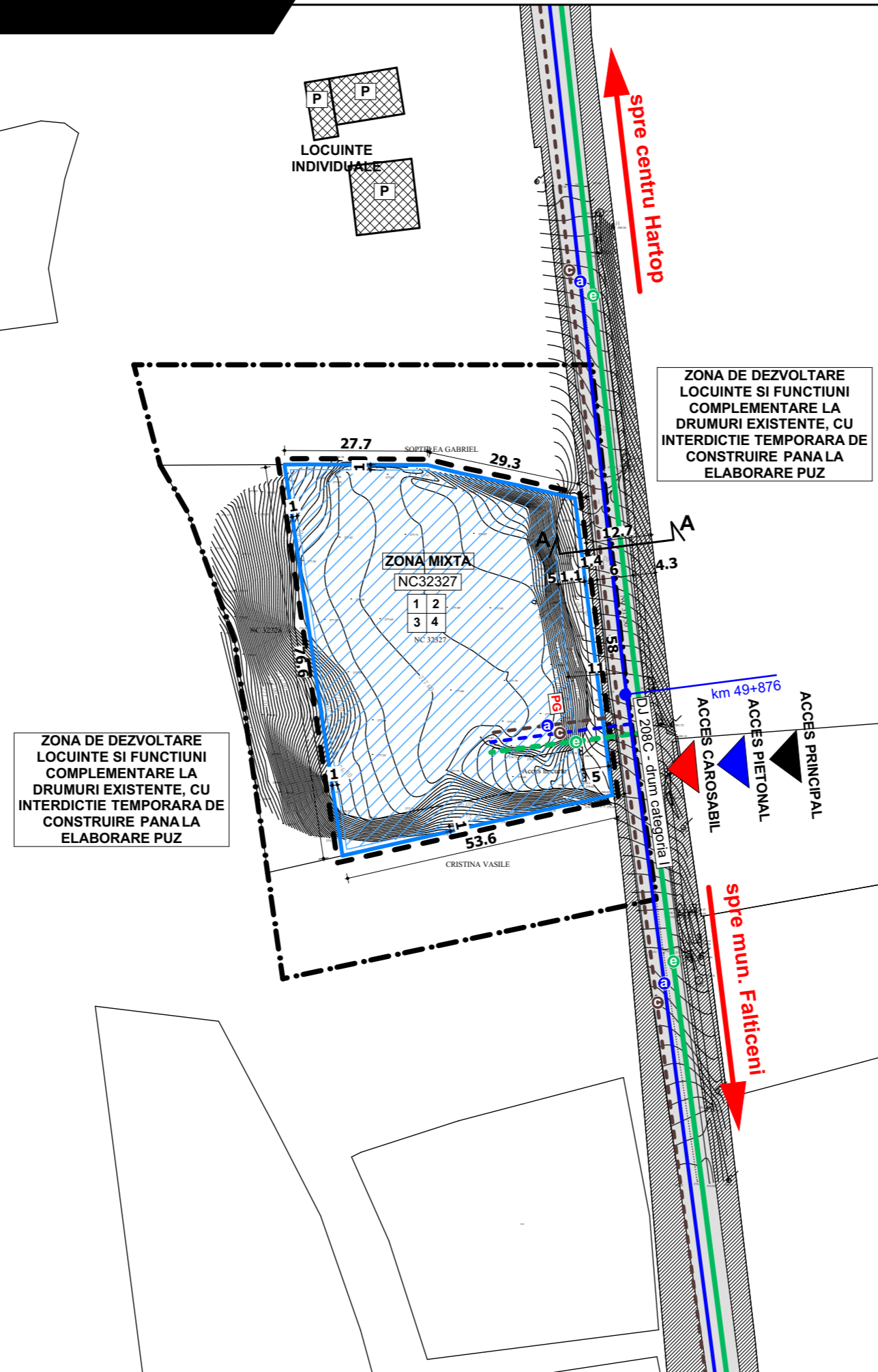
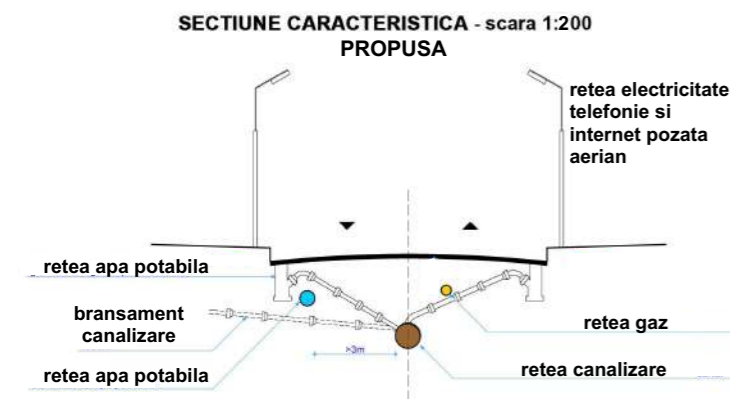
SCARA 1:50	DATA 2021
---------------	--------------

Proiect nr. 73Y	Faza PUZ	Plansa nr. 4.1
--------------------	-------------	-------------------

5.0 REGLEMENTARI URBANISTICE - ECHIPARE EDILITARA- (NC 32327)

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN SCOPUL CONSTRURE CLADIRE SEDIU SI ANEXE

- LEGENDA**
- LIMITE**
- LIMITA ZONA DE STUDIU
 - LIMITA PUZ
 - - - LIMITA AMPLASAMENT CARE A GENERAT PUZ - (NC 32327)
- CIRCULATII**
- ▨ CIRCULATIE PUBLICA CAROSABILA
 - ▨ ZONA DRUMULUI
 - ▲ ACCES PIETONAL
 - ▲ ACCES CAROSABIL
- REGLEMENTARI**
- ▨ EDIFICABIL
- REGLEMENTARI EDILITARE**
- RETELE EDILITARE EXISTENTE
- ⊕ RETEA ELECTRICITATE SI TELECOMUNICATII
 - ⊖ RETEA APA
 - ⊙ RETEA CANALIZARE (IN CURS DE EXECUTIE)
- RETELE EDILITARE PROPUSE
- ⊕ RETEA ELECTRICITATE SI TELECOMUNICATII
 - ⊖ RETEA APA
 - ⊙ RETEA CANALIZARE
 - PG PUNCT GOSPODARESC DE COLECTARE A DESEURILOR



CONCLUZIE

Terenul pe care se face PUZ este deservit de rețeaua publică de energie electrică și telecomunicații.

Evacuarea apelor uzate se va realiza în rețeaua strădală aflată în curs de execuție.

Apa potabilă va fi asigurată din rețeaua de apă.

INDICATORI URBANISTICI ZONA MIXTA

1	2	1	Suprafata teren = 3.727 mp
3	4	2	POT = 45%
		3	CUT = 1.8
		4	REGIM DE INALTIME MAXIM - S/D+P+1E

YOUPLAN DEVELOPMENT
 dezvoltare sustenabila in arhitectura si urbanism

S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L.
 C.U.I 35108499,
 J27/688/09.10.2015
 adresa: Municipiul Iasi, str. Iancu Flondor, nr. 6D, mansarda, birou 2, jud. Iasi
 telefon: +40743629312
 timotei_fecioru@yahoo.com

SEF PROIECT
 Mst. Urb. Timotei Fecioru

PROIECTAT
 Mst. Urb. Timotei Fecioru

DESENAT
 Mst. Urb. Timotei Fecioru

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN SCOPUL CONSTRURE CLADIRE SEDIU SI ANEXE

BENEFICIAR:
 SC MG IDEAL CONSTRUCT SRL

AMPLASAMENT: intravilan Hartop, comuna Hartop, tarla Coasta Morii, judetul Suceava

REGLEMENTARI URBANISTICE - ECHIPARE EDILITARA

SCARA 1:1000	DATA 2021
Proiect nr. 73Y	Faza PUZ
	Plansa nr. 5.0

6.0 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SI CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR - (NC 32327)

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN SCOPUL CONSTRURE CLADIRE SEDIU SI ANEXE

CONCLUZIE

Terenul pe care se face PUZ in scopul schimbarii de functiune se afla in proprietatea privata a beneficiarului, conform extrasului de carte funciara.

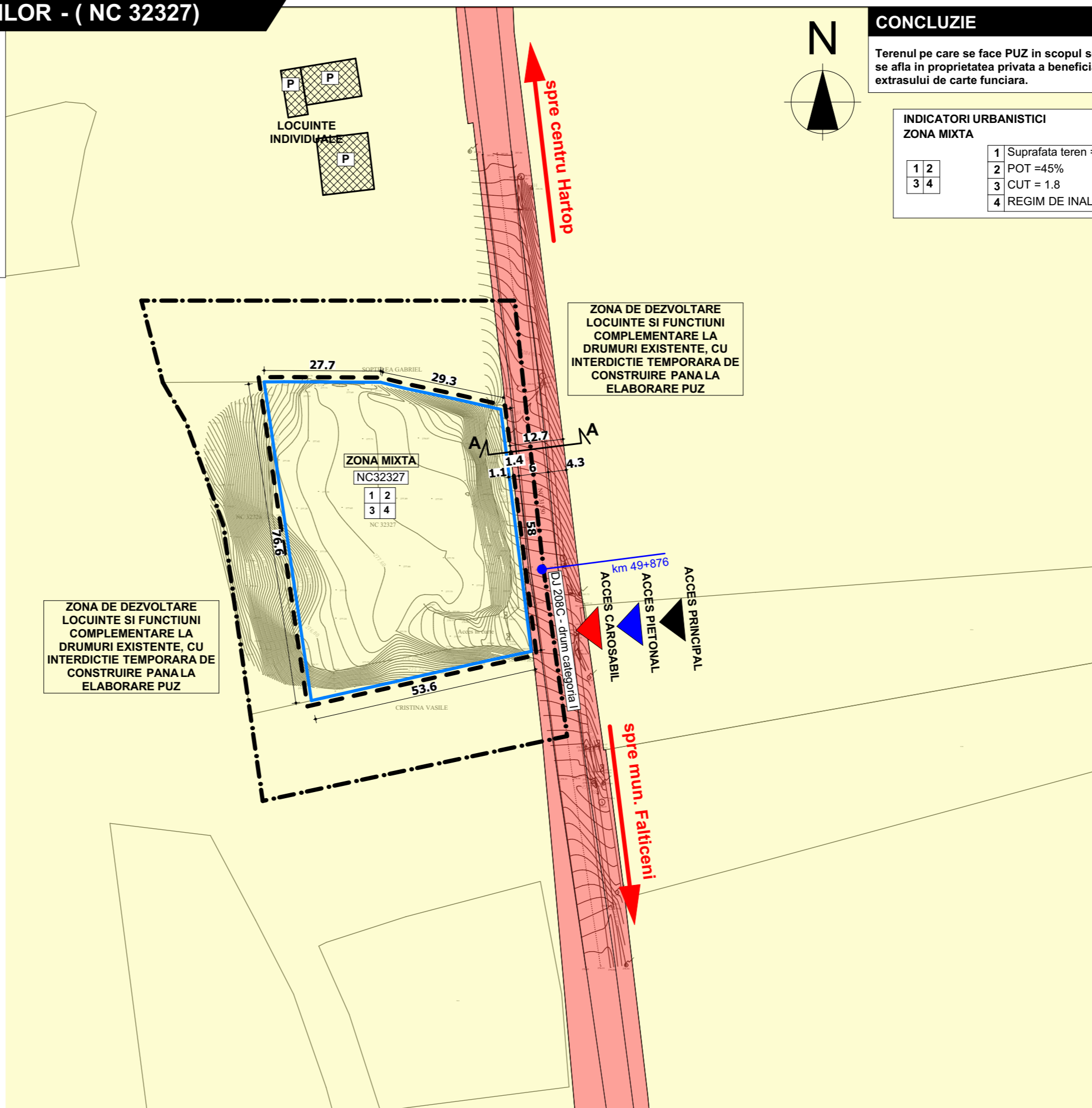
INDICATORI URBANISTICI ZONA MIXTA

1	2	1	Suprafata teren = 3.727 mp
3	4	2	POT =45%
		3	CUT = 1.8
		4	REGIM DE INALTIME MAXIM - S/D+P+1E

- LEGENDA**
- LIMITE**
- LIMITA ZONA DE STUDIU
 - LIMITA PUZ
 - - - LIMITA AMPLASAMENT CARE A GENERAT PUZ - (NC 32327)
- DOMENIUL PUBLIC**
- PROPRIETATEA PUBLICA DE INTERES LOCAL - STRAZI, TEREN STUDIAT, INSTITUTII PUBLICE
- DOMENIUL PRIVAT**
- PROPRIETATEA PRIVATAA PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA:

- RETELE EDILITARE
- DJ 208C



YOUPLAN DEVELOPMENT

dezvoltare sustenabila in arhitectura si urbanism

S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L.
C.U.I 35108499,
J27/688/09.10.2015
adresa: Municipiul Iasi, str. Iancu Flondor, nr. 6D, mansarda, birou 2, jud. Iasi
telefon: +40743629312
timotei_fecioru@yahoo.com

SEF PROIECT
Mst. Urb. Timotei Fecioru

PROIECTAT
Mst. Urb. Timotei Fecioru

DESEINAT
Mst. Urb. Timotei Fecioru

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN SCOPUL CONSTRURE CLADIRE SEDIU SI ANEXE

BENEFICIAR:
SC MG IDEAL CONSTRUCT SRL
AMPLASAMENT: intravilan Hartop, comuna Hartop, tarla Coasta Morii, judetul Suceava

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SI CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR

SCARA 1:1000	DATA 2021
Proiect nr. 73Y	Faza PUZ
Plansa nr. 6.0	