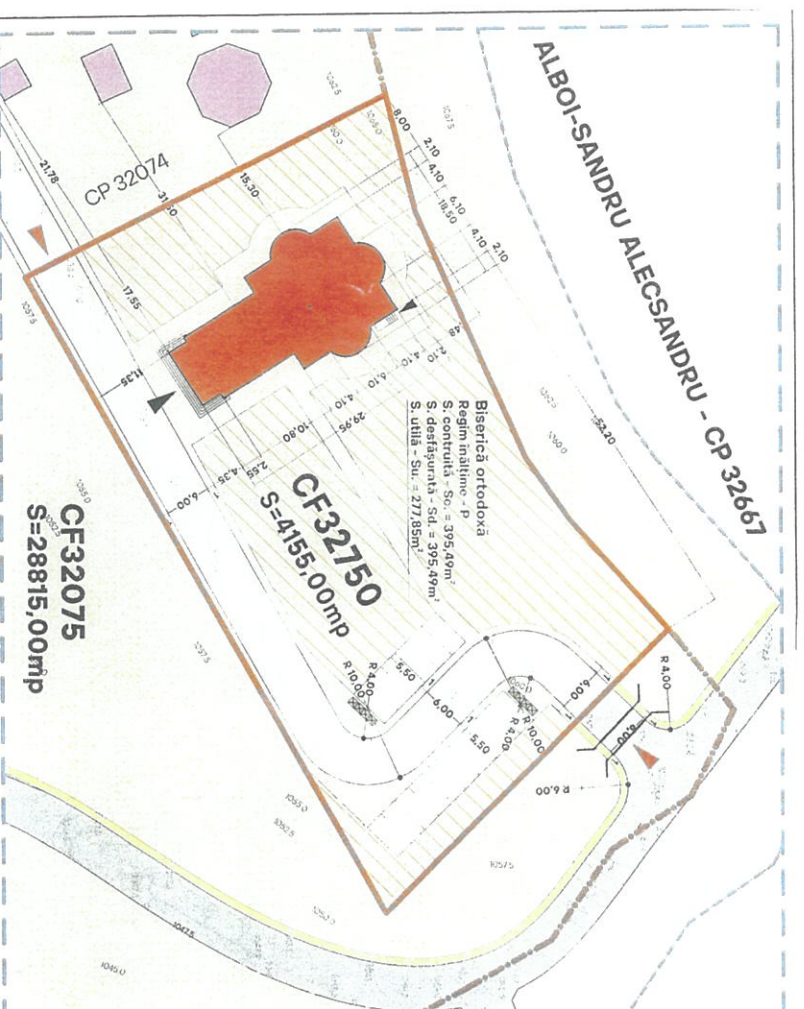


**PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z comuna Ciocănești, județul Suceava**



**PRIMĂRIA COMUNEI CIOCĂNEȘTI -ANUNT-**

Data anunțului: 22.09.2023

**CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE PLAN URBANISTIC ZONAL**

„Întocmire Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pe teren cu nr. cadastral 32750 pentru construire biserică

Inițiator: ARHIEPISCOPIA SUCEVEI ȘI RĂDĂUȚILOR

Amplasament: comuna Ciocănești, județul Suceava, str. Brezuța

Elaborator: S.C.OLD ART PRO S.R.L. SUCEAVA – arh DORU OLAȘ

**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII/PROPUNEI asupra documentelor expuse/disponibile la sediul PRIMĂRIEI COMUNEI CIOCĂNEȘTI, str. Principală, nr. 39, localitatea Ciocănești, județul Suceava, în Sala de Ședințe a Consiliului local, etaj 3; în perioada 23.09.2023 – 17.10.2023 între orele :9,00- 15,00.**

Toate observațiile/ propunerile scrise și înaintate de către persoanele interesate vor fi discutate în ședința publică de consultare, ce va avea loc în interval de 7 zile calendaristice de la încheierea propunerilor/observațiilor înregistrate.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: Poroch Nicolae, având funcția de referent urbanism – Primăria Ciocănești, tel 0230578135, e-mail: [p\\_ciocănești@yahoo.com](mailto:p_ciocănești@yahoo.com)

Propunerea de inițiere PUZ a fost publicat pe site-ul [www.ciocăneștibucovina.eu](http://www.ciocăneștibucovina.eu), în data de 22.09.2023.

Primar, Radu CIOCAN



Data afișării 22.09.2023

# STUDIU DE OPORTUNITATE

in vederea initierei

in vederea realizarii investitiei "

**Plan Urbanistic Zonal si  
Regulament Local de  
Urbanism aferent**

**INTOCMIRE PLAN URBANISTIC  
ZONAL (PUZ) PE TEREN CU NR.  
CADASTRAL 32750 PENTRU  
CONSTRUIRE BISERICĂ**

**loc. CIOGĂNEȘTI, com. CIOGĂNEȘTI, jud. SUCEAVA, 727120**



TITLUL PROIECTULUI:

# STUDIU DE OPORTUNITATE

in vederea intinerii

**Plan Urbanistic Zonal si Regulament Local de Urbanism aferent**

in vederea realizarii investitiei

## **ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PE TEREN CU NR. CADASTRAL 32750 PENTRU CONSTRUIRE BISERICĂ**



AMPLASAMENT : **loc. CIOCĂNEȘTI, com. CIOCĂNEȘTI, jud. SUCEAVA, 727120**

BENEFICIAR : **ARHIEPISCOPIA SUCEVEI ȘI RĂDĂUȚILOR**

ELABORATOR : **S.G. OLD ART PRO S.R.L. SUCEAVA**

**Arh. DORU GHIOCCEL OLAȘ**



# BORDEROU

## PIESE SCRISE

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

## PIESE DESENATE

A.00	INCADRARE IN ZONA	sc. 1: 5000
A.01	PLAN SITUATIE EXISTENTA	sc. 1: 500
A.02	PLAN DE SITUATIE PROPU SA	sc. 1: 500



# MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

## PREZENTAREA INVESTITIEI PROPUSE

**Denumirea lucrării:**

### STUDIU DE OPORTUNITATE

în vederea inițierii  
Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent  
în vederea realizării investiției

## ÎNTOGMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PE TEREN CU NR. CADASTRAL 32750 PENTRU CONSTRUIRE BISERICĂ

Amplasament: **loc. CIOCĂNEȘTI, com. CIOCĂNEȘTI, jud. SUCEAVA, 727120**

Beneficiar: **ARHIEPISCOPIA SUCEVEI ȘI RĂDĂUȚILOR**

Proiectant: **SC OLD ART PRO SRL, CUI RO16493651, 133/617/2004**

Data elaborării: **08.2023**

Obiectul prezentei documentații este descrierea generală a intențiilor beneficiarului, în vederea obținerii avizului de oportunitate care stă la baza elaborării documentației P.U.Z. conform Legii nr. 350 / 2001 cu modificările și completările ulterioare.

Pe terenul situat în com. Ciocănești, județul Suceava, conform Certificatului de Urbanism nr. 7 din 04.07.2023, emis de Primăria comunei Ciocănești, beneficiarul de investiție **ARHIEPISCOPIA SUCEVEI ȘI RĂDĂUȚILOR**, își manifestă intenția de a realiza investiția **ÎNTOGMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PE TEREN CU NR. CADASTRAL 32750 PENTRU CONSTRUIRE BISERICĂ**.

### Incadrarea în localitate

Perimetrul studiat în vederea întocmirii P.U.Z. - **ÎNTOGMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PE TEREN CU NR. CADASTRAL 32750 PENTRU CONSTRUIRE BISERICĂ** este delimitat de următoarea vecinătate:

nord: Proprietar - Persoana fizică: ALBOL-SANDRU ALECSANDRU - CP 320647  
est: Proprietar - Persoana fizică: - Nichitus Dumitru  
sud: Proprietar - Persoana fizică: - Coca Eufrosinia, CP 32403, CP 32377  
vest: Proprietar - Persoana fizică: - CP 30629, CP 31962



- Terenul care a generat P.U.Z. este delimitat de următoarele vecinătăți:

nord: Proprietar – Persoana fizică: ALBOI-SANDRU ALECSANDRU - CP 32667  
est: Proprietar – Persoana fizică: – Nichitus Dumitru  
sud: Proprietar – Persoana fizică: - Coca Eufrosinia, CP 32403, CP 32377  
vest: Proprietar – Persoana fizică: - CP 30629, CP 31962

Circulația principală în zona se desfășoară pe drumul de servitute situat pe latura vestică a amplasamentului, drum comunal de circulație, cu lățimea carosabilă de 7,00 m și îmbrăcăminte provizorie din pietris

### **Regimul juridic**

Imobilul, teren A1 identificat cu nr. Cadastral 32750, rezultat din dezmembrarea imobilului cu nr. Cadastral 32674 conform referatului de admitere/ dezmembrare imobil nr 10416 din 22.06.2023 eliberat de OGPI Suceava—BCPI Vatra Dornei:\_\_\_\_\_

### **Regimul economic**

Folosința actuală a imobilului este de pasune

Conform PUG aprobat, imobilul nu este situat în zona pentru care sunt stabilite reglementări urbanistice.

### **Regimul tehnic**

S = 4155,00mp

În zona există rețea de alimentare cu energie electrică. Imobilul nu are acces direct la o cale publică. Imobilul provine din dezmembrări succesive, documentația tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construcții se va întocmi după aprobarea unui PUZ.

### **Echiparea tehnico – edilitara a zonei, a amplasamentului analizat**

Clădirea se va alimenta cu apă prin intermediul unui unui bazin de apă existent pe proprietatea privată

Alimentarea cu energie electrică se va face de la rețeaua existentă în zonă a comunei.

Rețeaua de canalizare a edificiului se va bransa la un bazin vidanjabil propus pe proprietate.

## **Funcțiunea solicitata de investitor si propusa prin Studiul de Oportunitate**

Pe terenul situat în comuna Ciocanesti, Judetul Suceava, beneficiarului, Arhiepiscopia Sucevei si Radautilor, isi manifesta intentia de a realiza investitia ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PE TEREN CU NR. CADASTRAL 32750 PENTRU CONSTRUIRE BISERICĂ

Planul Urbanistic Zonal va stabili:

- categoriile functionale pe terenul studiat;
- limitele edificabilului;
- conditiile de amplasare, dimensionare si conformare a constructiilor.

## **Regimul de construire**

Categoriile functionale pe terenul studiat

Conform PUG si Regulamentul Local de Urbanism aferent, aprobat terenul studiat este situat in extravilanul comunei CIOCANESTI

Utilizare functionala

### **Utilizari admise:**

- reparatii si extinderi la locuintele existente;
- locuinte individuale in regim de construire discontinuu;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesioni libérale;
- echipamente publice specifice zonei rezidentiale;
- pensuni cu mai putin de 20 locuri de cazare;
- parcaje la sol;
- anexe gospodaresti care nu produc murdărie (garaji, magazine, etc) in suprafata totala construita desfasurata de maxim 100 mp/unitate locativa;
- adaposuri pentru maxim 5 animale de casa
- spatii verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- spatii libere pietonale;
- se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere cu conditia ca suprafata acestora sa nu depăşească 200 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 2200 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție

### **Utilizări interzise**

- functiuni comerciale și servicii profesionale sau activitati manufacturiere care depășesc parametrii admisi la capitolul "utilizari admise";
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomforte prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici concomitent sau orice transport greu) ori prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități;
- anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (atraine, grajduri etc)
- depozitare en gros;

- depozitari de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapida a apelor meteorice

Condițiile de amplasare, dimensionare și conformare a construcțiilor;

## **Limitele edificabilului**

Zona edificabila a zonei studiate este determinata conform PL U2 – Reglementari - Propunere.

- Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei
- Construcțiile se vor amplasa fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei la o distanta minima de:
- minimum 2,00m fata de latura de nord
  - minimum 2,00m fata de latura de sud
  - minimum 2,00m fata de latura de vest
  - minimum 2,00m fata de latura de est

## **Circulatii si accese**

Staționarea autovehiculelor se va realiza pe terenul beneficiarului in zona de retragere la 6,00m unde se vor crea 16 locuri de parcare. Accesul in incinta terenului care a generat P.U.Z. se va face din drumul public situat pe latura vestica a amplasamentului

## **Înălțimi maxime ale clădirilor**

- Înălțime maxima la cornișe: 10,00 m
- Înălțimea maxima la coama: 30,00 m.

## **INDICATORI PROPUȘI PE**

- Procent de ocupare a terenului: POT maxim = 35 %
- Coeficient de utilizare a terenului: CUT maxim (P+2) = 1,05 mp ADC /mp teren

## **MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI PROPUSE IN ZONA**

Aspectul clădirilor va fi tine seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate



## **PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVEUL UTR**

Impactul pe care il are investitia asupra zonei din punct de vedere:

- economic – realizarea unor spatii care raspund necesitatii actuale a locuitorilor din comuna Ciocanesti;
- social – oportunitatea de a raspunde cerintei sociale actuale din comuna Ciocanesti.

## **CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE INVESTITORII PRIVATI SI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARGINA AUTORITATII PUBLICE**

Toate categoriile de costuri si cheltuieli pentru realizarea investitiei vor fi suportate exclusiv de către beneficiar.

## **CONCLUZII**

Prin implementarea PUZ-lui se vor creea premisele juridice dezvoltarii comunei Ciocanesti, in concordanta cu necesitatile actuale, cu legislatia în vigoare si cu tendintele de dezvoltare urbana ale comunei. De asemenea in crestere va fi si forta de munca necesara realizarii investitiei.

Solutia propusa nu afecteaza trasaturile specifice ale zonei rurale si va duce la imbunatatirea valorii fondului construit.

Având în vedere cele prezentate, consideram ca prin rezolvarea coroborata a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere si a problemelor legate de mediu, functiunile propuse, se integreaza în zona si ca investitia care se doreste este oportuna

**După obtinerea Avizului de oportunitate se va trece la întocmirea documentatiei faza PUZ**



# PLAN URBANISTIC ZONAL - P.U.Z.

NUMARUL CADASTRAL SI SUPRAFAȚA CORPULUI DE PROPRIETATE  
Carte Funciară Nr. 32750 UAT CIOCĂNEȘTI, S = 4155,00mp, Pășune  
TEREN SITUAT ÎN COM. CIOCĂNEȘTI, JUD. SUCEAVA, ZONA BREZUȚA

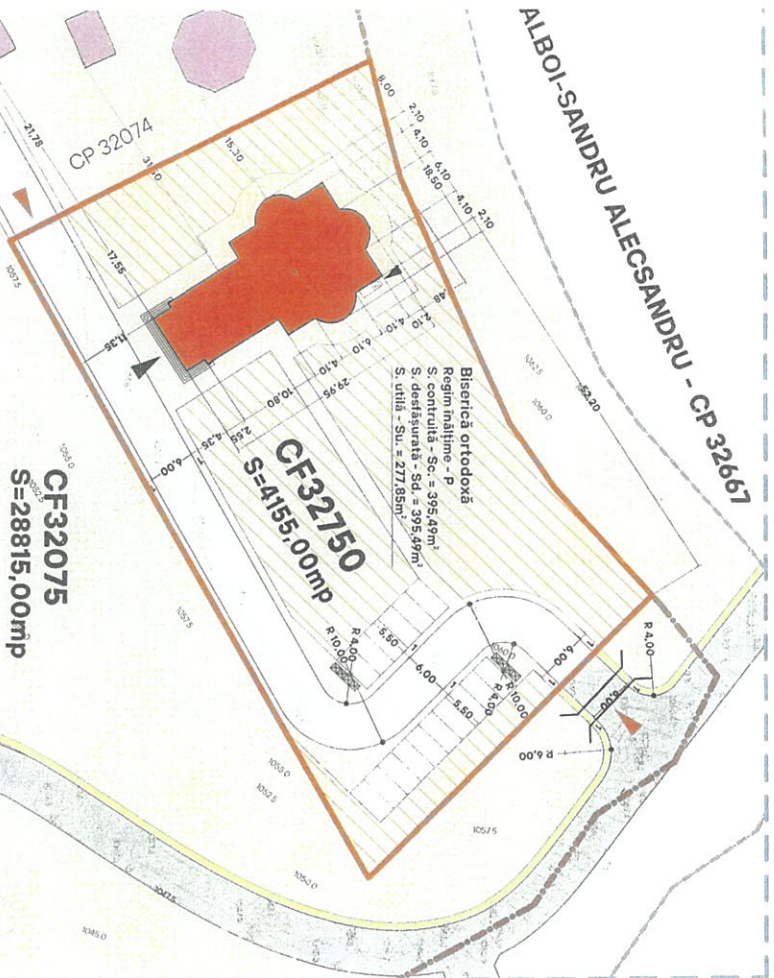
## LEGENDA

	Limită teren studiat
	Limită teren introcus în teren comun
	<b>Categoriile de folosință</b>
	Curti constructii - S=4155,00mp
	Pășune
	<b>Construcții existente</b>
	Construcții existente
	<b>Construcții propuse</b>
	Biserică ortodoxă
	Regim halitione - P
	S. contiuță - Sc. = 395,49mp
	S. de înșurubă - Sd. = 395,49mp
	S. utilă - Su. = 277,85mp
	<b>Dotări tehnico-edilitare propuse</b>
	Preocupare tehnico-edilitare
	Locuri de parcare
	Grădini de gunoi
	Fonozonaj
	Circulație pietonală
	Circulație carosabilă
	Acces carosabil pietonal
	Acces construcție

**BILANT**  
POT. propus: 9,51%

**TERITORIAL**  
CUT. propus: 0,09

	S. construit	S. total	%
Biserica ortodoxă P	395,49mp	395,49mp	9,51%
<b>TOTAL construit</b>	<b>395,49mp</b>	<b>395,49mp</b>	<b>9,51%</b>
S. carosabilă	62,87mp	62,87mp	1,53%
S. pietonală	51,52mp	51,52mp	1,24%
<b>TOTAL proprietate</b>	<b>4155,00mp</b>	<b>4155,00mp</b>	<b>100%</b>



### DENUMIRE PROIECT:

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL  
(PUZ) PE TEREN CU NR. CADASTRAL  
32750 PENTRU CONSTRUIRE BISERICA

BISERICA  
ARHITECTURA SUCEVEI ȘI  
RĂDĂUȚII  
AMPLASAMENT:  
COM. CIOCĂNEȘTI, JUD. SUCEAVA,  
ȘIA. BREZUȚA, 727120

PROIECTANT GENERAL:  
S.C. OLD ART PRO S.R.L.  
SUCEAVA  
J-32/83372006

REGLEMENTĂRI  
URBANISTICE  
ZONIFICARE

PLAN URBANISTIC ZONAL  
PROIECTANT  
URBANISTIC  
SER. PROIECT  
28/2023  
1500  
08.2023  
AA

■ **Încadrare în teritoriu - ortofotoplan - Sc.: 1:5000**

