



SR EN ISO 9001:2008  
CERT. NR. 1002/2/2/1



S.C. **ADIM 2012** S.R.L.

tel/fax 0230/520965 adim2012@gmail.com

Str. Emil Cioran, Nr. 1, Mun. Suceava, Jud. Suceava



SR EN ISO 14001:2005  
CERT. NR. 1002/1/1/2

PROIECT NR. 692/2021

# PLAN URBANISTIC ZONAL

**PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE BLOC DE  
LOCUINTE (D+P+2E+E3<sub>PARTIAL</sub>) LOCURI DE PARCARE LA  
DEMISOL, SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII SI  
BIROURI PARTER, SPATII DE LOCUIT LA  
ETAJE+RACORDURI/BRANSAMENTE UTILITATI SI  
AMENAJARI EXTERIOARE+IMPREJMUIRE**

*SATUL CALAFINDESTI, COMUNA CALAFINDESTI NR.123, JUD.SUCEAVA*

BENEFICIAR:

S.C. RICCI & JACK HOMES S.R.L.  
CALAFINDESTI

PROIECTANT GENERAL:

S.C. "ADIM 2012" S.R.L. SUCEAVA



**LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR**

**PROIECTANT GENERAL DE URBANISM:**

**S.C. ADIM 2012 S.R.L.**

**SEF DE PROIECT:**

**ARH. IONUT STRAJER**

**COORDONATOR URBANISM :**

**URB. EUSEBIE LATIS**

**PROIECTAT:**

**ARH. IONUT STRAJER**

**DIRECTOR:**

**EC. CIORNEI VERONICA**



## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoastere a documentatiei :**

- *Denumirea lucrarii* : **PLAN URBANISTIC ZONAL - Bloc de locuinte (D+P+2E+E3 partial) locuri de parcare la demisol, spatii comerciale, prestari servicii si birouri parter, spatii de locuit la etaje+ racorduri/ bransamente utilitati si amenajari exterioare + imprejmuire**  
*COMUNA CALAFINDESTI, NR. 123, Jud. Suceava*

- *Beneficiar* : **S.C. RICCI & JACK HOMES S.R.L.**  
*SATUL CALAFINDESTI, COMUNA CALAFINDESTI NR. 770 Jud. Suceava*

- *Proiectant General* : **S.C. ADIM 2012 S.R.L. - SUCEAVA**

- *F a z a* : **PLAN URBANISTIC ZONAL**

- *Data elaborarii* : **sept. 2021**

#### **1.2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal**

##### **1.2.1. Solicitări ale temei-program**

Amplasamentul care face obiectul studiului urbanistic, este situat in intravilanul comunei Calafindesti si are o suprafata totala de 3000 mp.

Investitorul, S.C. RICCI & JACK HOMES S.R.L. , doreste sa realizeze pe terenul studiat un bloc de locuinte cu spatii comerciale, spatii prestari servicii, birouri si amenajarile urbanistice necesare unei astfel de investii..

Conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL al comunei Calafindesti, aprobat prin HCL 38/31.07.2020, terenul studiat se afla in intravilanul localitatii, destinatia acestuia fiind – *zona centrala, cu functiuni mixte, cu regim de inaltime de 9 m, locuinte collective si individuale mici P; P+1, P+2 niveluri, restrase de la aliniament (conform RLU), zona de locuinte si functiuni complementare,*

Investitorul, doreste sa realizeze pe terenul studiat un imobil format din 2 tronsoane/scari, in care functiunea dominanta va fi locuirea (locuinte colective) insa in cadrul imobilului se mai doreste si realizarea unor spatii comerciale/de prestari servicii/ birouri, la parter, precum si locuri de parcare (20 de locuri de parcare) si spatii depozitare in demisol.

La exterior, pe zona de teren ramasa neocupata se vor amenaja circulatii carosabile si pietonale, parcare (aproximativ 34 de locuri de parcare), spatii verzi, un loc de joaca pentru copii si o platforma pentru colectarea selectiva a deseurilor.

Regimul de inaltime propus este D+P+2E+3 retras/partial.

Tema de proiectare stabilită de către proiectant si investitor propune respectarea urmatoarelor conditii:

- Organizarea teritoriului studiat pentru functiunea propusa (bloc de locuinte colective, spatii comerciale/de prestari servicii/ birouri la parter, locuri de parcare, spatii de depozitare, amenajari exterioare;
- Documentatia P.U.Z. va prelua conditiile din avizele si studiile solicitate conform metodologiei de elaborare a PUZ.

Prezenta documentație are ca obiect determinarea condițiilor de amplasare a unui imobil și a reglementarilor urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentației pentru eliberarea autorizației de construire:

- condițiile de amplasare ale construcțiilor, regimul de înălțime și conformarea volumetrico-spațială;
- asigurarea tuturor utilităților necesare obținerii condițiilor igienico-sanitare și de confort în cladirile ce vor mobila zona studiată;
- asigurarea accesului pietonal și carosabil la imobile, la locurile de parcare aferente acestora și la punctele gospodărești din incintă;
- modalitățile de utilizare eficientă a terenului.

Documentatia va constitui in final drept instrument de lucru necesar atat administratiei locale cat si beneficiarului, in vederea promovarii si realizarii investitiei pe care si-a propus-o, prin respectarea prevederilor Planului Urbanistic General al comunei Calafindesti dar si cu respectarea structurii din prezenta reglementare tehnica - Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.).

Datele obligatorii ale temei-program au fost formulate de către beneficiar în Avizul de oportunitate nr. 1/02.09.2021 emis de Primăria comunei Calafindesti.

- 1) Limita teritoriului studiat este cea care rezulta din documentele beneficiarului.
- 2) Corelarea cu alte reglementări urbanistice în vigoare:
  - a) Se vor respecta întru totul prevederile Regulamentului general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
  - b) Se va ține cont de prevederile P.U.G. (PLAN URBANISTIC GENERAL) al comunei Calafindesti și se vor corela reglementările pe zonele de interferență cu prevederile P.U.Z. în vigoare, aprobate pentru vecinătățile directe.
- 3) Asigurarea prin proiect a unei reglementări complete și precise a parcelelor in cadrul zonei.

Obiectul prezentului PLAN URBANISTIC ZONAL, prezentat în continuare sub denumirea prescurtată P.U.Z. îl constituie studierea și stabilirea unor condiții urbanistice privind:

- Amplasarea unor constructii noi cu functiunea de bloc locuinte colective;
- Relatia dintre constructiile existente in zona si noile constructii propuse;
- Realizarea racordurilor dintre strada si amplasament.
- Zonificarea functionala a terenurilor;
- Stabilirea de noi indifeci urbanistici (P.O.T. - Procent de Ocupare a Terenului si C.U.T. - Coeficient de Utilizare a Terenului) pentru noile zone create si stabilirea regimului de inaltime, regimului de aliniere, etc.;
- Stabilirea statutului juridic si circulatia terenurilor;
- Asigurarea racordurilor la utilitati;

4) Evidențierea corectă a regimului juridic și de circulație a terenurilor;

5) Asigurarea prin proiect a calității mediului și a premizelor de dezvoltare durabilă:

a) Se va da o atenție deosebită menținerii prin prevederi în cadrul R.L.U. a unei proporții rezonabile între suprafețele construite și cele plantate, în scopul creării unui microclimat agreabil ;

b) Se va preciza soluția de canalizare/colectare a apelor uzate menajere și meteorice, în conformitate cu avizele obținute;

c) Se va institui și marca pe planșe interdicție de construire in zonele protejate;

### 1.3. Surse documentare

Principalele documente normative care au stat la baza elaborării P.U.Z. sunt următoarele:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 21/N din 10 aprilie 2000;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 176/N din 16 august 2000;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată;
- Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2.701/2010;
- Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;



- Hotărârea Guvernului nr. 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 481 din 13 iulie 2009;
  - Normativ pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2001, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr. 649 din 25 aprilie 2001;
  - Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice – revizia I, aprobată prin Ordinul președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei nr. 4/2007, cu modificările și completările ulterioare;
  - Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
  - STAS 10144/1–91 Străzi. Profiluri transversale – Prescripții de proiectare;
  - STAS 10144/2–91 Străzi. Trotuare, alei de pietoni și piste de cicliști – Prescripții de proiectare;
  - STAS 10144/3–91 Străzi. Elemente geometrice – Prescripții de proiectare;
  - Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011, cu modificările și completările ulterioare.
- PLAN URBANISTIC GENERAL AL comunei Calafindesti.

Planul urbanistic zonal și regulamentul local aferent acestuia a fost elaborat conform conținutului-cadru prevăzut în Ghidul GM 010–2000 (Capitolul 3).

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei**

Zona studiată prin prezenta documentație de urbanism este situată în intravilanul comunei Calafindesti. Conform Planului Urbanistic General al localității, zona este delimitată la nord de o proprietate particulară (teren viran) iar la sud de DC 39, drum care face conexiunea atât cu DJ209D cât și cu DE85 (spre Siret-Darmanesti).

Funcțiunea predominantă a zonei este de locuințe cu regim mic și mediu de înălțime, locuințe individuale și colective precum și funcțiuni complementare - comerț, servicii etc.

### **Indici urbanistici existenți conform P.U.G.**

- **P.O.T. - nespecificat**
- **C.U.T. - nespecificat**
- **Regim maxim de înălțime – P+2 niveluri**
- **Înălțime maximă la cornisa (Hmax) = 9.00m**
- **Distanța minimă față de axul drumul comunal: min. 15.00m.**

## 2.2. Incadrarea in localitate

---

Zona studiata prin prezenta documentatie de urbanism este situata in intravilanul comunei Calafindesti, la nr. 123 – zona centrala cu functiuni mixte, cu regim mediu de inaltime..

Terenul supus studiului se afla la amplasat la DC 39, cu deschidere catre drumul european E85 si drumul judetean 209D.

Din punct de vedere al vecinatatilor, terenul este delimitat astfel:

- Nord- teren proprietate private (fara con structii)
- Est – teren + locuinta proprietate privata (Duduta Toader)
- Sud – drumul comunal (DC.39)
- Vest – teren +locuinta proprietate privata

## 2.3. Elemente ale cadrului natural

---

Teritoriul satului se află într-o subunitate a Podișului Sucevei, în Podișul Dragomirnei, din punct de vedere regional făcând parte din provincia istorică Bucovina.

Clima caracteristică zonei este cea temperat-continentală, supusă influențelor din estul Europei. Temperatura medie multianuală este cuprinsă între valorile de 7-8 °C. Cele mai ridicate temperaturi se înregistrează în luna iulie, temperatura medie fiind de 18 °C, în luna ianuarie înregistrându-se cele mai scăzute valori, media fiind de -4,5 °C. Cantitatea de precipitații este legată de dinamica atmosferică, reflectând disponerea în cadrul continentului european. Media multianuală a precipitațiilor atinge valori cuprinse între 550 și 650 mm/an, cele mai mari valori înregistrându-se în timpul verii, iarna înregistrându-se cele mai scăzute valori. Vânturile dominante sunt cele de NV, cele de E și NE având o frecvență mai mică. Vânturile de NE aduc în anotimpul cald aer uscat și fierbinte, pe când în cel rece aduc mase de aer rece și umed. Vegetația este influențată de factorii fizico-geografici : climatici, edafici, geomorfologici și antropici. Formațiunile vegetale aparțin zonei pădurilor de foioase, cu o predominanță a fagului (*Fagus silvatica*) și carpenului (*Carpinus Betulus*) în amestec cu stejarul (*Quercus robur*). Pe lângă foioase se mai întâlnesc și esențe rășinoase ca molidul (*Picea excelsa*).

## 2.4. Circulatia

---

Accesul pe amplasamentul studiat se face direct din drumul communal 39. La momentul realizarii prezentei documentatii, pe terenul studiat nu exista cai de circulatie auto sau pietonale.

Pe terenul studiat sunt prevazute circulatii auto si pietonale care se vor racorda la cele existente aferente drumului communal 39. Accesul auto pe parcela se va face din ambele sensuri de mers, marcat prin indicatoare rutiere si prin acordarea prioritatii in favoarea celor catre circula pe drumul principal. Circulatiile pietonale se vor racorda la trotuarul existent in zona, aflat pe aceeasi latura cu amplasamentul studiat.

In interiorul parcelei vor fi admise autoturisme si autovehicule de transport marfa si persoane de mic tonaj (3,5 tone) iar in situatii exceptionale se admit masini mari (in special masini de interventie in caz de incendiu, ambulante, masini de colectare a deseurilor, etc.).

Se admite depasirea greutatii maxime (3,5t) dar nu cu mai mult de 10%.

Pe toata perioada derularii lucrarilor de constructie se admit masini de tonaj mare, peste 20 tone necesare aprovizionarii santierului ori colectarii deseurilor, precum si a utilajelor de constructii (macarale, betoniere, foreze, senilate, etc.).

## **2.5. Ocuparea Terenurilor**

Pe terenul studiat nu exista cladiri ori alte tipuri de amenajari, terenul fiind viran, categoria de folosinta conform extrasului de carte funciara fiind teren arabil.

## **2.6. Echiparea edilitara**

Amplasamentul studiat dispune de urmatoarele utilitati: alimentare cu apa, retea de canalizare, alimentare cu energie electrica precum si retele de telefonie si internet. Investitorul se va racorda la aceste retele pe baza unor documentatii separate, elaborate impreuna cu detinatorul fiecarei retele. Investitorul va suporta costurile extinderilor de retele si a bransarii la acestea.

### **Retele apa**

Zona studiata dispune de retea publica de alimentare cu apa.

Noul obiectiv propus prin P.U.Z. se va racorda la reseaua de alimentare cu apa, existenta. Astfel reseaua de apa se va extinde si in acelasi timp se va dimensiona corespunzator pentru a asigura debitul maxim orar precum si presiunea necesara. Reteaua de alimentare cu apa va fi prevazuta si cu o retea de hidranti stradali necesari stingerii incendiilor.

### **Retelele de canalizare menajera si pluviala**

In zona studiata exista retea de canalizare menajera. Astfel, blocul de locuinte propus va fi racordat la reseaua existenta, prin extinderea acesteia.

Coloanele de canalizare menajera se conecteaza la colectoare care deverseaza in la caminele propuse prin conducte de polipropilena Dn 110 mm, la o adancime de minim 0,9m, cu o pantă de 2%.

Adancimea de montare a conductei de racordare va fi de minim 1,2 m, cu respectarea stricta a pantelor indicate documentatie.

Se utilizeaza camine din polietilena de inalta densitate, prefabricate sau camine din tuburi de beton prefabricate, cu diametrul de 400 - 800 mm, cu capac de beton prefabricat si rama si capac fonta carosabil.

Apa meteorica este preluata printr-un sistem de jgheaburi si burlane si adusa la sol, de unde este dirijata prin rigole si pantele terenului catre spatiul verde.

### **Retele electrice exterioare**

Zona dispune de alimentare cu energie electrica. Constructiile noi se vor racorda la reseaua existenta. Solutia de bransare va fi stabilita impreuna cu detinatorul retelei,



intr-o etapa ulterioara. Se recomanda utilizarea liniilor electrice subterane, in masura in care este posibil.

### **Retele de telecomunicatii**

Pe amplasamentul studiat exista retele de telefonie fixa si mobila, retea de internet si de televiziune. Astfel, obiectivul studiat va putea fi racordat la acestea.

## **2.7. Probleme de mediu**

Schimbarea modului actual de folosinta a terenului, din teren neutilizat/viran în zone cu functiuni mixte, conduce inevitabil la rezolvarea unor probleme de mediu, in special de poluare, existente in zona.

In cadrul activitatii care se va desfasura , dupa terminarea obiectivelor, nu rezulta poluanti evacuati in mediului sau deseuri periculoase. Deseurile menajere rezultate din activitate vor fi depuse in locuri special amenajate si vor fi preluate de unitatea de salubritate a localitatii cu care beneficiarul va incheia un contract.

## **2.8. Optiuni ale populatiei**

Nu exista sondaje realizate la nivelul autoritatii locale, din care sa rezulte optiunile populatiei pentru zona ce face obiectul prezentului studiu. Totusi tinand cont de densitatea relativ mare de constructii aflate in centrul localitatii si lipsa terenurilor libere pe care sa se poata amenaja noi constructii destinate locuirii, se poate afirma ca zona studiata s-ar preta foarte bine functiunii propuse.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA A ZONEI**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

**Nu exista studii de fundamentare in zona.** Obiectul proiectului il constituie studierea zonei pentru propunerea de construire a unui bloc de locuinte . Scopul este de a reglementa modul in care se pot construi dar si de a asigura spatii verzi si de asemenea stabili traseul circulatiilor auto si pietoanle.

Din punct de vedere urbanistic, s-a urmarit:

- folosirea eficienta si echilibrata a terenului si a cadrului natural;
- valorificarea potentialului existent, in directa corelare cu cadrul natural si construit;
- asigurarea premiselor unei dezvoltari armonioase pe termen mediu si lung a acestei zone cu vecinatatile.

Obiectivele propuse se integreaza in zona, precum si in regimul de inaltime prevazut in zona. Amplasamentul studiat nu se afla intr-o zona de protectie sanitara.

### **3.2. Prevederi din P.U.G.**

Destinatia terenului conform P.U.G. aprobat al comunei – zona centrala cu functiuni mixte, cu regim de inaltime mediu, locuinte colective si individuale cu P+2E (cu inaltimea de cca. 9,0 m la cornisa), retrase de la alinimanet si functiuni complementare. Nu este specificat in cadrul PUG indicii urbanistici P.O.T. (procentul de ocupare a terenului) si C.U.T. (coeficientul de utilizare a terenului).

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Terenurile încadrate în zona studiată nu au în prezent categoria de folosință stabilită. În acest moment și în viitorul apropiat, crește necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă de zone de locuințe și funcțiuni complementare. Ținând cont de poziția terenului, se va asigura în consecință, un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

De asemenea, amplasamentul fiind într-o zonă periferică, cu un cadru natural existent se va ține cont de următoarele:

- menținerea resurselor naturale în stare ecologică;
- conservarea și diversificarea resurselor naturale;
- abordarea proactivă și durabilă a gestionării resurselor naturale;
- realizarea de proiecte sustenabile pentru prevenirea poluării în zonă;
- realizarea de parteneriate cu factorii interesați pentru menținerea cadrului natural în stare nepoluată;

### 3.4. Modernizarea Circulației

Accesul în comuna Calafindești se face numai pe cale rutieră. Comuna este străbătută de drumul județean DJ 209D, care face conexiunea cu orașul Siret și comuna Darmanești. Drumul communal 39, lângă care se află amplasamentul studiat, duce atât spre DJ 209 cât și spre drumul European E85.

Conform H.G. 525/1996 Anexa 5 - Parcaje - art. 5.3.1. pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- 1 loc de parcare la 200m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400m<sup>2</sup>;
- 1 loc de parcare la 100m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400-600m<sup>2</sup>;

Astfel se propun 3 locuri de parcare dedicate activităților comerciale sau de prestări servicii. Se propune păstrarea raportului de 1loc de parcare pentru fiecare 100m<sup>2</sup> suprafață desfășurată de spațiu comercial.

În total, la exterior se vor amenaja aproximativ 34 de locuri de parcare. Pe lângă aceste locuri aflate în exterior se vor amenaja și 10 de locuri de parcare în interiorul imobilului (cate 5 locuri pentru fiecare tronson sau scară de bloc), la nivelul demisolului. În total vor rezulta 44 de locuri de parcare, cate 1 loc de parcare/apartament și 3 locuri spațiile comerciale.

Totodată, în interiorul parcelei studiate se vor amenaja și alei pietonale cu lățimea de min. 1,00m. Circulațiile auto propuse vor fi asfaltate sau betonate iar cele pietonale vor fi pavate sau betonate. Costurile generate de aceste investiții vor fi suportate de către investitor. Pentru o mai bună înțelegere a configurației circulațiilor se poate consulta planșa U.02 - Reglementări Urbanistice-Zonificare, anexată la prezenta documentație.

**3.5. Zonificarea functionala; reglementari; bilant teritorial; indici urbanistici**

Prezentul P.U.Z. propune realizarea unei zone de locuinte colective care va ingloba pe langa functiunea de baza si alte functiuni complementare locuirii (mici spatii comerciale, de prestari servicii, birouri).

Retrageri fata de limita de proprietate (limita edificabil)\* :

- Retragera minima fata de latura sudica (retragere fata de aliniament): **Min. 15.00m**
- Retragera minima fata de limita laterala de est: **Min. 2.00m**
- Retragera minima fata de limita laterala de vest: **Min. 2.00m**
- Retragera minima fata de limita posterioara: **Min. 5.00m**

*\*Nota: Se va consulta planșa anexată U.02 – Reglementari Urbanistice - Zonificare*

<b>BILANT TERITORIAL</b>				
<b>SUPRAFATA TEREN=3000 m2</b>				
<b>FUNCTIUNI</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPOS</b>	
	<b>Suprafata totala(m2)</b>	<b>Procent din total</b>	<b>Suprafata totala(m2)</b>	<b>Procent din total</b>
<b>Teren viran/arabil</b>	3,000.00	100.00	-	-
<b>Circulatii mixte (auto, pietonale, parcare)</b>	-	-	<b>1,443.13</b>	<b>48.10</b>
<b>Bloc locuinte colective (propus)</b>			<b>844.74</b>	<b>28.16</b>
<b>Platforma gospodareasca (deseuri)</b>	-	-	<b>9.00</b>	<b>0.30</b>
<b>Loc de joaca pentru copii</b>	0	-	<b>48.00</b>	<b>1.60</b>
<b>Spatii verzi amenajate</b>	0	-	<b>655.13</b>	<b>21.84</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3,000.00</b>	<b>100.00</b>	<b>3,000.00</b>	<b>100.00</b>

*\*Nota: Suprafata specificata in tabelul aferent bilantului teritorial reprezinta strict proiectia la sc demisolului, evazat fata de restul nivelurilor.*

*Diferenta dintre proiectia parterului si cea a demisolului se va amenaja ca spatii exterioare: cai circulatie, spatii verzi, platforme pietonale*

<b>INDICI URBANISTICI</b>	
<b>EXISTENT</b>	
<b>P.O.T.MAX=Nespecificat</b>	<b>C.U.T.MAX=Nespecificat</b>
<b>REGIM MAXIM DE INALTIME: P+2</b>	
<b>PROPOS</b>	
P.O.T. propus =28,16%	C.U.T.propus = 1,34
<b>P.O.T.MAX=30%</b>	<b>C.U.T.MAX = 1,5</b>
<b>RH MAXIM: D+P+2E+E3partial / Hmax = 16,50m fata de C.T.S.</b>	

- ❖ Regimul de inaltime maxim : D+P+2E+3partial
- ❖ Inaltimea maxima la atic: Max. 16,50m
- ❖ Nr. de apartamente: 41 apartamente (Tronson A+B)
- ❖ Nr. locuri de parcare: 44 locuri de parcare (34 locuri in exterior + 10 in demisol)

### 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Amplasamentul studiat dispune in apropiere de toate utilitatile: alimentare cu apa, retea de canalizare, alimentare cu energie electrica precum si retele de telefonie si internet. Nu exista retea de gaze naturale, incalzirea spatiilor facandu-se cu pompe de caldura.

Investitorul se va racorda la aceste retele pe baza unor documentatii separate, elaborate impreuna cu detinatorul fiecarei retele. Investitorul va suporta costurile extinderilor de retele si a bransarii la acestea.

#### Retele apa

Zona studiata dispune de retea publica de alimentare cu apa.

Noile obiective propuse prin P.U.Z. se vor racorda la reseaua de alimentare cu apa, existenta. Astfel reseaua de apa se va extinde si in acelasi timp se va dimensiona corespunzator pentru a asigura debitul maxim orar precum si presiunea necesara. Reteaua de alimentare cu apa va fi prevazuta si cu o retea de hidranti stradali necesari stingerii incendiilor.

#### Retelele de canalizare menajera si pluviala

In zona studiata exista retea de canalizare menajera. Astfel , constructia propusa se va racorda la reseaua existenta, prin extinderea acesteia.

Coloanele de canalizare menajera se conecteaza la colectoare care deverseaza in la caminele propuse prin conducte de polipropilena Dn 110 mm, la o adancime de minim 0,9m, cu o pantã de 2%. Adancimea de montare a conductei de racordare va fi de minim 1,2 m, cu respectarea stricta a pantelor indicate documentatie.

Se utilizeaza camine din polietilena de inalta densitate, prefabricate sau camine din tuburi de beton prefabricate, cu diametrul de 400 - 800 mm, cu capac de beton prefabricat si rama si capac fonta carosabil.

Apa meteorica este preluata printr-un sistem de jgheaburi si burlane si adusa la sol, de unde este dirijata prin rigole si pantele terenului catre spatiul verde.



### **Retele electrice exterioare**

Zona dispune de alimentare cu energie electrica. Constructiile noi se vor racorda la reseaua existenta. Solutia de bransare va fi stabilita impreuna cu detinatorul retelei, intr-o etapa ulterioara. Se recomanda utilizarea liniilor electrice subterane, in masura in care este posibil.

In zona este propus si un sistem de iluminat stradal care va fi deasemenea alimentat de la reseaua publica.

### **Retele de telecomunicatii**

Pe amplasamentul studiat exista retele de telefonie fixa si mobila, retea de internet si de televiziune. Astfel noile obiective propuse se vor racorda la infrastructura existenta.

## **3.7. Protectia mediului**

Se poate constata o stare multumitoare a factorilor de mediu în teritoriul comunei, grație poziției și calităților naturale ale zonei, singurul factor major de risc fiind infestarea apelor freatice.

In cadrul activitatii care se va desfasura , dupa terminarea obiectivelor, nu rezulta poluanti evacuati in mediului sau deseuri periculoase. Deseurile menajere rezultate din activitate vor fi depuse in locuri special amenajate si vor fi preluate de unitatea de salubritate a localitatii cu care beneficiarul va incheia un contract.

Spatiile verzi au un rol foarte precis din punct de vedere al influentei asupra poluarii. Poluarea rutiera este un flagel al societatii actuale, drept pentru care spatiile verzi, vor constitui adevarate bariere verzi impotriva poluarii fonice si cu noxe. Cordoanele verzi completate de compozitii florale, iluminat ambiental, mobilier stradal vor conlucra la realizarea unor zone imbunatatite estetic, curate, importante in infrumusetarea generala a orasului.

Zgomotul, aerul poluat, traficul intens, neglijarea mediului construit, lipsa unui management al mediului corespunzator si lipsa unei planificari strategice pot conduce la probleme de sanatate si la o calitate mai scazuta a standardelor de viata. Aplicarea masurilor de reabilitare, protectie si conservare a mediului va determina:

- mentinerea echilibrului ecosistemului urban;
- indepartarea sau izolarea factorilor poluatori care creaza disconfort si afecteaza starea de sanatate;
- punerea in valoare a potentialului existent.

## **3.8. Obiective de utilitate publica**

Nu exista in zona studiata obiective de utilitate publica.



#### **4. CONCLUZII**

Realizarea investițiilor propuse, nu necesită intervenții de natura perturbării vieții sociale, construirea spațiilor urmând a se face cu respectarea normelor în vigoare pentru amplasamentele propuse.

După aprobarea PUZ, acesta se constituie în act de autoritate al administrației locale și capătă valoare juridică.

Studiile de fezabilitate, proiectele tehnice, caietele de sarcini, proiectele pentru autorizarea de construire cât și detaliile de execuție se vor întocmi conform prevederilor Ordinului comun al MF și MLPAT Nr. 1743 / 69 /1996.

Pe parcursul elaborării documentațiilor, beneficiarul împreună cu proiectantul vor obține toate avizele și acordurile emise de organele în drept potrivit legislației în vigoare.

Amplasarea construcțiilor și a amenajărilor în cadrul zonei studiate se vor fundamenta pe prescripțiile legale în vigoare pentru unitatea teritorială de referință din acesta.

La fazele următoare de proiectare, amplasarea și realizarea construcțiilor se va detalia de la caz la caz, prin luarea de măsuri specifice și de intervenție necesare.



**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**  
**AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)**

**CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE  
(D+P+2E+E3<sub>PARTIAL</sub>) LOCURI DE PARCARE LA  
DEMISOL, SPATII COMERCIALE, PRESTARI  
SERVICII SI BIROURI PARTER, SPATII DE LOCUIT  
LA ETAJE+RACORDURI/BRANSAMENTE UTILITATI  
SI AMENAJARI EXTERIOARE+IMPREJMUIRE**

***SATUL CALAFINDESTI, COMUNA CALAFINDESTI  
NR.123, JUD.SUCEAVA***

**Beneficiar:**  
**S.C. RICCI & JACK HOMES S.R.L.**  
**CALAFINDESTI**

## **CUPRINSUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

### **I. DISPOZITII GENERALE**

- 1.1. Rolul R.L.U.
- 1.2. Baza legala ce sta la baza elaborarii
- 1.3. Domeniul de aplicare

### **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

- 2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
- 2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public
- 2.3. Reguli cu privire la amplasare si retrageri minime obligatorii
- 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara
- 2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
- 2.7. Reguli cu privire la amplasarea spatiilor verzi si imprejmuirile

### **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

- 3.1. Unitati si subunitati functionale

### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

L1 – Zonă pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare L2 – Zonă pentru locuințe colective și funcțiuni complementare IS – Zonă pentru instituții și servicii

ID - Zona unitati de productie si depozitare

C - Cai de comunicatie

SP – Spații plantate, agrement si sport

DS - Destinatii speciale

GC - Gospodarie comunala

TE – Zonă pentru echipare tehnico-edilitară

## **I.DISPOZITII GENERALE**

### **1.1 ROLUL R.L.U.**

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) 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 si amenajarilor pe o suprafata bine determinata, in acord cu prevederile legale din domeniul urbanismului si amenajarii teritoriului.

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

Planul Urbanistic Zonal, impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, constituie act de autoritate publica al administratiei locale, instituit ca urmare a avizarii conform legii de catre organismele teritoriale interesate si a aprobarii sale prin Hotarare a Consiliului Local al comunei Calafindesti.

Obiectul PUZ consta in propuneri de organizare functionala a zonei studiata, urmarindu-se relationarea coerenta cu zonele invecinate. Documentatia PUZ stabileste reglementarile urbanistice de amplasare si functionare a viitoarelor investitii, in concordanta cu legislatia de urbanism si amenajare a teritoriului in vigoare.

### **1.2 BAZA LEGALA A ELABORARII**

Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ s-a bazat pe legi si acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor ,norme si standard tehnice in acord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si a sigurantei in exploatare ale acestora , reguli proprii domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului bazate pe principiile dezvoltarii durabile. Cele mai inportante reglementari sunt :

-Codul Civil

-Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului

-Legea nr. 289/2006 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001

-Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 pentru aprobarea reglementarilor tehnice –Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru pentru Planul Urbanistic Zonal - indicativ GM-010-2000

-HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamenrului General de Urbanism

-Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism

- Legea 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii – republicata cu modificarile ulterioare
- Legea 177/2015 pentru modificarea Legii nr.10/1995 privind calitatea in constructii
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului
- Legea nr 7/1996 –a cadastrului si publicitatii imobiliare –republicata in 2013
- Legea nr.82/1996 privind regimul juridic al drumurilor ,modificata cu O.G.nr. 43/1997 cu modificarile ulterioare
- Legea 54/1998 privind circulatia juridical a terenurilor
- Legea 213/1994 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia
- Ordinul 119/2014 privind normele de igiena si recomandarile privind mediul de viata al populatiei
- Legea nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice
- HGR nr 349/2005 privind depozitarea deseurilor
- PUG-ul comunei Calafindesti cu RLU aferent aprobat prin H.C.L. nr. 38 din 2020

In cadrul P.U.Z.-ului se trateaza urmatoarele categorii de probleme :

- organizarea accesului pe parcela
- schimbarea zonificarii functionale
- indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, edificabil, regim de inaltime, P.O.T. , C.U.T.)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic al terenurilor
- masuri de eliminare a unor riscuri natural si antropice
- masuri de protectia mediului
- asigurarea parcarii si gararii in interiorul parcelei
- reglementari specific detaliate –permisiuni si restrictii- incluse in RLU aferent PUZ

### **1.3 DOMENIUL DE APLICARE**

Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism este format din parcela studiata, notata cu nr. cadastral 30863 si conturata conform planselor anexate (cu linie rosie groasa-simbol conventional). Zonificarea functionala a zonei studiate s-a stabilit in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde aceasta si de ponderea acestora in teritoriu in conformitate cu prevederile art.14 din Regulamentul General de Urbanism privind asigurarea compatibilitatii functiunilor si este evidentiata in plansa U.02-REGLEMENTARI URBANISTICE, aferenta Planului Urbanistic Zonal. Pornind de la aceasta zonificare s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor.



## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI**

### **2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT .**

#### **2.1.1 Terenuri agricole din extravilan**

Nu este cazul.

#### **2.1.2 Terenuri agricole din intravilan**

Terenul studiat se afla in intravilanul localitatii Calafindesti, avand folosinta actuala arabil si curti-constructii. Din suprafata totala de 3000 mp, vor fi utilizati 845 mp pentru constructia blocului (aprox.28,16% din total).

#### **2.1.3 Suprafete impadurite**

1. Pe amplasamentul studiat nu exista zone impadurite.

#### **2.1.4 Resursele subsolului**

În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z., modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

#### **2.1.5 Resursele de apa si platforme meteorologice**

In apropierea amplasamentului exista retea de apa comunala, care va asigura apa necesara noului obiectiv de investitie. In zona nu exista platforme meteorologice.

#### **2.1.6 Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate**

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Nu exista zone naturale protejate.

#### **2.1.7 Zonele construite protejate**

Pe terenul zonei studiate nu exista cladiri sau constructii cu valoare de patrimoniu sau incadrate ca monumente de arhitectura.

## **2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

### **2.2.1. Siguranța în construcții**

1. Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și

construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

2. Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

#### **2.2.2. Expunerea la riscuri naturale**

1. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se realizează în condițiile respectării prevederilor art.10 din R.G.U. Pe terenul studiat prin prezentul P.U.Z. nu s-au putut evidenția riscuri naturale.

#### **2.2.3. Expunerea la riscuri tehnologice**

1. Unitățile care adăpostesc funcțiuni rezidențiale și servicii se pot amplasa în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice, LEA 110 kV, a posturilor de transformare, a conductelor de transport gaz, a stațiilor de reglare-măsurare etc.).

#### **2.2.4. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**

1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice, se face numai pe baza unui studiu de impact, elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
2. Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsă în Ordinul Ministerului Industriei și Comerțului nr.1587/12.09.1997.

#### **2.2.5. Asigurarea echipării edilitare**

1. Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de obligația efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
2. Se vor respecta prevederile și precizările din R.G.U.

#### **2.2.6. Asigurarea compatibilității funcțiunilor**

1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.
2. Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism, - Construcții de locuințe.

#### **2.2.7 Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului**

În cazul prezentului regulament, se stabilește:

##### **1. Zona pentru cu regim mic de înălțime**

- P.O.T. maxim = 30%
- C.U.T. maxim = 1,5

#### **2.2.8 Lucrări de utilitate publică**

1. Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru lucrări de utilitate publică, este interzisă.

2. Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Lucrarile de utilitate publica se executa pe terenuri aflate in proprietatea statului, a comunelor, oraselor si judetelor sau a persoanelor fizice ori juridice, cu schimbarea functiunii si afectarea valorii terenurilor, necesitand, dupa caz exproprierea sau instituirea unor servituti de utilitate publica.

Delimitarea terenurilor necesare se stabileste prin documentatiile tehnice si studiile de fezabilitate, iar autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

## **2.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

### **2.3.1 Orientarea fata de punctele cardinale**

1. Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.119/2014.
2. Se recomandă ca toate clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor
3. Se va asigura pentru fiecare parcelă destinată locuirii posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.
4. Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însorire de 1 oră și 1 oră și ½, potrivit Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației.
5. Amplasarea construcțiilor se va face conform aliniamentelor stabilite in memoriul de prezentare al P.U.Z. si sunt marcate in Plansa Nr. U.02-REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE

### **2.3.2 Amplasarea fata de drumurile publice**

1. Clădirile se vor amplasa retras față de căile de circulație existente cu respectarea profilelor străzilor astfel:
  - **retragerea minima fata de drum acces va fi de minim 15.00m.**
2. In zona drumurilor publice se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:
  - constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
  - parcaje sau garaje (inclusiv functiunile lor complementare: spatii comerciale, de alimentatie publica, servicii, etc.)
  - conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii/constructii de acest gen.

### 2.3.3 Amplasarea fata de aliniament

1. Cladirile se vor amplasa respectand prevederile de la capitolul 3.5. din Memoriul de prezentare al prezentului P.U.Z. articolul - **Retrageri fata de aliniament si limita de proprietate** si anume:

- **Aliniamentul catre drum acces : 15,00 m**

## 2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

### 2.4.1. Accese Carosabile si Pietonale

1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.
2. Caracteristicile drumurilor publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
3. Pentru realizarea acceselor carosabile prevazute este necesara obtinerea autorizatiei speciale (de racordare) emisa de administratorul drumului public. Documentatia se prezinta pentru avizare tuturor factorilor (apa-canal, electrice, telefonie, etc.) stabiliti prin lege.
4. Accesele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere in permanență.
5. Profilul stradal va fi compus din caile de circulatie carosabila si aleile pietonale, dispuse pe minim o latura a zonei carosabile;
6. Accesul inspre ori dinspre amplasamentul studiat catre drumul local va avea latimea de **minim 7,00m**.
7. Caile de circulatie carosabile din interiorul parcelei vor avea **minim 7,00m** latime.
8. Aleile pietonale din interiorul parcelei vor avea latimea de **minim 1,00m**.

#### Utilizari permise:

Constructiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servitute) respecta normele de siguranta si fluenta a traficului, in conditiile avizului administratorului drumului.

#### Utilizari interzise:

Se interzice autorizarea constructiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzatoare, in conformitate cu prevederile legii.

## 2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

### 2.5.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.



2. Se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, în cazul în care aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
3. În cazul acordării unei derogări pe baza alineatului (2), autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii și numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală sau de către furnizorii de utilități abilitați a lucrărilor de extindere / prelungire / realizare a rețelelor edilitare

### **2.5.2 Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

1. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se pot realiza / finanța de către administrația publică, furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul Urbanistic General.
2. Lucrările de racordare și de bransare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
3. Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.

## **2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII**

### **2.6.1. Parcelarea**

1. Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi.
2. În cazurile parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea Certificatului de Urbanism. De asemenea, în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.

### **2.6.2. Înălțimea construcțiilor**

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

1. Protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
2. Respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora;



3. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime prevăzut în prezentul Plan Urbanistic Zonal, maxim 4 niveluri supraterane, respectiv D+P+2E sau P+2E+E3partial;
4. Se admit subsoluri sau demisoluri, cota parterului neputând depăși +2,50m de la nivelul cotei trotuarului străzii.
5. Înălțimea maximă la atic a construcțiilor este stabilită la max.16,50; Înălțimea la coama acoperișului este determinată de dimensiunea construcției.
6. Înălțimea maximă a construcțiilor pentru zona studiată este stabilită la max.16,50 m;

### **2.6.3 Aspectul exterior al construcțiilor**

#### **Dispozitii Generale**

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban. (HG 525/1996, Art. 32)
2. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
3. Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală și urbană
4. Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare;
5. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea;
6. Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare;
7. Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3,00 m sau în podurile nemansardabile.
8. Mobilierul urban, reclamele, signalistica se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Poziția și dimensiunile lor nu vor stanjeni traficul auto sau pietonal.

#### **Fatade**

1. Sunt interzise imitațiile de materiale;
2. Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile;

3. Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-crem natur, ocru, culori armonizate în general – culori calde, pale, urmărindu-se aplicarea principiului unității cromatice.
4. Nu este permisă folosirea finisajelor exterioare specifice construcțiilor industriale (exemplu: panouri sandwich, panouri din policarbonat, panouri aluminiu, etc.)
5. Sunt permise placajele ceramice sau cele din materiale naturale (caramida aparenta, lemn, klinker, etc)
6. Sunt permise fațadele verzi pentru a reduce poluarea, zgomotul și temperaturile din timpul verii

### **Acoperișuri**

1. La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei;
2. Construcțiile vor avea învelitori tip șarpantă - cu pante cuprinse între 5-45° sau învelitori tip terasă;
3. Coama principală a acoperișului, va fi pe ambele fronturi ale străzii, la toate construcțiile, fie paralelă, fie perpendiculară pe axul drumului
4. Materialele pentru învelitoare pot fi din tabla tip țiglă; se acceptă și învelitori din tablă profilată în culoarea maro, negru, cărămiziu, gri, gri închis;
5. Deasemenea se permit montarea de iluminatoare, trape de fum, etc;
6. Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.
7. Este permisă montarea panourilor solare pe acoperișurile ori terasele construcțiilor
8. Este permisă utilizarea acoperișurilor verzi, cu vegetație, pentru a reduce poluarea, zgomotul și temperaturile din timpul verii

## **2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

### **2.7.1. Parcaje**

1. Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare.

### **2.7.1. Spații verzi și plantate**

1. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor cuprinse în prezentul Regulament.
2. Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața terenului studiat prin P.U.Z.
3. Se permit defrisări doar în măsura în care acestea se impun pentru a face loc noilor construcții stabilite prin prezentul P.U.Z. ori în cazul în care se constată că se pune în pericol siguranța populației ori anumite construcții sau bunuri, sub aspectul stabilității

4. Se vor respecta suprafetele prevazute in Bilantul Teritorial precum si conditiile prevazute in plansa Nr. U.02 - Reglementari Urbanistice
5. Se va acorda atentie reconstructiei ecologice dupa incheierea lucrarilor de constructie, constand in: plantatii de aliniament, grupuri de arbori izolati.
6. Spatiile dintre constructiile cu destinatie de locuinte colective vor fi deasemenea amenajate ca spatii verzi si vor fi deasemenea prevazute plantatii de vegetatie medie si inalta.
7. Se permite utilizarea gardului viu de-a lungul traseelor carosabile si pietonale, inasa cu conditia sa nu aiba o inaltime mai mare de 1,8m.
8. Se recomanda realizarea unui sistem de irigatii a spatiilor verzi, pentru o intretinere facila si optima a acestora.

### **2.7.2. Imprejmuiri**

1. Imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si care permite patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,2 m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
2. Porțile imprejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.
3. Tratatamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

## **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

### **L2 – Zonă pentru locuințe colective și funcțiuni complementare**

## **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

### **4.1. Generalitati**

Funcțiunea dominantă a zonei funcționale: zona centrală, cu funcțiuni mixte, locuințe colective și individuale și funcțiuni complementare,

### **4.2. Utilizari premise :**

Se permite amplasarea urmatoarelor:

- constructii cu caracter rezidential cu regim mic si mediu de inaltime
- Constructii pentru locuinte cu regim mic si mediu de inaltime (max. 3 niveluri supraterrane)
- circulatii carosabile si pietonale precum si constructii aferente acestora (poduri, podete, rigole, etc.)
- plantatii cu vegetatie de aliniament
- mobilier urban
- instalatii aferente spatiilor verzi (irigatii, iluminat public, iluminat ambiental, etc.)
- platforme deseuri menajere
- platforme pietonale (loc de joaca pentru copii)
- constructii de mici dimensiuni specifice dotarilor tehnico-edilitare

- imprejmuiiri
- alte functiuni compatibile

#### 4.3. Utilizari permise cu conditionari:

Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.)

Constructii pentru turism, agrement, sport.

Spatii comerciale de mici dimensiuni.

#### 4.4. Utilizari interzise :

Sunt interzise functiunile cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, activități productive poluante ori de alta natura incompatibila cu functiunile propuse prin P.U.Z.

#### 4.5 Interdictii permanente (definitive)

Sunt interzise următoarele activități:

- depozite de deșeuri
- ferme agro-zootehnice, abatoare
- stații intretinere auto
- activități industriale care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat

### 5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În perimetrul terenului studiat nu există o Unitate Teritorială de Referință.

Prevederile Regulamentului Local de Urbanism au în vedere o singură unitate funcțională cu destinație predominant rezidențială, cu funcțiuni complementare.

SEF PROIECT: ARH. IONUT STRAJER

COORDONATOR R.U.R.  
LATIS P. EUSEBIE

