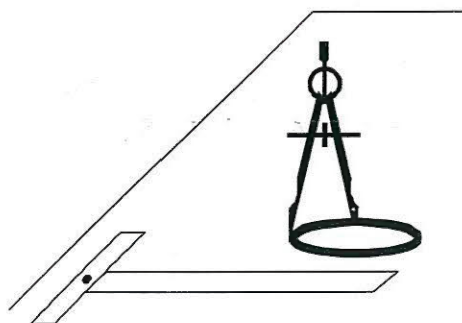


SOCIETATEA COMERCIALĂ  
"TOP EXPERT" S.R.L

oraș Gura Humorului, județ Suceava, str. Preot Simeon Cobilanschi nr. 6, Tel. 0230 708739



PROIECT NR. 26/2019

## Plan urbanistic zonal

**ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA OBȚINERII AUTORIZAȚIEI DE  
CONSTRUIRE PENTRU LOCUINȚĂ ȘI ANEXE**

**Beneficiar: HALIP SILVESTRU-LUCREȚIU**

**Amplasament: sat / comuna Păltinoasa, județul  
Suceava**

**Proiectant: S.C. TOP EXPERT SRL Gura Humorului**

șef proiect :

ing. Moruz Ilie

arhitectură:

carh. Ion Mihalache

inginerie:

ing. Moruz Ilie



# BORDEROU GENERAL

## A. PIESE SCRISE

Pagina de titlu și responsabilități .....	1
BORDEROU GENERAL .....	2
Volumul I .....	4
MEMORIU DE PREZENTARE .....	4
1. INTRODUCERE .....	4
1.1. Date de recunoaștere a documentației : .....	4
1.2. Obiectul P.U.Z. ....	4
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII .....	5
2.1. Evoluția zonei .....	5
2.2. Încadrarea în localitate .....	5
2.3. Elemente ale cadrului natural .....	5
2.3.1. Analiza geotehnică .....	5
2.3.2. Condiții de fundare .....	6
2.4. Circulația .....	7
2.5. Ocuparea terenurilor .....	7
2.6. Echiparea edilitară .....	7
2.7. Probleme de mediu. ....	8
2.8. Opțiuni ale populației. ....	8
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ .....	8
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare. ....	8
3.2. Prevederile P.U.G. ....	8
3.3. Valorificarea cadrului natural. ....	8
3.4. Modernizarea circulației .....	8
3.5. Zonificarea funcțională. Reglementări. Bilanț teritorial. ....	9
A. Indici urbanistici .....	9
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare .....	9
3.7. Protecția mediului .....	10
3.8. Obiective de utilitate publică .....	10
4. CONCLUZII ȘI MĂSURI în CONTINUARE .....	11
Volumul II .....	12
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (RLU) AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL .....	12
<b>„ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA OBTINERII AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE PENTRU LOCUINȚĂ ȘI ANEXE” .....</b>	<b>12</b>
CAP. II.1 - DISPOZIȚII GENERALE .....	12
A. ROLUL R.L.U. ....	12
B. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII .....	12
C. DOMENIUL DE APLICARE .....	13
CAP. II.2 - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR .....	15
A. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit .....	15
B. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public .....	16
CAP. II.3 - CONDIȚII de AMPLASARE ȘI CONFORMARE ale CONSTRUCȚIILOR .....	17
A. Reguli de amplasare și de retragere minime obligatorii .....	17
B. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii .....	17
C. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară .....	17
D. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor .....	18

E. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.....	18
CAP. II.4 - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ.....	18
CAP. II.5 - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE .....	19
CAP. II.6 UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	19
CONCLUZII.....	19

Certificat de urbanism nr. 60 / 09.10.2019

Aviz de oportunitate nr. 10359/06.10.2019

## B. PIESE DESENATE

- 0 - Încadrare în teritoriu
- 1 - Situația existentă
- 2 - Reglementări urbanistice
- 3 - Reglementări edilitare
- 4 - Proprietatea asupra terenului

Întocmit  
ing. I. Moruz



# Volumul I

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației :

Denumirea lucrării :	ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA OBTINERII AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE PENTRU LOCUINȚĂ ȘI ANEXE
Amplasament:	sat / comuna Păltinoasa, jud. Suceava
Beneficiari :	HALIP SILVESTRU-LUCREȚIU
Proiectant general :	S.C. TOP EXPERT SRL Gura Humorului, str. Preot Simion Cobilanschi nr. 6
Nr. contract:	26 / 2019
Data elaborării:	noiembrie 2019

#### 1.2. Obiectul P.U.Z.

Conform temei de proiectare înaintate de beneficiar se propune introducerea în intravilanul comunei Păltinoasa a suprafeței de 2825 mp, pentru construirea de locuințe cu regim mic de înălțime, în sat / comuna Păltinoasa, județul Suceava. Realizarea acestui obiectiv este urmare certificatului de urbanism nr. 60 din 09.10.2019 emis de Primăria comunei Păltinoasa, județul Suceava.

Prevederi ale programului de dezvoltare a zonei studiate: Amplasamentul propus prin acest proiect este situat în extravilanul comunei Păltinoasa și nu este reglementat prin prevederile P.U.G.+R.L.U.

#### **Surse documentare**

##### Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

✓ P.U.G.+R.L.U. comuna Păltinoasa, județul Suceava

##### Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent P.U.Z

- Certificatul de urbanism nr. 60 din 09.10.2019.
- Ridicări topografice în coordonate STEREO 70, elaborat de S.C. TEOGOTOP SRL Suceava
- Studiu geotehnic întocmit de PFA CATANA CONSTANTIN.
- Documentații necesare pentru obținerea tuturor avizelor solicitate prin certificatul de urbanism.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

#### Caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localității

Zona studiată nominalizată ca amplasament de noi obiective se află în partea de nord a UAT Păltinoasa.

Suprafața de teren pe care se vor amplasa și construi locuințele propuse prin PUZ+RLU se află în proprietatea beneficiarului COMUNA PĂLTINOASA, folosința actuală a terenului fiind: „fâneată”, cu suprafața totală de 2825 mp, identic cu parcela nr. 31807, înscrisă în cartea funciară cu același număr a UAT comuna Păltinoasa.

Beneficiarul mai sus menționat, intenționează realizarea unor locuințe și a unor anexe, cu împrejmuirea terenului și utilități hidroedilitare, având o valoare estimată de aproximativ 50 000 euro.

Vecinii terenului studiat:

- la nord – teren extravilan proprietate Moroșan Viorel;
- la sud - teren extravilan proprietate Nuțu Gheorghe;
- la est – drum de acces;
- la vest – teren extravilan proprietate UM.

Întocmirea documentației PUZ+RLU pentru suprafața de teren lotizată de 2825 mp este determinată de cererea mare de locuințe în zonă. Configurația terenului, condițiile cadrului natural existent, zonă ferită de zgomot, sunt elemente în susținerea acestei noi zone de locuințe propuse.

### 2.2. Încadrarea în localitate

#### Poziționarea zonei față de intravilanul localității Păltinoasa

Zona studiată se află conform pl. 0 în extravilanul comunei Păltinoasa, jud. Suceava.

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

#### 2.3.1. Analiza geotehnică

##### **Clima și fenomenele naturale specifice**

Comuna Păltinoasa, județul Suceava, este situată în partea nord-estică a României (47°48' N și 25°40' E), la contactul dintre două regiuni diferite, Podișul Sucevei și Orogenul Carpaților Orientali. În cadrul județului, comuna Păltinoasa este situată în partea central nordică, în bazinul râului Staniște.

Prin poziția sa în latitudine, teritoriul comunei Păltinoasa, jud. Suceava se situează în condițiile climatului temperat cu un continentalism moderat care se reflecta în distribuția temperaturii și precipitațiilor. În linii mari, clima unității teritoriale studiate înregistrează în regimul elementelor meteorologice caracteristicile de ansamblu ale climatului specific părții de nord a podișului Moldovenesc.

##### **Geologia, geomorfologia și seismicitatea**

**Geologie.** Comuna Păltinoasa este așezată în segmentul nordic al Carpaților Orientali. Comuna este așezată în extremitatea estică a Grupei de Nord a Carpaților Orientali la o altitudine de 533 m. La nivel local, comuna este așezată pe valea Humorului. Arhitectura actuală pe teritoriul comunei Păltinoasa este rezultatul unei evoluții sub aeriene (post volhiniene) îndelungate, marcată de acțiunea diferențiată ca intensitate și în timp a proceselor modelatoare, nota aparte dând-o alcătuirea litologică și structurală. Caracteristica de ansamblu este dată însă de căderea generală a reliefului de la vest către valea râului Humor, fapt care confirmă de altfel rolul important pe care îl joacă nivelul de bază al Humorului în modelarea

reliefului. Asocierea formelor de relief structurale, eroziunii - denudationale și de acumulare fluviatilă într-un spațiu geografic relativ restrâns are întindere conform peisajului morfologic actual al comunei Păltinoasa.

Conform Normativului NP074/2002, construcția se încadrează în categoria geotehnică 1 (risc geotehnic redus). Apele subterane ale zonei nu prezintă agresivitate față de toate categoriile de betoane și agresivitate mică față de metale iar pământurile terenului de fundare prezintă agresivitate mică (slabă) față de betoane și metale.

Apa freatică din zona de amplasare a obiectivului este la peste 5 m de la CTN.

**Clima.** Prin poziția sa în latitudine, teritoriul comunei Păltinoasa se situează în condițiile climatului temperat cu un continentalism moderat care se reflectă în distribuția temperaturii și precipitațiilor. În linii mari, clima unității teritoriale studiate înregistrează în regimul elementelor meteorologice caracteristicile de ansamblu ale climatului specific părții de sat a podișului Sucevei.

Comuna Păltinoasa este traversată de izoterma anuală de 7,2°C. Temperaturile medii variază de-a lungul anului în limita a 22,6°C.

**Precipitațiile.** Cantitatea medie anuală a precipitațiilor este de 641 mm.

**Vânturile.** Vânturile transportând mase de aer reci și umede, calde și uscate vânturile contribuie în mare măsură la modificarea condițiilor climatice ale zonei studiate. Frecvența și viteza vânturilor cunosc o dominantă NV pe direcția orientării formelor majore de relief.

**Hidrografia.** Din punct de vedere hidrografic, comuna Păltinoasa se situează în bazinul hidrografic al râului Moldova prin afluentul sau pe partea stângă râului Staniște.

**Geomorfologie.** Terenul este alcătuit din depozite eluviale, de versant de vârstă cuaternară. Perimetrul este înclinat spre albia majoră a pârâului Staniște.

**Date hidrogeotehnice.** În zona studiată, **apele subterane** sunt cantonate în depozitele unor straturi depozite miocene și, în special, în formațiunile aluvionare cuaternare. Terenul pe care va fi situat construcția proiectată este plan fiind situat pe terasa superioară a râului Staniște. Rocile din substrat sunt constituite dintr-un complex de argile, apa freatică fiind cantonată într-o rocă magazin cu porozitate interstițială (strat poros permeabil de argilă nisipoasă). Actualmente, terenul din zona studiată este acoperit de vegetație ierboasă (fâneată naturală). Pe toată porțiunea traversată de lucrările de prospecțiune executate în perimetrul studiat, nu au fost interceptate infiltrații caracteristice acvifere la niveluri superioare, nivelul hidrostatic al zonei fiind estimat la adâncime de peste 5 m de la CTN.

**Adâncimea de îngheț.** Adâncimea maximă de îngheț a terenului natural din zona comunei Păltinoasa, de care trebuie să se țină seama la proiectarea fundațiilor, este de 1,05 - 1,10 m (STAS 6054-77).

**Intensitatea seismică.** Din punct de vedere seismic, în conformitate cu prevederile Normativului P100-1/2013, zona este amplasată în perimetrul cu IMR-225 ani,  $a_g = 0,15 g$ ;  $T_c = 0,7$  sec

### **2.3.2. Condiții de fundare**

Terenul de fundare este format din argilă cenușie, cu elemente sub angulare sau sub rotunjite de roci metamorfice cu următoarele caracteristici:

- $P_{conv}/2$ , 220 kPa.
- Unghi de frecare interior  $\gamma = 15^\circ$ .
- Greutate volumetrică  $\gamma = 1900$  daN/mc.

**Riscuri naturale.** Terenul prezintă stabilitate generală și locală, nefiind afectat de degradări erozive sau alunecări și nu prezintă probleme de stabilitate. În același timp, construcțiile din jurul amplasamentului nu prezintă fisuri sau degradări vizibile. Nu este supus inundațiilor și viiturilor de apă și nu prezintă accidente subterane. Nu se semnalează pe amplasament accidente subterane materializate prin beciuri, hrube sau umpluturi de grosimi mari.

## **2.4. Circulația**

Circulația auto în zona studiată se face printr-un drum vicinal existent, care a fost aprobat prin PUZ "Obținere autorizație de construire pentru locuință, anexe și împrejmuire teren,, din anul 2017, beneficiar Halip Ionel + Halip Nicoleta. Drumul vicinal asigură accesul autovehiculelor speciale ISU având suprafața carosabilă balastată.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

În prezent terenul care face obiectul PUZ+RLU aparține domeniului privat al comunei Păltinoasa, are categoria de folosință „fâneată” și este liber de sarcini.

ZONE FUNCȚIONALE	mp	%
Zona aferentă parcelelor obiectivului propus (domeniu privat al beneficiarului)	2825,00	100,00
TOTAL	2825,00	100,00

Din punct de vedere cadastral, suprafața de teren studiată este alcătuită dintr-un trup de teren:

Nr. cadastral	Proprietar	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Amplasament actual
31807	Halip Silvestru-Lucrețiu	fâneată	2825	extravilan
TOTAL (mp)			2825	-

## **DISFUNCȚIONALITĂȚI**

### **CIRCULAȚIE**

Accesul la zona studiată este reglementat prin Hotărârea Consiliului Local Păltinoasa pentru PUZ "Obținere autorizație de construire pentru locuință, anexe și împrejmuire teren,, din anul 2017, beneficiar Halip Ionel + Halip Nicoleta. Drumul de acces asigură accesul autovehiculelor intervenție specială (ISU, SMURD etc), având suprafața carosabilă balastată. Drumul nu este înfundat.

### **FOND CONSTRUIT ȘI OCUPAREA TERENURILOR**

Zona studiată nu beneficiază de echipare edilitară, respectiv telefonie, apă, gaze naturale și canalizare. Folosința actuală a terenului este „fâneată”.

La data întocmirii PUZ+RLU terenul este acoperit de vegetație ierboasă și fără construcții.

Terenul studiat face parte din extravilanul comunei Păltinoasa.

PUG+RLU al comunei nu are prevăzute reglementări urbanistice pentru acest teren.

În apropierea zonei studiate există o rețea aeriană de joasă tensiune aparținând sistemului centralizat de alimentare cu energie electrică a comunei Păltinoasa (operator E-ON Moldova).

### **MEDIU**

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

### **PROTEJAREA ZONELOR**

În limita distanței de 500 m nu sunt monumente sau situri de patrimoniu care să impună măsuri de protecție.

## **2.6. Echiparea edilitară**

**2.6.1. Cursuri de apă.** Perimetrul studiat nu este situat în zona de protecție a niciunui curs de apă. Zona nu este inundabilă și este stabilă.

**2.6.2. Alimentare cu apă.** În vecinătatea zonei de amplasament studiată nu există rețele centralizate de alimentare cu apă potabilă.

**2.6.3. Canalizare.** În vecinătatea zonei de amplasament studiată nu există rețele centralizate de canalizare ape menajere și / sau pluviale.

**2.6.4. Instalații de încălzire – gaze naturale.** În zona de amplasament studiată nu sunt existente conducte sau rețele de conducte subterane / aeriene de gaze naturale.

**2.6.5. Instalații electrice.** În zonă, fără să afecteze noile propuneri, sunt următoarele instalații electrice: LEA de j.t.

**2.6.6. Instalații telefonice.** În vecinătatea zonei de amplasament studiată nu există rețele telefonice.

### **2.7. Probleme de mediu.**

Probleme speciale legate de factorii de mediu nu se semnalează.

### **2.8. Opțiuni ale populației.**

Sunt înregistrate la primăria comunei Păltinoasa solicitări ale populației pentru construirea de noi locuințe iar în intravilan nu sunt rezerve de teren liber pentru densificarea zonelor rezidențiale.

Zona studiată a comunei Păltinoasa, jud. Suceava are condiții pentru construirea de locuințe și funcțiuni complementare.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

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

Terenul în studiu îndeplinește condițiile impuse de tema de proiectare.

Întocmirea documentației PUZ+RLU pentru suprafața de teren lotizată de 2825 mp este determinată de cererea mare de locuințe în zonă. În vecinătatea amplasamentului, atât amonte cât și aval, există documentații PUZ+RLU de aprobare a unor locuințe și a unor construcții turistice care au reglementat și circulația din zonă. Configurația terenului, condițiile cadrului natural existent cu pădurea la mică distanță, zonă ferită de zgomot, vederea panoramică a zonei joase a satului Păltinoasa și înclinarea sudică a versantului, sunt elemente în susținerea dezvoltării imobiliare pe acest amplasament.

### **3.2. Prevederile P.U.G.**

P.U.G.+R.L.U. aferent comunei Păltinoasa, jud. Suceava nu are reglementări pentru zona studiată prin prezentul PUZ+RLU.

### **3.3 Valorificarea cadrului natural.**

Amplasamentul studiat este un teren relativ propice pentru construirea de locuințe și funcțiuni complementare. Terenul este stabil, neinundabil și are posibilitate de căi de acces proprii care vor deflui în strada Principală (asfalt).

### **3.4. Modernizarea circulației**

Circulațiile auto și pietonală ce vor deservi obiectivul studiat au fost reglementate prin documentații PUZ anterioare, asigurându-se, pentru drumul vicinal, o lățime de 7 m pentru accesul autovehiculelor de intervenție specială (ISU, SMURD etc) precum și a celor necesare pentru servicii (gunoi, transport lemne etc). Drumul vicinal nu este înfundat. Aleea de acces în incinta studiată va avea o lungime de 30 m și o lățime de minim 3,5 m. La capătul aleii de acces se va proiecta o parcare pentru ambele locuințe, cu loc de întoarcere pentru autovehicule de intervenție specială (ISU, SMURD etc).

Datorită pantei terenului nu se poate realiza o alee de acces la locuința din vale ci numai un acces pietonal. Distanța între clădirea din zona de vale a parcelei și parcare este de 60 m.

În conformitate cu prevederile Anexei 5 art. 5.11.1 și 5.11.2 din HG 525/1996 rep. privind Regulamentul General de Urbanism s-a prevăzut câte un loc de parcare pe lot la fiecare locuință unifamilială.

**Costurile lucrărilor vor fi suportate de beneficiari.**

### 3.5. Zonificarea funcțională. Reglementări. Bilanț teritorial.

#### A. Indici urbanistici

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Zona studiată din care:	2825,00	100,00	2825,00	100,00
ZI - zona amplasare locuințe	0,00	-	236,00	8,36
Zc - zona circulație carosabilă, pietonală și parcaje	-	-	320,00	11,33
Zj – zona bazin vidanjabil și fântână	-	-	26,00	0,91
Zv - zone verzi	2825,00	100,00	2243,00	79,40

#### ZONE DE PROTECȚIE / INTERDICȚIE

- regim de înălțime: parter + etaj (P+1E);
- aliniament parcelă construibilă: stradal față de strada de acces auto și pietonal;  
lateral față de proprietăți private;  
posterior față de proprietăți private.
- alinierea construcțiilor = stradal sau limită proprietate;
- retrageri obligatorii suprafață edificabilă:
  - stradal – minim 4 m față de gardul dinspre strada pe direcția nord-vest
  - lateral – minim 2 m față de gardul vecinului pentru pereții cu ferestre respectiv minim 1 m pentru pereții fără ferestre ;
- Accese: carosabile – direct din strada de acces;  
pietonale – alei pietonale de 1 m lățime;  
parcaje – în interiorul parcelei, funcție de prevederile legale.

INDICATORI URBANISTICI: P.O.T. = max. 30%

C.U.T. = max. 0,60

Acești indicatori urbanistici s-au raportat la suprafața aferentă obiectivului propus: 2825 mp respectiv la fiecare parcelă. Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 12,50 m măsurați de la nivelul terenului sistematizat. Pe parcela studiată se va proiecta 2 clădiri cu funcțiunea de locuință unifamilială cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare locuirii și racord la rețele de utilități tehnico-edilitare centralizate (electrice) sau locale (apă, canal). Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la art. 3 alin. (1) din ordinul M.S. nr. 119/2014 modificat și completat de ordinul M.S. nr. 994/2018. La proiectarea și execuția locuințelor se vor respecta prevederile art. 17 din Ordinul M.S. 119/2014 modificat și completat prin Ordinul M.S. 994/2018.

**Costurile lucrărilor vor fi suportate de beneficiari.**

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Cursuri de apă: Nu este cazul.

3.6.2. Alimentare cu apă: Alimentarea cu apă se propune a se face, temporar, prin sistem local de alimentare cu apă, care va cuprinde, o captare subterană tip puț forat / săpat echipat cu o electropompă, amplasată la distanța de minim 10 m față de orice construcție, o conductă de aducțiune subterană (refularea electropompei) și racord subteran la clădirea propusă. La proiectarea sistemului local de alimentare cu apă pentru locuințele propuse se vor respecta prevederile cap. II și III din Ordinul M.S. 119/2014 modificat și completat prin Ordinul M.S. 994/2018.

În conformitate cu prevederile art. 6.1 alin. (4) respectiv 6.2 alin. (2) din normativul P118/2-2013, deoarece **construcțiile propuse nu sunt clădiri de locuit colective, au numai două niveluri supraterane, au categoria C de importanță, sunt amplasate izolat și au alimentare cu apă din fântână, nu este necesară echiparea cu hidranți exteriori.** La proiectare se va asigura posibilitatea de alimentare cu apă a pompelor mobile de intervenție din fântână.

**Costurile lucrărilor vor fi suportate de beneficiari.**

**3.6.3. Canalizare menajeră:** Apele uzate care vor proveni din clădirile propuse vor fi ape cu caracter menajer (baie, bucătărie). Acestea vor fi colectate temporar, de câte un sistem local de canalizare menajeră care, pentru fiecare parcelă, va fi compus dintr-o conductă subterană impermeabilă din PVC, cămin de colectare impermeabil și bazin vidanjabil impermeabil amplasat subteran.

La proiectarea sistemului local de canalizare se vor respecta prevederile cap. IV din Ordinul M.S. 119/2014 modificat și completat prin Ordinul M.S. 994/2018.

**Costurile lucrărilor vor fi suportate de beneficiari.**

**3.6.4. Canalizare pluvială:** Apele pluviale de pe suprafețele impermeabile ale învelitorilor sunt convențional „curate” urmând a se colecta prin jgheaburi și burlane și evacuate la terenul sistematizat.

**3.6.5. Instalații de încălzire – gaze naturale:** Încălzirea spațiilor se poate realiza cu una din soluțiile următoare:

- încălzire cu combustibil solid – sobe sau centrale termice la fiecare locuință;
- încălzire cu combustibil solid și energie solară – centrale termice cu combustibil solid în combinație cu panouri solare;
- încălzire cu pompe de căldură;
- încălzire electrică;
- combinații ale celor de mai sus.

**Costurile lucrărilor vor fi suportate de beneficiari.**

**3.6.6. Instalații electrice:** Alimentarea cu energie electrică a viitorilor consumatori se va efectua prin extinderea rețelei electrice centralizată existentă în zona limitrofă.

**Costurile lucrărilor vor fi suportate de beneficiari.**

**3.6.7. Telefonizare:** Se va asigura de fiecare locatar prin telefonie mobilă.

### **3.7. Protecția mediului**

Activitatea propusă are drept scop execuția unor construcții civile cu destinația de locuințe și funcțiuni complementare. 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.**

Funcțiunile propuse nu prezintă risc natural și antropic față de mediul înconjurător.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

- Tipuri de proprietate asupra terenurilor: PROPRIETATE PRIVATĂ

#### **OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

##### **CĂI DE COMUNICAȚIE**

- drum vicinal cu două sensuri de circulație (balast), conform prevederilor art. 3 din O.G. 43/1997 actualizată, de clasa tehnică V, cu 2 benzi de circulație conf. art. 4.3 din Anexa 1 la Norma tehnică din 27/01/1998 privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.

##### **INFRASTRUCTURA MAJORĂ**

- rețele electrice.

Suprafața pentru care se stabilesc reglementări urbanistice este de 2825 mp, pentru construirea de locuințe și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime (P+1E).

## 4. CONCLUZII și MĂSURI în CONTINUARE

Documentația are drept scop stabilirea reglementărilor de urbanism pentru construirea de locuințe și funcțiuni complementare pe suprafața de 2825 mp, teren aparținând comunei Păltinoasa, județul Suceava.

Propunerile din prezenta documentație vor fi detaliate la fazele următoare de proiectare (DTAC / PT).

La proiectarea, autorizarea și executarea clădirilor se vor respecta reglementările stabilite prin prezentul PUZ+RLU privind aliniamentul maxim, regimul de înălțime, indicatorii urbanistici și funcțiunile permise precum și normele stabilite prin Legea 10/1995 actualizată privind calitatea construcțiilor, Legea 265/2006 privind protecția mediului, H.G. 525/ 1996 actualizată de aprobare a Regulamentului General de Urbanism, Legea Locuinței nr. 114/1996 actualizată în 2019, Normativele P118 - reglementari P.S.I. - cu completările ulterioare.

La începerea intervenției pe terenul studiat se va ține seama de protejarea cadrului natural existent.

La realizarea investiției se va avea în vedere ca organizarea de șantier să nu deterioreze cadrul natural și cel construit.

**Soluția de organizare urbanistică propusă prin prezenta documentație răspunde atât reglementărilor Planului Urbanistic General al comunei Păltinoasa cât și dorinței beneficiarului de a valorifica superior terenul studiat.**

**Costurile lucrărilor vor fi suportate de beneficiar și / sau investitori.**

**Nerespectarea prevederilor prezentei documentații la fazele ulterioare exonerează proiectantul PUZ+RLU de orice răspundere.**

Arhitectura  
carh. I. Mihalache



# **Volumul II**

## **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (RLU) AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL „ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA OBȚINERII AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE PENTRU LOCUINȚĂ ȘI ANEXE”**

### **CAP. II.1 - DISPOZIȚII GENERALE**

#### **A. ROLUL R.L.U.**

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) 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.

Odată aprobat, Regulamentul Local de Urbanism va constitui act de autoritate al administrației publice locale și va cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul construcției.

#### **B. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII**

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza avizului de oportunitate nr. 10359/06.10.2019 emis de Primăria comunei Păltinoasa și a temei de proiectare, precum și a Certificatului de Urbanism nr. 60 din 09.10.2019 elaborat de Primăria comunei Păltinoasa, pe teritoriul căruia se va realiza obiectivul studiat. Reglementarea tehnică este elaborată în conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau completări ale acestora. La baza elaborării R.L.U stau :

- Regulamentul general de urbanism aprobat al comunei Păltinoasa.
- Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N10.04.2000.
- HGR nr.525/1996 (republicată), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- GM-010/2000, ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al P.U.Z.;
- GM-007/2000, ghid privind elaborarea și aprobarea R.L.U.
- Codul civil;
- Legea nr.50/1991 (republicata), privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Normele metodologice republicate ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea locuinței nr. 114 /1996 (republicata);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991. republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996. cu modificările ulterioare;
- Legea nr.84/1996 privind. îmbunătățirile funciare;

- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic, republicata;
- Legea protecției mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea apelor nr, 107/1996, republicată, cu modificările ulterioare;
- Ordinal comun al Ministerului Administrate! Publice și MAAP nr, 5120/2001, 441-9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind conținutul documentațiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 214/RT/16NN/1999 pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism, cu modificările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 - Norme de igienă privind modul de viață al populației cu modificările ulterioare;
- H.G.R. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitara, cu modificările ulterioare;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 și HGR nr.36/1996;
- Ordonanța nr. 43/1997 și legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;
- H.G.R. nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr.60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată și modificată prin Legea nr.212/1997, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protecție civilă a documentațiilor de investiții în construcții:
- Ordonanța Guvernului nr.47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor aprobată prin Legea nr. 124/1995, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 și O.G. nr. 43/2000;
- Ordinul nr. 2701 din 30.12.2010 și HCL nr. 30 din 31.10.2012.
- Legea 24/2007 Legea privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, actualizată și republicată.
- Legea nr. 313/2009 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane.
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 713 din 22 oct 2007 privind protecția mediului.
- Legea nr. 47 din 19.03.2012 pt. mod. și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.
- Ordinul nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.
- 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.
- Reglementările cuprinse în PUG comuna Păltinoasa prescripțiile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG pentru zona ce face obiectul PUZ.

### **C. DOMENIUL DE APLICARE**

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme (permisiuni și restricții), pentru autorizarea executării construcțiilor în cadrul zonei studiate. Condiționările stabilite prin R.L.U. sunt direct corelate cu prevederile PUG referitoare la echiparea tehnico-edilitara, căi de comunicații și zonificarea teritoriului, reglementările de dezvoltare urbană și obiectivele de utilitate publică incluse.

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.

#### **Lucrări ce necesită autorizație de construire**

Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se va desfășura conform Legii 50/1991 modificata, după cum urmează:

- lucrările de construire, extindere, consolidare, protejare, precum și orice alte lucrări indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate, după aprobarea P.U.Z.-ului, la construcțiile private se vor realiza pe baza de certificat de urbanism și autorizație de construire emise de Primăria comunei Păltinoasa, cu avizele specifice cerințelor de calitate ale construcțiilor potrivit prevederilor legale. Avizele și acordurile de specialitate se emit de organisme abilitate.
- executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare, emisă în condițiile prezentei legi, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil – teren și/sau construcții – identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel.
- construcțiile civile, industriale, inclusiv cele pentru susținerea instalațiilor și utilajelor tehnologice, agricole sau de orice altă natură se pot realiza numai cu respectarea autorizației de construire, emisă în condițiile prezentei legi, și a reglementărilor privind proiectarea și executarea construcțiilor.

**Se pot executa fără autorizație de construire** următoarele lucrări, care nu modifică structura de rezistență, caracteristicile inițiale ale construcțiilor și ale instalațiilor aferente sau aspectul arhitectural al acestora:

- reparații la împrejmuiuri, acoperișuri, învelitori sau terase atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;
- reparații și înlocuiri de tâmplărie interioară și exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor și tâmplăriei, inclusiv în situația în care se schimbă materialele din care sunt realizate respectivele lucrări, cu excepția clădirilor declarate monumente istorice, în condițiile legii;
- reparații și înlocuiri de sobe de încălzit;
- zugrăveli și vopsitorii interioare;
- zugrăveli și vopsitorii exterioare, dacă nu se modifică elementele de fațadă și culorile;
- reparații la instalațiile interioare, la bransamentele și racordurile exterioare, de orice fel, aferente construcțiilor, în limitele proprietății, montarea sistemelor locale de încălzire/prepararea a apei calde menajere cu cazane omologate, precum și montarea aparatelor individuale de climatizare / contorizare a consumurilor de utilități;
- reparații și înlocuiri la pardoseli;
- lucrări de reparații, înlocuiri ori reabilitări fără modificarea calității și formei arhitecturale a elementelor de fațadă, dacă aceste lucrări nu se execută la construcții reprezentând monumente istorice, inclusiv la anexele acestora, identificate în același imobil – teren și/sau construcții, la construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate, astfel:
  1. finisaje interioare și exterioare – tencuieli, placaje, altele asemenea;
  2. trotuare, ziduri de sprijin ori scări de acces;
  3. lucrări de reabilitare energetică a anvelopei și/sau a acoperișului dacă nu se schimbă sistemul constructiv al acestuia, respectiv terasă/șarpantă – la clădiri de locuit individuale cu cel mult 3 niveluri, care nu sunt monumente istorice clasate sau în curs de clasare, respectiv situate în afara zonelor de protecție a monumentelor și/sau a zonelor construite protejate stabilite potrivit legii;
  4. lucrări de întreținere la căile de comunicație și la instalațiile aferente;
  5. lucrări de foraje și sondaje geotehnice pentru lucrări de importanță normală sau redusă;
  6. lucrări de investigare, cercetare, expertizare, conservare și restaurare a componentelor artistice ale construcțiilor la construcții reprezentând monumente istorice, inclusiv la anexele acestora, identificate în același imobil – teren și/sau construcții, la construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate, cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor și al autorității administrației publice județene sau locale, după caz;
  7. lucrări de compartimentare provizorie nestructurală.

În acest sens RLU se aplică pe terenul studiat situat în partea de nord a teritoriului administrativ a comunei Păltinoasa. Zona studiată se află în intravilan, respectiv în UTR2-Zona rezidențială.

## CAP. II.2 - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Activitatea de construire în teritoriul studiat de Planul Urbanistic Zonal urmează să se desfășoare în cadrul următoarelor principale categorii:

- amenajări de locuințe;
- amenajări complementare locuinței (anexe gospodărești);
- amenajări de căi de comunicații, echipare edilitară, spații verzi, etc.;
- construirea pe teren liber;
- modernizarea fondului construit existent cu intervenții în organizarea funcțională și îmbunătățirea nivelului de echipare edilitara;

Autorizarea acestor categorii de construcții și amenajări urmează să se supună procedurilor P.U.Z. și regulamentului aferent.

### **A. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.**

ART. 1 Păstrarea integrității mediului. Protecția factorilor de mediu este unul dintre obiectivele primare ale investițiilor. Conform cerințelor Agenției pentru Protecția Mediului, dezvoltarea zonei se va face în măsura în care aceasta nu interferează și nu afectează proprietățile învecinate. Suprafața de teren arabil de pe amplasament, poate fi exploatată în continuare, mai puțin cea scoasă din circuitul agricol. Deoarece zona studiată nu are o valoare peisagistică deosebită, prin amenajările propuse, nu se impun măsuri speciale pentru prezervarea condițiilor naturale favorabile sau a echilibrului ecologic zonal. Amenajarea zonei din PUZ presupune respectarea condițiilor legale de protecție a mediului.

ART.2 Terenuri agricole în extravilan. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice propuse în PUG și în această documentație cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament. Autoritățile administrative publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor și amenajărilor spre a evita prejudicierea activităților agricole. După procedura de autorizare a PUZ urmată de introducerea zonei în intravilan terenurile agricole se scot definitiv din circuitul agricol.

ART.3 Terenuri agricole în intravilan  
Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări propuse în PUG și în această documentație cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament. Conform legii prin autorizarea de construire, terenurile agricole din intravilan se scot definitiv din circuitul agricol.

ART.4 Resurse de apă  
În cadrul documentației PUZ, zona studiată se află în afara zonei de protecție a vreunui curs de apă. Apele subterane se află la adâncimi de peste 5 m de la cota terenului natural. În jurul surselor și instalațiilor de alimentare cu apă potabilă se instituie zona de protecție sanitară cu regim sever sau cu regim de restricții, precum și perimetrul de protecție hidrogeologică.

ART. 5 Ape uzate  
Apa menajeră uzată, trebuie evacuată cu respectarea în totalitate a condițiilor menționate în autorizația de mediu emisă de Agenția de Protecție a Mediului Suceava, care impune condițiile de evacuare a apelor uzate (rețeaua de canalizare).

#### ART. 6 Deșeuri

Următoarele condiții se vor aplica referitor la evacuarea deșeurilor:

- Deșeurile nu vor fi înlăturate prin ardere cu foc deschis.
- Toate deșeurile și produsele reziduale vor fi colectate și depozitate într-o arie special amenajată în acest scop.
- Este recomandabil ca deșeurile să fie colectate pentru reciclare sau reutilizare, dacă este posibil și fezabil.
- Deșeurile care nu pot fi reutilizate vor fi depozitate la o groapa de gunoi aprobată de autoritățile locale, respectând Regulile Uniunii Europene referitoare la deșeuri, cu avizul Agenției de Protecție a Mediului Suceava;
- Toate deșeurile chimice și toxice vor fi eliminate conform Regulilor UE referitoare la deșeurile toxice și periculoase. Se vor păstra documente prin care se înregistrează tipul, cantitatea, data și modul în care s-au eliminat deșeurile.
- Eliminarea deșeurilor se va face respectând cerințele autorităților sanitare.

#### ART. 7 Emisii atmosferice

- Nu trebuie să fie detectabile în afara limitelor mirosurile neplăcute provenind de la operațiunile desfășurate.
- Se vor respecta condițiile stabilite în autorizația de mediu referitoare la emisiile atmosferice emisă de Agenția de Protecție a Mediului Suceava.
- Va trebui de asemenea să se respecte prevederile din normativele și regulamentele naționale referitoare la poluarea atmosferică.

#### ART. 8 Zgomot

Se vor respecta prevederile Regulamentelor naționale referitoare la zgomote și Regulamentele UE referitoare la protecția față de zgomot a locuitorilor.

### **B. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

#### ART.1 Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

#### ART.2 Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea determinantă a zonei stabilită în prezenta documentație de urbanism.

#### ART.3 Procentul de ocupare a terenului

Pentru zona aferentă obiectivelor propuse, valorile stabilite pentru procentul de ocupare al terenului (POT) sunt : POT max = 30% și CUT max = 0,60. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului P.U.Z.

#### ART.4 Lucrări de utilitate publică

Autorizările executării lucrărilor de utilitate publică – respectiv, în cazul de față, realizarea acceselor din drumul comunal adiacent existent până pe amplasamentele locuințelor, a sistemelor locale de alimentare cu apă potabilă și de canalizare precum și a racordurilor electrice se vor face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.



**ART.2 Realizarea de rețele edilitare**

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale acestora se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractului încheiat cu Consiliul local și sunt suportate în întregime de investitor sau de beneficiar.

**ART.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Rețelele de apă, canalizare, drumurile publice și alte unități aflate în serviciul public sunt prioritate publică a comunei Păltinoasa dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele locale de apă / canalizare, indiferent de modul de finanțare pentru executarea lor, intră în proprietatea investitorului / beneficiarului.

**D. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor****ART.1 Parcelarea**

Pentru zona aferentă obiectivelor propuse (Za) identificarea terenului disponibil pe care se va amplasa obiectivul a făcut obiectul unei operațiuni de identificare cadastrală. Terenul pentru amplasarea obiectivelor propuse (Za) are o suprafață de 2825 mp.

**ART.2 Înălțimea construcțiilor**

Regimul de înălțime al construcțiilor este determinat de funcțiunea construcțiilor și va fi de maxim 12,50 m măsurați de la nivelul terenului sistematizat.

**E. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri****ART.1 Parcaje**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primărie sau delegațiile permanente ale consiliile județene conform legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Necesarul de parcare va fi dimensionat conform normelor în vigoare.

**ART.2 Spații verzi și plantate**

Pentru construcțiile propuse se vor prevedea spații verzi și plantate cu rol de protecție și de delimitare a funcțiunilor. Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în funcție de destinația și capacitatea obiectivului propus în faza documentației Proiect Tehnic.

**ART.3 Împrejmuiri**

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejuriri :

- împrejuriri opace necesare pentru protecția intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejuriri transparente.

Fiecare parcelă va fi împrejmuită cu gard cu specific local. Se recomandă ca gardurile stradale ale parcelelor să aibă o concepție unitară.

**CAP. II.4 - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

ART. 1 Funcțiunea dominantă a zonei este agricolă.

ART. 2 Zonificarea existentă, parcelarea existentă, se menține și, ca urmare a realizării obiectivului propus, funcțiunea acestuia nu impune operarea unei intervenții în această direcție.

## CAP. II.5 - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR și SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ART. 1 Prevederile pentru unitățile și subunitățile funcționale propuse la cap. V sunt :

- Zonă aferentă locuințelor
- Suprafața zonei este de 2825 mp.
- Regimul de aliniere – conform normelor în vigoare.
- Regimul de înălțime al construcțiilor – P + E (max. 12,50 m).
- Indicii de utilizare a terenului POT și CUT s-au stabilit și raportat la suprafața de 2,825 ha și anume:
  - o POT max = 30%
  - o CUT max = 0,60
- Construcții existente: Nu este cazul.

ART. 2 Propuneri

Zona studiată prin prezentul P.U.Z. cuprinde parcele de teren pe care se vor amplasa locuințe unifamiliale cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare locuirii și extinderea rețelelor de utilități tehnico-edilitare și va face parte din zona rezidențială UTR2.

ART. 3 Tipul de proprietate al terenului:

Din punct de vedere cadastral, suprafața de teren studiată este alcătuită dintr-un trup de teren de 2825 mp, proprietate privată a beneficiarului.

ART. 4 Date de recunoaștere: Zona este amplasată pe partea stângă și în vecinătatea drumului vicinal de acces. Suprafața de teren studiată este alcătuită dintr-un trup de teren p.f. nr. 31807, înscrisă în cartea funciară cu aceleași numere a UAT comuna Păltinoasa, în suprafață totală de 2825 mp, proprietar cadastral Halip Silvestru-Lucrețiu.

Terenul este liber de sarcini.

## CAP. II.6 UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitățile teritoriale de referință existente, nu se modifică.

## CONCLUZII

Suprafața necesară pentru realizarea obiectivelor propuse este de 2825 mp.

Prezentul regulament local, după aprobarea sa legală, se constituie ca anexă la R.L.U. al comunei Păltinoasa.

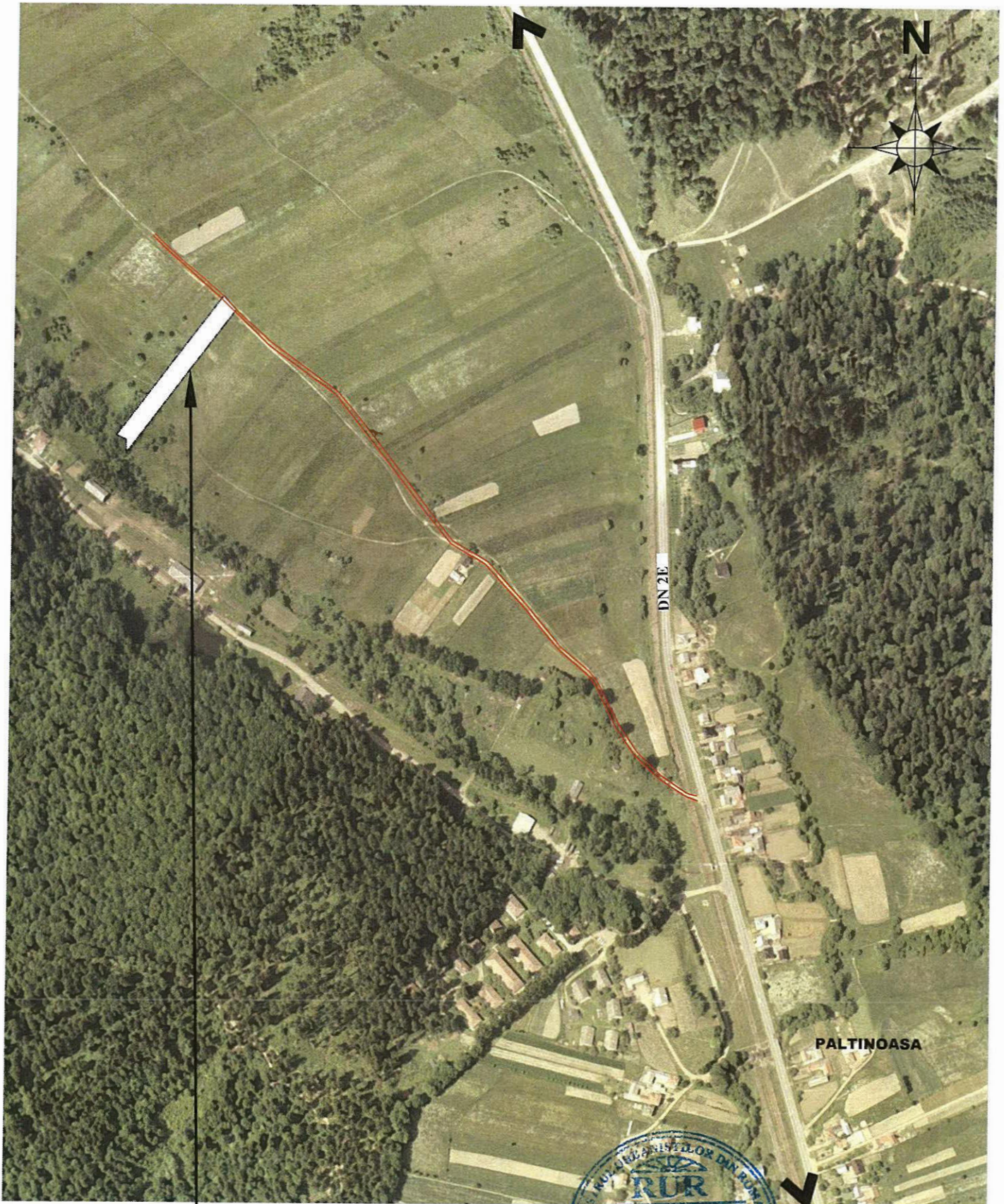
Arhitectura



Inginerie  
ing. Moruz Ilie



spre Solca



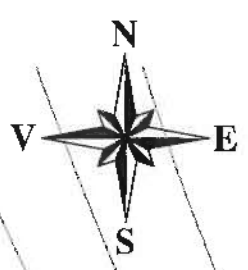
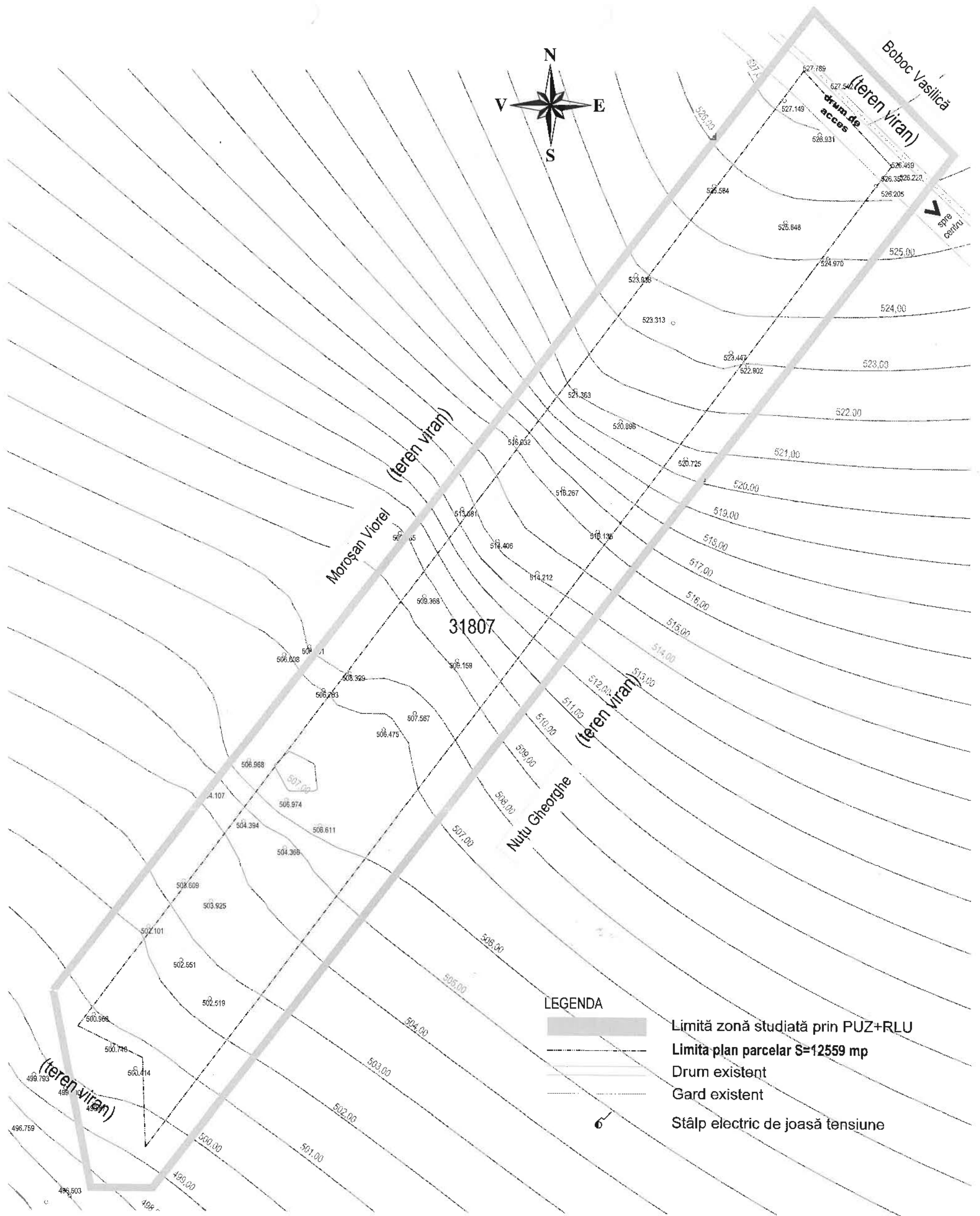
### AMPLASAMENT TEREN STUDIAT




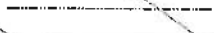



spre DN 17  
(Paltinoasa)

Verificat:	Cerința: A1	Referat Nr.: .....	Beneficiar: HALIP, SILVESTRU-LUCREȚIU	Proiect nr. 26 - 2019
Gara Humorului J33/435/2006	<b>Societatea comercială TOP EXPERT SRL</b>	Titlu proiect: Întocmire P.U.Z. în vederea obținerii autorizației de construire pentru locuință și anexe	Titlu planșă:	Faza: PUZ
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	Scara 1:5000	Planșa nr. <b>0</b>
Sef proiect	ing. Ilie Moruz	<i>[Signature]</i>	Data 2019	
Geotehnica	prof.univ.dr. C. Catana	<i>[Signature]</i>		
Inginerie	ing. Ilie Moruz	<i>[Signature]</i>		

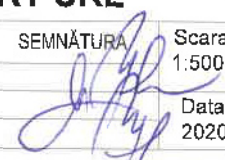
## ÎNCADRARE ÎN ZONĂ



**LEGENDA**

-  Limită zonă studiată prin PUZ+RLU
-  Limita plan parcelar S=12559 mp
-  Drum existent
-  Gard existent
-  Stâlp electric de joasă tensiune



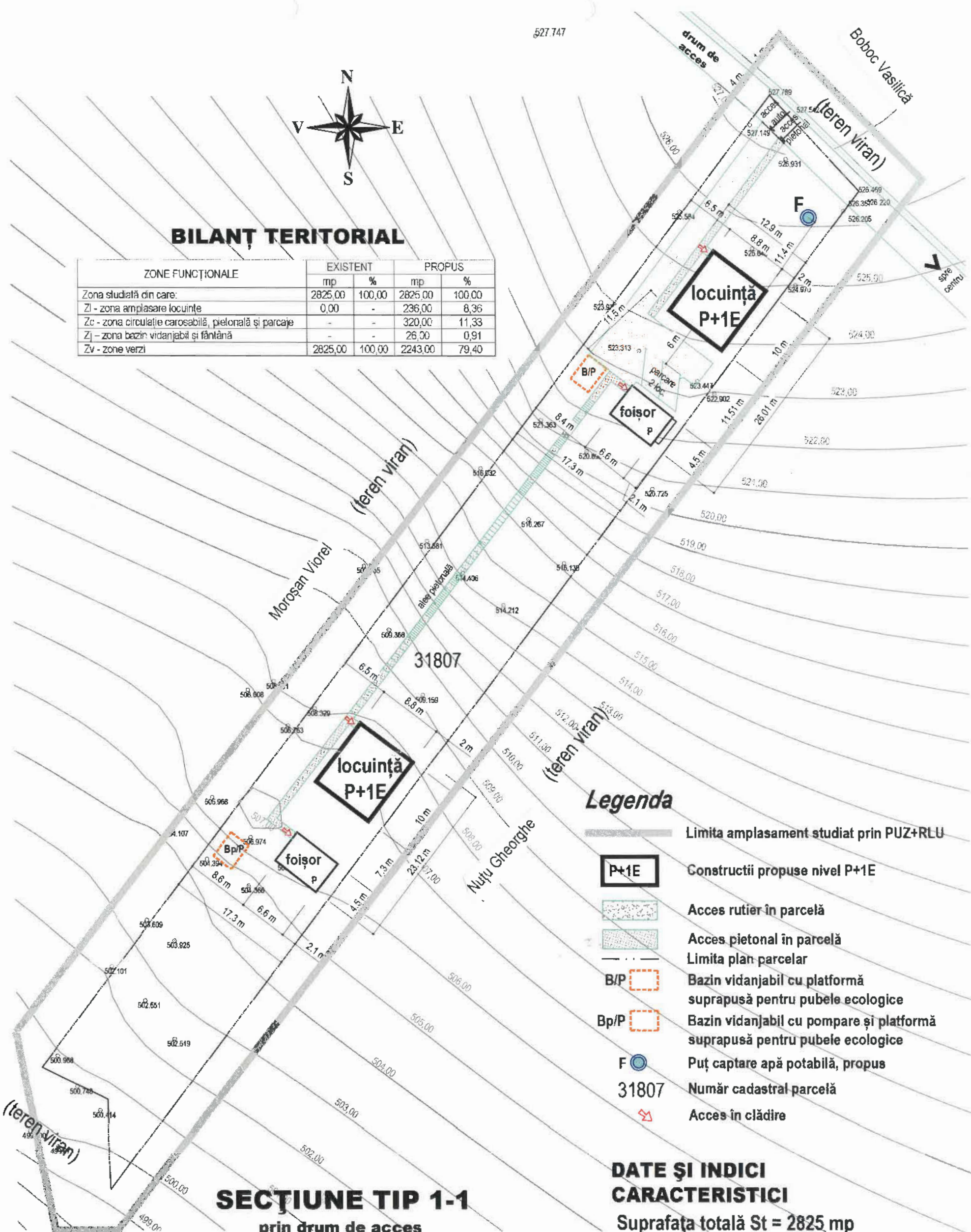
Verificat:	Ceșta: <b>AI</b>	Refera: N: ..... din .....	Beneficiar: HALIP SILVESTRU-LUCREȚIU	Proiect nr. 26 - 2019
<b>Societatea comercială TOP EXPERT SRL</b> <small>Gl. de Hărțuri 4331435/2006</small>		Titlu proiect: Înlocuire P.U.Z. în vederea obținerii autorizației de construire pentru locuință și anexe		Faza: PUZ
SPECIFICAȚIE Sef proiect Arhitectură Inginerie	NUME ing. Ilie Moruz carh. I. Mihalache ing. Ilie Moruz	SEMNĂTURĂ 	Scara 1:500 Data 2020	Titlu planșă: <h1 style="text-align: center;">SITUAȚIA EXISTENTĂ</h1>
				Planșa nr. <b>1</b>

527.747



### BILANȚ TERITORIAL

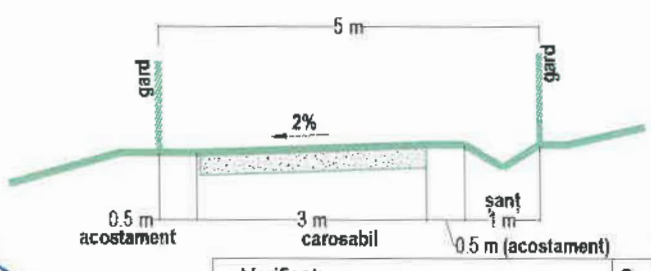
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Zona studiată din care:	2825,00	100,00	2825,00	100,00
ZI - zona amplasare locuințe	0,00	-	236,00	8,36
Zc - zona circulație carosabilă, pietonală și parcaje	-	-	320,00	11,33
Zj - zona bazin vidanjabil și fântână	-	-	26,00	0,91
Zv - zone verzi	2825,00	100,00	2243,00	79,40



### Legenda

- Limita amplasament studiat prin PUZ+RLU
- Constructii propuse nivel P+1E
- Acces rutier în parcelă
- Acces pietonal în parcelă
- Limita plan parcelar
- Bazin vidanjabil cu platformă suprapusă pentru pubele ecologice
- Bazin vidanjabil cu pompare și platformă suprapusă pentru pubele ecologice
- Puț capture apă potabilă, propus
- Număr cadastral parcelă
- Acces în clădire

### SECȚIUNE TIP 1-1 prin drum de acces scara 1:100

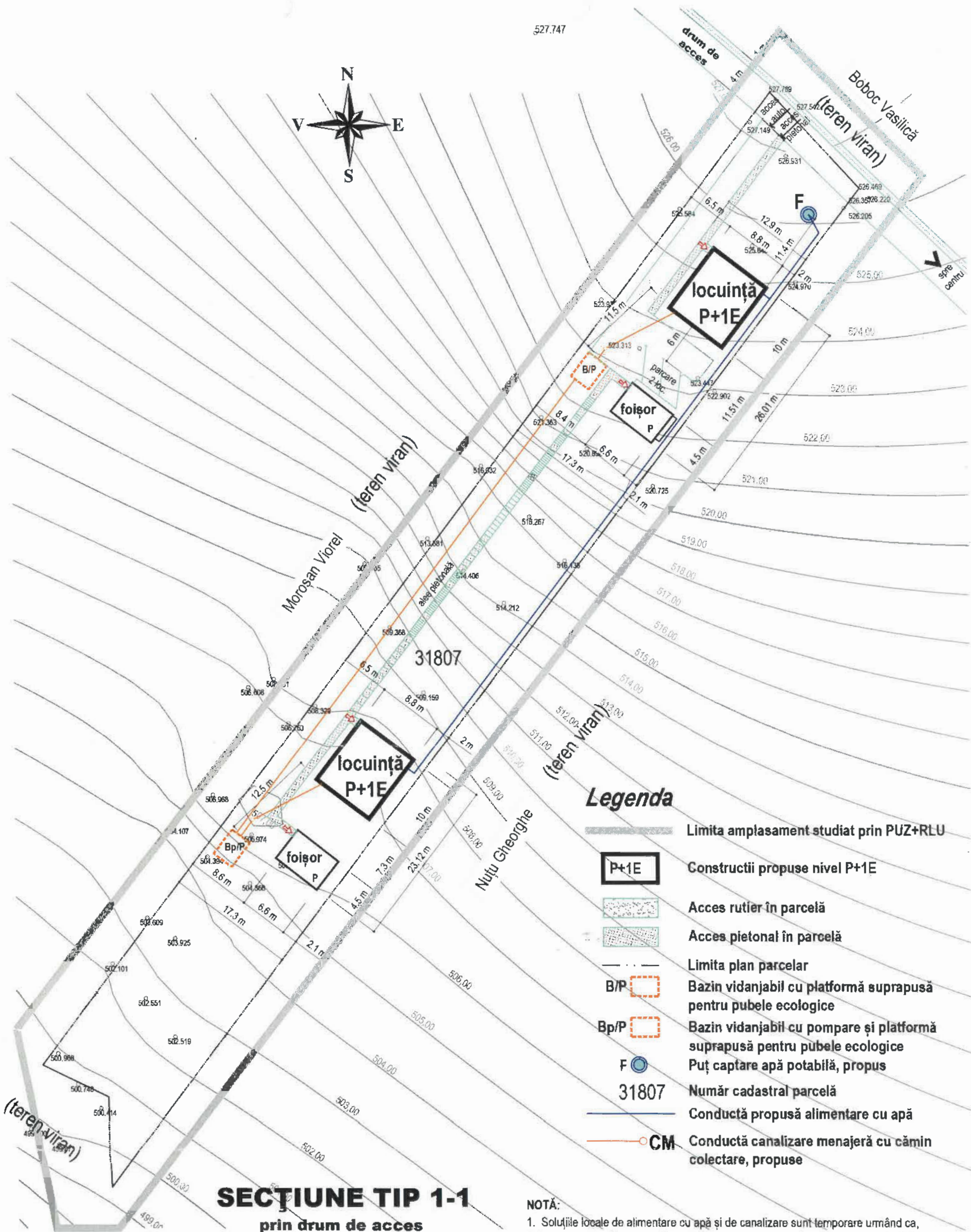


### DATE ȘI INDICI CARACTERISTICI

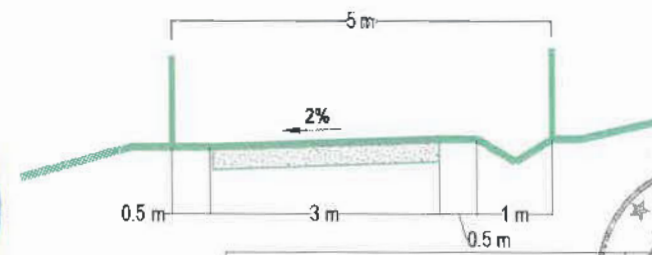
- Suprafața totală St = 2825 mp
- Suprafața de scos din circuitul agricol, Sca = 882 mp
- Procentul de ocupare a terenului POT max. = 30%
- Coeficientul de utilizare a terenului CUT max. = 0,60



Verificat:	Cerinta: A1	Referat Nr.:	Beneficiar: HALIP SILVESTRU-LUCREȚIU	Proiect nr. 26 - 2019
Societatea comercială TOP EXPERT SRL			Titlu planșă: REGLEMENTĂRI URBANISTICE	
Șef proiect: ing. Ilie Moruz	SEMNĂTURĂ:	Scara: 1:500	Faza: PUZ	
Arhitectură: carh. I. Mihalache		Data: 2020	Planșa nr. 2	
Inginerie: ing. Ilie Moruz				



**SECȚIUNE TIP 1-1**  
**prin drum de acces**  
**scara 1:100**



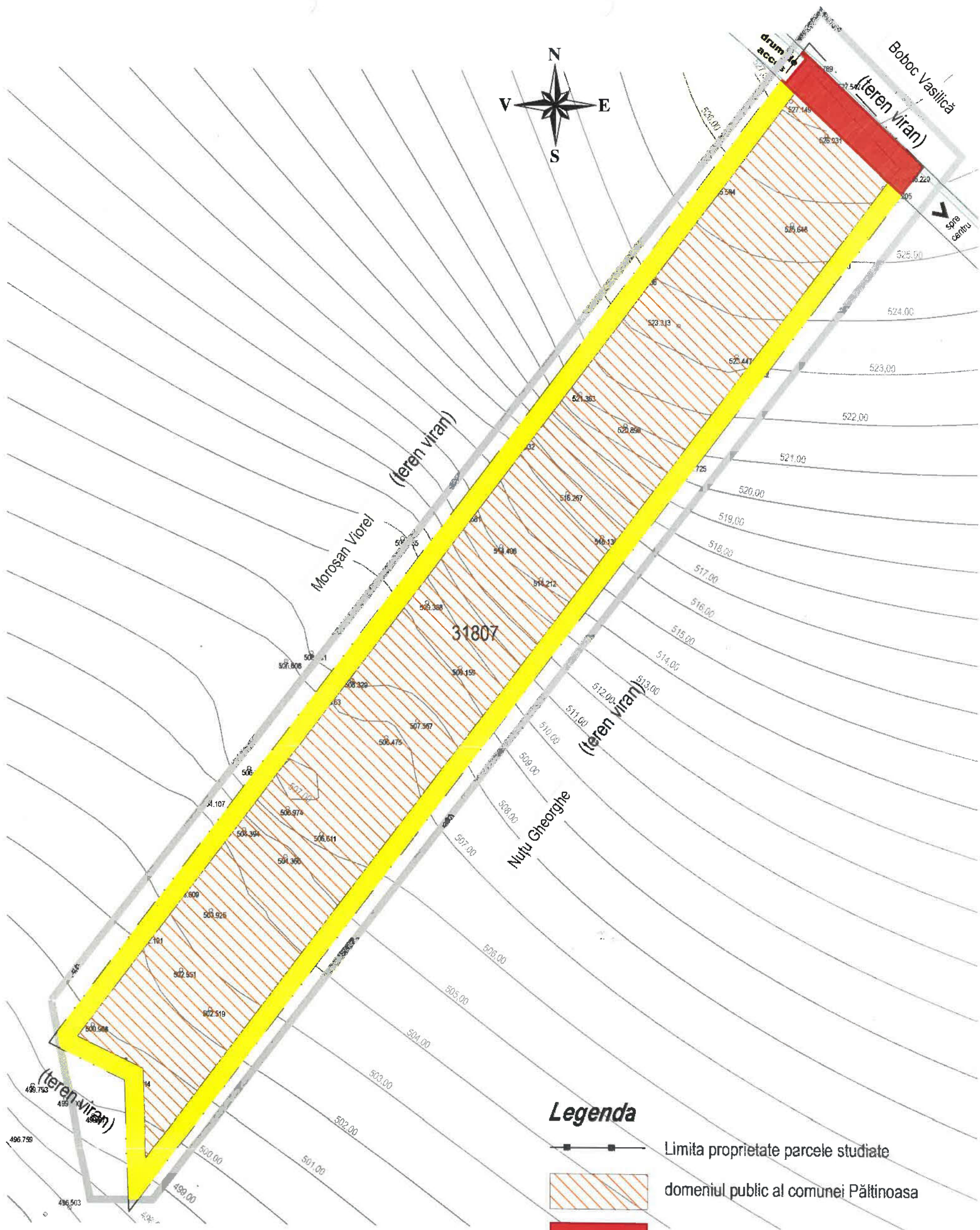
**Legenda**

- Limita amplasament studiat prin PUZ+RLU
- Constructii propuse nivel P+1E
- Acces rutier în parcelă
- Acces pietonal în parcelă
- Limita plan parcelar
- Bazin vidanjabil cu platformă suprapusă pentru pubele ecologice
- Bazin vidanjabil cu pompare și platformă suprapusă pentru pubele ecologice
- Puț captare apă potabilă, propus
- Număr cadastral parcelă
- Conductă propusă alimentare cu apă
- Conductă canalizare menajeră cu cămin colectare, propuse


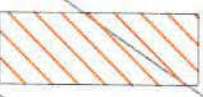


- NOTĂ:**
- Soluțiile locale de alimentare cu apă și de canalizare sunt temporare urmând ca, întreaga zonă să fie racordată la sistemul centralizat de apă-canal a localității Păitinoasa, după asigurarea condițiilor tehnice de către operatorul zonei.
  - Puțul de captare va fi executat prin forare până la acviferul de adâncime sub presiune (cca 15 m adâncime).
  - Bazinele (fosele septice) vidanjabile se amplasează în afara zonei de restricție a puțurilor de captare (zonă circulară cu raza de 10 m măsurată din centru) și la distanța de minim 10 m de locuință conform ord. M.S. nr. 119/2014 art. 34).
  - Conductele de canalizare vor fi impermeabile din PVC D 110 mm.



Verificat:		Cența: A1	Referat Nr.: ..... din .....	Proiect nr. 26 - 2019
Societatea comercială <b>TOP EXPERT SRL</b>		Beneficiar: HALIP SILVESTRU-LUCREȚIU		Faza: PUZ
Cămin Humorului J33/25/2006		Titlu proiect: Întocmire P.U.Z. în vederea obținerii autorizației de construire pentru locuință și anexe		Planșa nr. <b>3</b>
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	Scara	Titlu planșă:
Șef proiect	ing. Ilie Moruz		1:500	<b>REGLEMENTĂRI EDILITARE</b>
Arhitectură	carh. I. Mihalache		Data	
Inginerie	ing. Ilie Moruz		2020	



**Legenda**

-  Limita proprietate parcele studiate
-  domeniul public al comunei Păltinoasa
-  domeniul public (stradă acces)
-  domeniul proprietatilor private



Verificat:		Cerinta: A1	Referat Nr.: ..... din .....
 <b>Societatea comercială TOP EXPERT SRL</b> <small>Gura Humorului J33/435/2006</small>		Beneficiar: HALIP SILVESTRU-LUCRETIU	
<small>Șef proiect</small> ing. Iie Moruz		Titlu proiect: Întocmire P.U.Z. în vederea obținerii autorizației de construire pentru locuință și anexe	
<small>Arhitectură</small> carh. I. Mihalache		Titlu planșă: <b>PROPRIETATEA ASUPRA TERENULUI</b>	
<small>Inginerie</small> ing. Iie Moruz		Scara: 1:500 Data: 2020	
			Proiect nr. 26 - 2019 Faza: PUZ Planșa nr. <b>4</b>