

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) – pentru construire locuință, anexă și bransament electric, zona Câmp, precum și a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia

Luând în dezbateră referatul de aprobare prezentat de domnul Tomăscu Gheorghe, primarul orașului Cajvana, județul Suceava, înregistrată sub nr. 3777/26.04.2022;

Văzând cererea formulată de dl. Savu Marius Vasile, înregistrată cu nr. 3004/30.03.2022, și documentația anexată acesteia;

Analizând Raportul compartimentului de specialitate, înregistrat sub nr. 3984/29.04.2022;

Luând act de Raportul comun al comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local Cajvana, respectiv, comisia pentru *“programe de dezvoltare economico-socială, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat al localității, agricultură, gospodărie locală, protecția mediului și turism”* comisia pentru *„învățământ, sănătate și familie, muncă și protecție socială, activități social-culturale, culte, protecție copii”* și comisia *„administrație publică locală, juridică și de disciplină, apărarea ordinii și liniștii publice, a drepturilor cetățenilor”*, înregistrat sub nr. 4826/20.05.2022;

Acordând semnificație prevederilor art. 25 alin. (1), art. 37 alin. (1), art. 47 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și modificată și ale HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;

În conformitate cu prevederile art. 18 secțiunea 6 din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și ale Ordinul MDRT nr. 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 temeiul dispozițiilor art. 120 alin. (1) și art. 121 alin. (1) și (2) din Constituția României, art. 129 alin. (2) lit. c), art. 139 alin. (3) lit. e), și art. 196 alin. (1) lit. a) din Codul administrativ, OUG nr. 57/2019,

Consiliul local al orașului Cajvana, județul Suceava, adoptă prezenta

HOTĂRÂRE :

Art. 1. (1) Se aprobă Planul Urbanistic Zonal (PUZ) – pentru construire locuință, anexă și bransament electric, zona Câmp, beneficiar Savu Marius Vasile, conform Anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

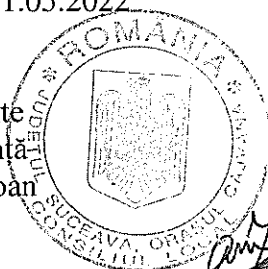
Art. 2. Se aprobă Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal descris la art. 1, conform Anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Documentația de urbanism precizată la art. 1, are valabilitate 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, dar nu mai târziu de aprobarea Planului de Urbanism General al orașului Cajvana.

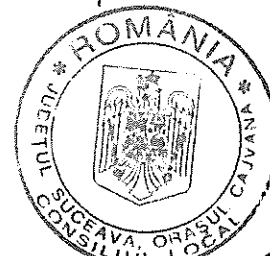
Art. 4. Primarul orașului Cajvana prin compartimentele de specialitate va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Cajvana, Nr. 31 /31.05.2022

Președinte
de ședință
Mârza Ioan



Contrasemnează,
Secretar general,
Ovidiu Ungureanu



Proiect nr. 727/2021
Președintele de ședință:
Consilier,

Plan urbanistic zonal

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ANEXĂ, BRANȘAMENT ELECTRIC

Beneficiar: SAVU MARIUS-VASILE

Amplasament: ORAȘUL CAJVANA, JUD. SUCEAVA

Faza: PUZ

Proiectant: SC ELMAS SRL - SUCEAVA

sef proiect:

arh. Eusebie Latis

proiectare

arh. Eusebie Latiș

arh. Alina Grădinariu

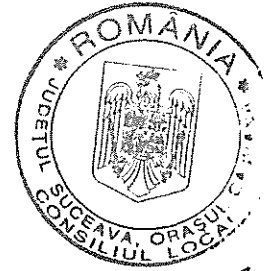
ing. Ionuț Grădinariu



BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

1. Pagina de titlu
2. Borderou
3. Volumul I - Memoriu de prezentare
4. Volumul II – Regulament local de urbanism
4. Certificat de urbanism nr. 91 / 12.07.2021
5. Acte de proprietate
6. Avize
7. Studiu geotehnic



Președinia de ședință:
Comisie

B. PIESE DESENATE

- Planșa 0 - Încadrare în teritoriu
- Planșa 1 - Situația existentă
- Planșa 2 - Reglementări urbanistice
- Planșa 3 - Reglementări - echipare edilitară
- Planșa 4 - Proprietatea asupra terenurilor



Volumul I - MEMORIU DE PREZENTARE

1. GENERALITĂȚI:

1.1 DATE GENERALE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ANEXĂ, BRANȘAMENT ELECTRIC**

Amplasament: **ORAȘUL CAJVANA, JUDEȚUL SUCEAVA**

Beneficiari: **SAVU MARIUS-VASILE**

Faza de proiectare: **PUZ**

Proiectant: **SC ELMAS SRL**

Data elaborării: **2021**

1.2 OBIECTIVUL LUCRĂRII:

Prezenta documentație a fost întocmită în vederea întrunirii unui cadru legal pentru emiterea autorizației de construcție pentru: **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ANEXĂ ȘI BRANȘAMENT ELECTRIC**, în orașul Cajvana, județul Suceava. Amplasamentul propus prin acest proiect este situat în extravilanul orașului Cajvana. **Prin PUZ-ului în discuție, se propune introducerea în intravilan a suprafeței de teren de 1770 mp din suprafața totală a parcelelor studiate de 4620 mp.**

1.3 SURSE DOCUMENTARE

La baza întocmirii planului urbanistic zonal s-au ținut cont de studiile și proiectele elaborate anterior PUZ, precum:

- Ridicare topografică în coordonare STEREO 70;
- Studiul geotehnic întocmit de prof. Catană Gheorghe;
- Certificatul de urbanism nr. 91 / 12.07.2021;
- Documentațiile necesare pentru obținerea tuturor avizelor solicitate prin certificatul de urbanism.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Terenul în suprafața de **4620 mp**, identic cu parcela 40600, înscris în cartea funciară nr. 40600, este proprietatea lui Savu Marius-Vasile, în baza contractului de donație nr. 692 din 24 iunie 2021, încheiat de notarul public Bratiloveanu Silvia. Imobilul se află în extravilanul orașului Cajvana (zona C), județul Suceava și este liber de construcții. Folosința actuală: arabil.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Imobilul studiat se află în extravilanul orașului Cajvana, la o distanță de cca. 180m de limita intravilanului existent.

Vecinii terenului studiat sunt:

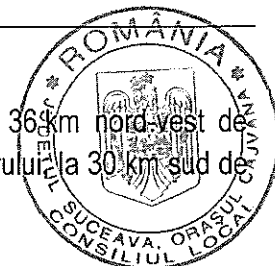
- **La Nord:** proprietate privată – Moroșan Vasile;
- **La Est:** proprietate privată – Șoldan Vasile;
- **La Vest:** proprietate privată – Pîțu Gheorghe;
- **La Sud:** drum de servitute.

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Cajvana, străveche vatră istorică, este situată în centrul județului Suceava, la 36 km nord-vest de municipiul cu același nume, reședința județului, la 38 km nord-est de orașul Gura Humorului, la 30 km sud de municipiul Rădăuți și la 12 km sud-est de cel mai mic oraș al județului, Solca.

Orașul Cajvana are următorii vecini:

- la est: comuna Grănicești (satul Gura Solcii) și comuna Todirești (cătunul Sârghiești);
- la sud: comuna Todirești (satele Todirești și Soloneț) și comuna Comănești;
- la vest: comuna Comănești și comuna Botoșana;
- la nord: comuna Arbore (satul Arbore), comuna Iaslovăț și orașul Milișăuți.



Suprafața totală a localității este de 2483 ha, din care vatra actuală a orașului Cajvana măsoară 752 ha. Vatra orașului de astăzi are o formă compactă cu ieșiri tentaculare de-a lungul drumului județean DJ 178D spre Soloneț și Arbore, și drumuri comunale către Iaslovăț, Comănești, Botoșana și Codru. Rețeaua de drumuri comunale este legată de drumul județean DJ 178D, care parcurge ruta Suceava, Todirești, Cajvana, Arbore și apoi spre Solca sau Rădăuți, astfel încât este o bună legătură rutieră cu principalele orașe ale județului, drumul județean asfaltat în ultimii ani scurtând și mai mult distanțele.

Relief și hidrografie - teritoriul orașului Cajvana este situat în două bazine hidrografice: Soloneț (care drenează partea sudică prin pârâul Cajvana cu toți afluenții săi) și Solca (care drenează partea nordică prin pâraiele Crivăț și Berbec). Relieful zonei orașului este marcat de dealurile Staniște (434 metri), Muncel (464 metri), Dumbrava (469 metri), Crăncești (464 metri), Bobeica (480 metri) și Borodea (44 metri), pe acestea găsindu-se și cele mai vechi urme ale omului preistoric în paleoliticul târziu, eneolitic, neolitic, epoca bronzului și epoca fierului.

Seismic, regiunea este afectată de "cutremure moldave", al căror focar este localizat în zona Vrancea, însă propagarea și intensitatea mișcărilor seismice este determinată de poziția amplasamentului față de focar, magnitudine, energia seismului, constituția geologică, etc. (în zonă se resimt numai seismele superioare gradului 6 pe scara Richter).

Climatul teritoriului este de tip temperat continental, caracterizat de o temperatură medie anuală de 7.7°C, precipitații de 596,1 mm, iar vânturile cele mai frecvente sunt cele de NV.

2.3 CIRCULAȚIA

Accesul la amplasament se realizează printr-un drum de servitute.

2.4 OCUPAREA TERENURILOR

În prezent, terenul care face obiectul PUZ este ocupat de următoarele funcțiuni (viitorul amplasament al obiectivului propus):

- Zona teren particular cu suprafața de 4620 mp (teren arabil);
- Terenul este liber de construcții.

În zona studiată nu există rețea de alimentare cu energie electrică.

Terenul studiat precum și cele din vecinătate nu sunt afectate de existența unor riscuri naturale.

În limita distanței de 100 m de jur împrejurul zonei studiate nu sunt monumente sau situri de patrimoniu.

În vecinătăți și / sau pe terenul studiat nu sunt unități care pun probleme de mediu.

2.5 ECHIPAREA EDILITARĂ - STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE ÎN ZONĂ

2.5.1 CURSURI DE APĂ

Perimetrul studiat nu se învecinează cu albiile minore sau majore ale vreunui curs de apă. Zona nu este inundabilă și este stabilă.

2.5.2 ALIMENTARE CU APĂ

În zonă nu există rețea de alimentare cu apă.

2.5.3 CANALIZARE

În zonă nu există rețea de canalizare.

2.5.4 INSTALAȚII DE ÎNCĂLZIRE - GAZE NATURALE

În zonă nu există rețea de gaze naturale.

2.5.5 INSTALAȚII ELECTRICE

În zonă studiată nu există rețea de alimentare cu energie electrică.

2.5.6 INSTALAȚII DE TELEFONIE

În zonă nu există rețea de telefonie.

2.6 PROBLEME DE MEDIU

În vecinătăți și/sau pe terenul studiat nu sunt unități și nu se desfășoară activități care pun probleme de mediu.

2.7 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Zona studiată este pretabilă pentru locuințe și funcțiuni complementare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Terenul studiat îndeplinește condițiile impuse de tema de proiectare.

3.2 PREVEDERILE P.U.G.

P.U.G. -ul localității Cajvana nu are prevederi în zona studiată.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat este un teren propice funcțiunii de locuire și funcțiuni complementare, fiind o zonă liniștită, nepoluată. Terenul este stabil.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul la amplasament se realizează prin intermediul unui drum de servitute cu lățimea de 7m.

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ. REGLEMENTĂRI. BILANȚ TERITORIAL. INDICI URBANISTICI

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Zal – ZONĂ AMPLASARE LOCUINȚE

Zac – ZONĂ CIRCULAȚIE CAROSABILĂ, PIETONALĂ ȘI PARCAJE

Zav – ZONE VERZI AMENAJATE

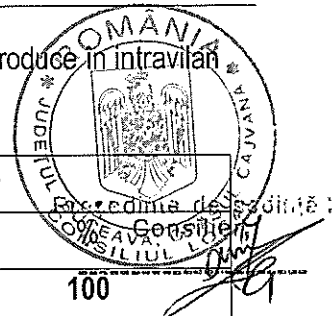


Președinia de ședință:

Opus, _____

Suprafață zonă studiată – 1770 mp (în prezent teren agricol (arabil), care se introduce în intravilan din suprafața totală a parcelei studiate, cu nr. cad. 40600, de 4620 mp).

ZONE FUNCȚIONALE	PROPUȘ	
	mp	
Zona studiată din care:	1770	100
Zal - zona amplasare locuința	170	9,60
Zac - zona circulație carosabilă, pietonală și parcaje	215	12,15
Zav - zone verzi amenajate	1385	78,25



INDICI URBANISTICI

P.O.T. propus = 9,60%

C.U.T. propus = 0,19

P.O.T. max. = 40%

C.U.T. max = 1,00

Notă! La calcularea indicilor urbanistici și a bilanțului teritorial s-a raportat la suprafața de 1770 mp, suprafață propusă a fi introdusă din extravilan în intravilan și, ulterior, scoasă din circuitul agricol.

Construcțiile propuse vor avea următoarele caracteristici:

- Locuință: regim de înălțime P+1, cu H maxim (la coamă) de +9,00m;
- Anexă: regim de înălțime Parter, cu H maxim (la coamă) de +6,00m.

ZONE DE PROTECȚIE / INTERDICȚIE

- alinierea construcțiilor = stradal sau limită proprietate;
lateral – minim 2 m față de gardul vecinului pentru pereții cu ferestre respectiv minim 1 m pentru pereții fără ferestre;
- înălțimea construcțiilor = maxim 9,00 m măsurată de la nivelul terenului sistematizat;
- alei carosabile 3 m lățime; pietonale – alei pietonale de 1,20 m lățime;
parcaje – în interiorul parcelei, funcție de prevederile legale.

3.5 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.5.1 CURSURI DE APĂ: Nu este cazul în zona amplasamentului studiat.

3.5.2 ALIMENTAREA CU APĂ: se va face printr-un sistem local de alimentare cu apă alcătuit din:

- captare tip puț subteran;
- aducțiune – distribuție din conductă subterană din PE PE Φ 2".

3.5.3 CANALIZAREA menajeră: - se va face printr-un sistem local de canalizare alcătuit din:

- obiecte sanitare interioare;
- conducte interioare din PP/PVC;
- cămine și conducte subterane impermeabile;
- bazin vidanjabil etanș.

CANALIZAREA pluvială: Apele pluviale de pe suprafețele impermeabile ale învelitorii sunt convențional „curate” urmând a se colecta prin jgheburii și burlane și evacua la terenul natural.

3.5.4 INSTALAȚII DE ÎNCĂLZIRE

Încălzirea se va face cu centrală termică pe combustibil solid.

3.5.5 **INSTALAȚII ELECTRICE:** Noile construcții vor fi bransate la rețeaua electrică ce se va extinde până la parcela studiată.

3.5.6 **INSTALAȚII TELEFONICE:** Pe zona de amplasament studiată nu există rețele telefonice.

3.6 PROTECȚIA MEDIULUI

Activitatea propusă are drept scop execuția unor construcții civile – locuință și anexă. O analiză sumară de evaluare a impactului asupra mediului se poate face luând în considerare următorii factori poluatori:

- a) Emisii de poluanți în aer și protecția calității aerului: Nu este cazul.
- b) Emisii de poluanți în apă și protecția calității apei. Nu este cazul.
- c) Sursele și protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor: Nu este cazul.

3.7 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Tipuri de proprietate asupra terenurilor: proprietate privată.

CĂI DE COMUNICAȚIE: - drumul de acces până la terenul studiat are o lățime de 7 m, iar aleea carosabilă din interiorul parcelei are o lățime de 3m.

INFRASTRUCTURA MAJORĂ – Nu este cazul.

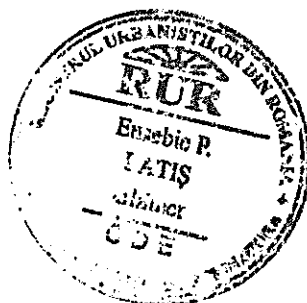
4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Propunerile din prezenta documentație vor fi însoțite de alte studii și proiecte, după cum urmează: Studiu geotehnic, studiu topografic.

Prin prezenta documentație se propune reglementarea zonei cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, P.O.T., C.U.T., distanțele față de limitele laterale și posterioare parcelei, organizarea circulației și a acceselor, asigurarea cu utilități edilitare.

Toate costurile lucrărilor de proiectare și execuție a lucrărilor de racordare, bransare și extindere a utilităților tehnico-edilitare, a infrastructurii de acces și a celor de construcții-montaj a viitoarelor amenajări vor fi suportate de investitorul privat.

Șef proiect,
arh. Eusebie Latiș



Întocmit,
arh. Alina Grădinariu



Volumul II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) aferent P.U.Z.

ELABOARE PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT DE URBANISM ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE, ANEXE ȘI BRANSAMENT ELECTRIC

ORAȘUL CAJVANA, JUDEȚUL SUCEAVA



Președinție de Ședință:
Consiliu

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.)

Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice. El explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi și aplicării acestuia.

R.L.U. cuprinde reguli speciale de urbanism instituite în teritoriul studiat.

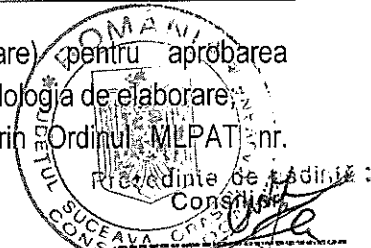
Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și este aprobat pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare, de către Consiliul Local al orașului Cajvana.

2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.):

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- **Legea 50/1991**, republicată cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului de urbanism;

- H.G. 525/27 iunie 1996, republicată (cu modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și Ghidul privind metodologia de elaborare;
- conținutul cadru al PUZ – indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.



De asemenea, la elaborarea acestei documentații s-a ținut cont de:

- Certificatul de Urbanism nr. 91 din 12.07.2021, eliberat de Primăria orașului Cajvana, jud. Suceava;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Cajvana, nr. 7 din 27.02.2013;
- Reglementările cuprinse în PUG localității Cajvana, prescripțiile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG pentru zona ce face obiectul PUZ.

3. Domeniul de aplicare:

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.

Astfel, prezentul Regulament local de urbanism a fost elaborat concomitent cu PUZ pentru zona studiată și se va aplica suprafeței de teren evidențiate în planșele care fac parte integrantă din acest PUZ.

Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții), sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Pentru protecția mediului se vor respecta Legea Mediului și prevederile Avizelor de Mediu emise de Agenția Națională pentru Protecția Mediului Suceava.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenul liber din zona studiată este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări prevăzute în P.U.Z.

În scopul protecției mediului natural și antropoc, cât și în scopul apărării interesului public, a stării de sănătate a populației și protejării imaginii estetice a peisajului, se va organiza și asigura salubritatea zonei studiate.

Soluțiile adoptate în procesul de proiectare, la autorizare, în execuție și în exploatarea construcțiilor și amenajărilor vor avea în vedere asigurarea eliminării controlate și igienice a deșeurilor de orice fel (solide, lichide, gazoase).

Se va proteja zona prin măsuri permanente de întreținere a spațiilor plantate, a amenajărilor din incintă.

Nivelul de zgomot admis nu va depăși prevederile Acordului de Mediu.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de protecție ale sistemelor de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, conductelor de gaz, căilor de comunicație – este interzisă.

Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distanțele față de rețelele edilitare, aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc, chiar dacă respectivele acte normative nu sunt menționate în prezentul regulament.

Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor STAS-urilor, normativelor și legislației în vigoare.



6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se face cu condiția încadrării în indicii P.O.T. și C.U.T. maximali stabiliți pentru fiecare zonă și subzonă funcțională.

Indicatorii P.O.T. și C.U.T. stabiliți pentru o zonă sau subzonă funcțională și pentru un U.T.R. sunt valabili și obligatorii pentru fiecare parcelă aparținătoare zonei.

Indicatorii P.O.T. și C.U.T. vor fi corelați de asemenea cu regulile stabilite pentru amplasarea față de aliniament, pentru amplasarea în cadrul parcelei, pentru asigurarea acceselor și parcajelor, pentru stabilirea înălțimii construcțiilor, pentru asigurarea spațiilor verzi și cu prevederile Codului Civil privind amplasarea în cadrul parcelei și față de vecinătăți.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în P.U.Z.

Aliniamentul este linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat.

Regimul de aliniere este linia convențională care unește fronturile construcțiilor. Regimul de aliniere se stabilește prin P.U.Z. și R.L.U., prin stabilirea unei distanțe între frontul clădirilor și un reper fix: aliniament stradal, axul străzii, aliniamentul trotuarelor.

Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

Cuplarea sau retragerea față de limitele laterale sau posterioare vor avea în vedere:

- prevederile Codului Civil;
- normele de prevenire a incendiilor și intervenția la incendiu;
- normele sanitare privind distanțele între funcțiuni protejate și funcțiuni generatoare de noxe, asigurarea iluminatului natural, etc;
- norme speciale de proiectare (protecție, tehnologii).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- la coama (înălțimea cea mai mare) față de cota CTS: +9,00m.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor

Accesul la amplasament se realizează de la drumul de servitute cu lățimea de 7,00 m.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor RGU.

Accesul la clădiri va fi situat și dimensionat în funcție de necesitățile specifice în așa fel încât să permită autovehiculelor să intre cu ușurință.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitar

Se va asigura în mod special evacuarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor, spre canalizarea pluvială proiectată, precum și de pe suprafețele de teren neconstruit prin rigole spre canalizare.

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperisuri și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem de canalizare fără să afecteze proprietățile învecinate.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua publică (energie electrică) se suportă în întregime de către beneficiar.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

Parcela studiată are o formă rectangulară.



10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.

Soluțiile urbanistice și de amenajare a teritoriului rural studiat vor contribui la refacerea peisagistică a zonei. Suprafața de spațiu verde se va dimensiona conform R.G.U.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Zonele funcționale s-au stabilit conform cerințelor documentației și sunt puse în evidență în planșa de Reglementări urbanistice din PUZ.

În zona studiată sunt propuse următoarele **unități și subunități funcționale**:

Za - ZONA STUDIATĂ din care subzone:

Za1 - ZONA DE AMPLASARE A LOCUINTE

Zac – ZONA CIRCULAȚIE CAROSABILĂ, PIETONALĂ ȘI PARCAJE

Zav – ZONE VERZI AMENAJATE

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

L – locuirea

1. Generalități

Art. 1 Funcțiunea dominantă a zonei este de locuire și amenajării necesare bunei funcționări a acesteia.

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei

Suprafață zonă studiată – 1770 mp (în prezent teren agricol (arabil), care se introduce în intravilan din suprafața totală a parcelei studiate cu nr. cad. 40600, de 4620 mp).

ZONE FUNCȚIONALE	PROPUS	
	mp	%
Zona studiată din care:	1770	100
Za1 - zona amplasare locuinta	170	9,60
Zac - zona circulație carosabilă, pietonală și parcaje	215	12,15
Zav - zone verzi amenajate	1385	78,25

- Construcții cu funcțiunea de locuire;
- Spații verzi amenajate;
- Accese pietonale, carosabile;
- Anexe gospodărești, împrejurimi.

Art. 3 Utilizări premise cu condiții: Nu este cazul.

Art. 4 Utilizări interzise: Nu este cazul.

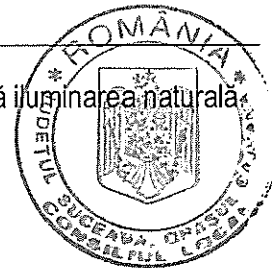
Art. 5 Interdicții temporare: Nu este cazul.

Art. 6 Interdicții definitive: Nu este cazul.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 7 Orientarea față de punctele cardinale



Se recomandă ca toate spațiile în care se desfășoară o activitate zilnică să aibă asigurată iluminarea naturală

Art. 8 Amplasarea față de drumurile publice

Nu este cazul. Accesul la parcelă dinspre drumul de servitute existent.

Art. 9 Amplasarea față de aliniament: Nu este cazul.

Art. 10 Amplasarea în interiorul parcelei și retrageri propuse

- alinierea construcțiilor = stradal sau limită proprietate;
lateral – minim 2 m față de gardul vecinului pentru pereții cu ferestre
respectiv minim 1 m pentru pereții fără ferestre;
- înălțimea construcțiilor = maxim 9 m masurați de la nivelul terenului sistematizat;
- alei carosabile 3 m lățime; pietonale – alei pietonale de 1,20 m lățime;
parcaje – în interiorul parcelei, funcție de prevederile legale.

Președinție de sașă: _____

Comitet _____

Amplasarea clădirilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă și de însorire cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 am Ministerului Sănătății.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 11 Accese carosabile

Accesul la parcelă se face prin intermediul unui drum de servitute existent cu lățimea de 7,00m.

Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în Normativul P118/1998.

Art.12 Accesele pietonale

Nu se impun reguli cu privire la accesele pietonale.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 13 Este obligatorie bransarea construcțiilor ce prin specificul lor necesită rețele edilitare: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică.

- Alimentarea cu apă: se va face printr-un sistem local de alimentare cu apă alcătuit din: captare tip puț subteran; aducțiune – distribuție din conductă subterană din PE PE Φ 2".
- Canalizare: se va face printr-un sistem local de canalizare alcătuit din:
 - obiecte sanitare interioare;
 - conducte interioare din PP/PVC;
 - cămine și conducte subterane impermeabile;
 - bazin vidanjabil etanș.
- Alimentarea cu energie electrică: Noile construcții vor fi bransate la rețeaua electrică existentă în zonă.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art.14 Parcelarea

Terenul în discuție are formă rectangulară și suprafața de **4260 mp**, din care se propune introducerea din extravilan în intravilan și, ulterior scoaterea din circuitul agricol, a suprafeței de teren de **1770 mp**.

Art. 15 Înălțimea construcțiilor.

Construcțiile propuse vor avea următoarele caracteristici:

- Locuință: regim de înălțime P+1, cu H maxim (la coamă) de +9,00m;
- Anexă: regim de înălțime Parter, cu H maxim (la coamă) de +6,00m.

Art. 16 Aspectul construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravene funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Se va allega soluția arhitecturală cea mai potrivită.

Art. 17 Procentul de ocupare alterenului

- | | |
|--------------------------|----------------------|
| 4. P.O.T. propus = 9,60% | C.U.T. propus = 0,19 |
| 5. P.O.T. max.= 40% | C.U.T. max = 1,00 |



Notă! La calcularea indicilor urbanistici și a bilanțului teritorial s-a raportat la suprafața de 1770 mp, suprafață propusă a fi introdusă în intravilan și, ulterior, scoasă din circuitul agricol.

5.1. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Președintele Consiliului Local:
Consilier,

Art. 18 Parcaje

Nu se impun reguli cu privire la numărul locurilor de parcare.

Art. 19 Împrejurimi

Împrejuririle pot fi realizate din materiale transparente sau semiopace. Pot fi dublate de plantații. Se interzice folosirea sârmei ghimpate, a cioburilor de sticlă sau alte asemenea materiale la executarea împrejuririlor.

5.2. Reguli cu privire la protecția mediului

Art. 21 Protecția calității factorilor de mediu

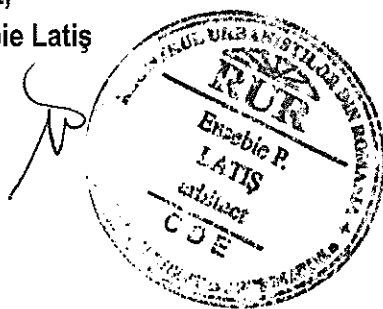
Vor fi interzise în zonă activitățile de orice natură susceptibile de a polua aerul, apa, solul sau emiterea de zgomot.

Pentru construcțiile sau echipamentele care prin natura funcțiilor pe care le adăpostesc sunt provocatoare de zgomot se vor lua măsuri de a se integra în nivelele de zgomot se vor lua măsuri de a se integra în nivelele de zgomot admise de legislația sanitară și de mediu în vigoare.

Art. 22 Gestionarea deșeurilor

Deșeurile rezultate în urma activităților vor fi adunate în containere specializate și transportate periodic în zona special amenajată pentru depozitarea gunoierii aferentă localității, de către regia de salubritate.

Șef proiect,
arh. Eusebie Latiș



Întocmit,
arh. Grădinaru Alina

