

# PLAN URBANISTIC ZONAL

## SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

### INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE LOCUINTA (DEMISOL SI PARTER), GARAJ, FOSA, FANTANA, IMPREJMUIRE, ANEXA, FOISOR

beneficiar:	<b>COHUT MARIA-ANTONINA</b>
elaborator:	<b>SPACEGRID ARCHITECTURE SRL</b>
contract:	<b>06/2025</b>
număr proiect:	<b>08/10.2025</b>
faza de proiectare:	<b>PUZ</b>
perioada de elaborare:	<b>martie 2025</b>

faza proiectare: **PUZ**  
 beneficiar: **COHUT MARIA ANTONINA**  
 jud. Suceava, sat. Solonetu Nou (com. Cacica), nr. 1094

proiectant general **SPACEGRID ARCHITECTURE SRL**  
 jud. Botosani, Mun. Botosani, strada Pacea, Nr. 59, ap. 2  
 Tel +40 744320382  
 Șef proiect arh. Alexandra Puiu

urbanism **SC CONCEPT SRL Botoșani**  
 Botoșani, str. Gen. Gheorghe Avrămescu nr. 28B  
 J07/886/92; CIF 3199286;  
 tel +40 744 527 303  
 email [dbotez@gmail.com](mailto:dbotez@gmail.com)  
 Coordonator de urbanism arh. Dan Octavian BOTEZ  
 Drept de semnătură D 1235 / 20 11 2008

Instalații **SC INGRID DESIGN SRL**  
 București, str. Arhiepiscopul Calist nr. 6, Sector 2  
 J40/12597/2019; CIF 41671798; tel +40 723 550 395  
 Proiectant edilitare ing. Marian ENE

**SPACEGRID ARCHITECTURE SRL**  
 Arh. Alexandra Puiu

MARTIE 2025

# COLECTIV DE ELABORARE

---

## PROIECTANT GENERAL

---

- SPACEGRID ARCHITECTURE SRL
  - ARH. ALEXANDRA PUTU



## PROIECTANT URBANISM

---

- S.C. CONCEPT SRL  
COORDONATOR URBANISM
  - ARH. DAN OCTAVIAN BOTEZ



## PROIECTANT EDILITARE

---

- S.C. INGRID DESIGN SRL
  - ING. MARIAN ENE

# BORDEROU PIESE SCRISE

---

## Cuprins

Proiectant general .....	2
Proiectant urbanism .....	2
Proiectant edilitare .....	2
Capitolul I. TERMENI UTILIZATI IN PUZ .....	4
1.2 Obiectul P.U.Z. ....	4
1.4 Structura Planului Urbanistic Zonal .....	6
Capitolul II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE .....	6
Inadrarea in localitate .....	7
Elemente ale cadrului natural .....	8
Circulația 10 .....	10
Ocuparea terenurilor .....	10
2.6 Echiparea edilitară .....	10
2.7 Probleme de mediu .....	12
Optiuni ale populatiei .....	12
DISFUNCTIONALITATI .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA .....	12
3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA .....	14



## Borderou piese desenate

---

PUZ 01	Plan de încadrare în zonă	sc. 1 : 2000
PUZ 02	Situație existentă	sc. 1 : 500
PUZ 03	Reglementări urbanistice	sc. 1 : 500
PUZ 04	Reglementări – echipare edilitară	sc. 1 : 500
PUZ 05	Reglementări – circulația terenurilor	sc. 1 : 500

## CAPITOLUL I. TERMENI UTILIZATI IN PUZ

In cuprinsul PUZ si RLU aferent, toti termenii tehnici si indicatorii urbanistici sunt utilizati in concordanta cu prevederile privind explicatia termenilor utilizati din legislatia si normativele incidente in materie, si anume:

-Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare

-Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare

-Reglementarea tehnica – GM - 007 – 2000 – GHID PRIVIND EELBORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000

In cuprinsul prezentului PUZ si RLU se utilizeaza abrevierile din PUG si RLU Rachiti.

### 1.2 Obiectul P.U.Z.

Scopul prezentei documentatii Scopul prezentei documentatii este acela de a stabili pentru terenul situat in sat. Solonetu Nou, com. Cacica, NC/CF 34769 si NC/CF 34659, conditiile necesare introducerii terenului in intravilanul comunei si determinarea reglementarilor urbanistice specifice, detaliate, necesare in vederea construirii unei locuinte cu regim de inaltime demisol si parter cu o capacitate ce cca. 4 camere de locuit.

Obiectivele principale ale P.U.Z. sunt urmatoarele:

- introducerea terenului in suprafata de 10140 mp in intravilanul comunei Cacica
- modificarea folosintei terenului din arabil si neproductiv in curti constructii
- introducerea terenului in subzonafunctionala **LMu1** subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban cu inaltimea pana la 10,00 m
- determinarea conditiilor de constructibilitate (regimul de construire) a regulilor privind configurarea, volumetria si expresia arhitecturala pentru constructia propusa
- determinarea lucrarilor de constructii si de amenajare ale terenului necesare in vederea bunei functionarii a locuintei
- determinarea conditiilor tehnice, a documentatiilor, documentelor, avizelor si acordurilor necesare in vederea emiterii autorizatiei de construire

### 1.3 Surse de documentare

Documentatia urbanistica este intocmita in conformitate cu:

PUG si RLUB - aflat in valabilitate;

Extrase de plan cadastral;

Documente cadastrale ale parcelelor care au generat PUZ-ul:

- extras de carte funciara
- plan de amplasament si delimitarea bunului imobil
- studiul topografic
- studiul geotehnic
- memoriu acces rutier
- instalatii, echipare tehnico-edilitara

- ambularea zonei de studiu, informatii obtinute de proiectant prin vizualizarea nemijlocita si consemnarea constatarilor din zona de studiu

Anterior elaborarii acestei faze de proiectare au fost obtinute urmatoarele documente:

Certificatul de urbanism nr. 199 / 12.11.2024;

Avizul arhitectului sef etapa aviz de oportunitate nr .....

AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. ....;

Pentru zona studiata prin PUZ nu exista alte proiecte de investitii elaborate sau in curs de elaborare.

La elaborarea Planului Urbanistic Zonal, s-au avut in vedere prevederile legislatiei specifice, printre care:

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrurilor de construcții cu modificarile si completarile ulterioare;

Ordinul MDRAP nr. 839 / 12.10.2009 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 50 / 1991 privind autorizarea lucrurilor de constructii cu modificarile si completarile ulterioare

Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și a urbanismului;

Ordinul MDRAP nr. 233 / 26.02.2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism;

Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotararea Guvernului nr.525 / 1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM- 007-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N din 10 aprilie 2000;

Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N din 16 august 2000;

Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, republicata;

Metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, aprobata prin Ordinul ministrului dezvoltarii regionale si turismului nr. 2.701/2010;

Ordin nr.119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei cu modificarile si completarile ulterioare;

Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 195/2005 privind protectia mediului, aprobata cu modificari prin Legea nr. 265/2006 cu modificarile si completarile ulterioare;

Legea 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului;

Normativ pentru adaptarea cladirilor civile si spatiului urban aferent la exigentele persoanelor cu handicap, indicative NP 051/2001, aprobat prin Ordinul ministrului lucrarilor publice, transporturilor si locuintei nr.649 din 25 aprilie 2001;

Normativul P118/1999 privind securitatea la incendiu a constructiilor;

N.P.24-1997 Normativ pentru proiectarea si executia parcajelor pentru autoturisme aprobat prin Ordinul MLPAT din 28.11.1997;

Normele tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitati urbane, aprobate prin Ordinul ministrului transporturilor nr. 49/1998, publicat in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998;

STAS 10144/1-91 Strazi. Profiluri transversale – Prescripții de proiectare;  
STAS 10144/2-91 Strazi. Trotuare, alei de pietoni și piste de cicliști – Prescripții de proiectare;

STAS 10144/3-91 Strazi. Elemente geometrice – Prescripții de proiectare;

In cuprinsul P.U.Z. și R.L.U. se utilizează abrevierile din P.U.G. și R.L.U. Căcica

#### 1.4 Structura Planului Urbanistic Zonal

Planul Urbanistic Zonal are următoarea structură - conținut:

- piese scrise:

*Memoriul general PUZ:* cuprinde tratarea în detaliu, sub aspect cantitativ și calitativ, a principalelor probleme ce au rezultat din analiza evoluției zonei în corelație cu evoluția localității și a situației existente, cu evidențierea disfuncționalităților, a opțiunilor inițiatorilor, cât și a reglementărilor ce se impun pentru realizarea acestor opțiuni.

*Regulamentul Local de Urbanism:* enunțat sub forma unor permisiuni și/sau restricții, care explică și detaliază Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi aplicării acestuia.

**piese desenate:** (planșe, cartograme, scheme, grafice, etc.), constituite pe suport topografic la scara 1/1000 și 1/2000 și care urmăresc ilustrarea următoarelor aspecte:

- încadrarea în zonă;
- situația existentă;
- reglementări urbanistice stabilite pentru acest teritoriu.

## CAPITOLUL II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

### Evoluția zonei

#### 2.1 Date privind evoluția zonei

Parcelele care generează PUZ (NC/CF 34769 și NC/CF 34650), sunt situate în intravilanul comunei Căcica, în partea de est a acesteia, pe o suprafață de teren cu categorii de folosință *arabil, neproductiv, faneeată cu o suprafață totală cumulată de 10540 mp.*

Conform PUG Căcica, parcela face parte din UTR nr. 5 – Zona de locuințe și funcțiuni complementare pentru terenul din intravilan și teren extravilan fără reglementări urbanistice.

#### Caracteristici semnificative ale zonei, relatează cu evoluția localității

Imobilele care generează PUZ sunt situate în zona de vest a comunei Căcica, (parcelele cadastrale cu NC/CF 34769 și NC/CF 34659), în suprafață de 10540 mp.

Imobilele propuse pentru introducerea în intravilan și construirea locuinței, în suprafață de 400 mp (NC/CF34769-intravilan și extravilan) și de o suprafață de 10140 mp (NC/CF 34659-extravilan) au deschidere la două cai de acces, una dispusă la nord și fiind un drum de exploatare agricolă și unul în sud un drum județean DJ 209 L. Imobilele sunt învecinate la est și vest cu proprietăți private ale persoanelor fizice, majoritatea teren arabil. Suprafața pentru care se solicită introducerea terenului în intravilan este de 1794, 30 m.p. compusă din:

- 1481,3 m.p. din categoria de folosință arabil cu suprafață totală de 7075,00 m.p. din CF nr. 34650, nr. cadastral 34650;

- 313 m.p. din categoria de folosinta arabil extravilan din CF nr. 34769, nr. cadastral 34769.

Accesul la amplasament este asigurat prin aliniamentul sudic al parcelei NC/CF 34769 din drumul public.

Din punct de vedere al vecinatatilor, imobilele care genereaza PUZ este invecinate cu:

*NORD*

- 34,38 m, imobil – drum pamant

*VEST*

- 82,34 m, imobil CAD 34649 , proprietate private, teren agricol;
- 89,57 m, imobil CAD 34744, proprietate privata, teren agricol;
- 111,92 m, imobil CAD 34745, proprietate privata, teren agricol;
- 66,41 m, imobil CAD 37071, proprietate private, teren agricol;
- 174,47 m, imobil CAD 37070, proprietate private, teren agricol;

*SUD*

- 11,34 m, cale de acces DJ 209L

*VEST*

- 32,86 m, imobil CAD 34768, proprietate private, teren agricol;
- 151,52 m, imobil CAD 34651, proprietate privata, teren agricol si curti constructii, teren cu trei constructii
- 244,77 m, imobil CAD 34748, proprietate private, teren agricol;
- 75,59 m, imobil CAD 34747, proprietate private, teren agricol;

### **Incadrarea in localitate**

#### **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

Imobilele care genereaza PUZ sunt situate in zona de vest a comunei Cacica, (parcelele cadastrale cu NC/CF 34769 si NC/CF 34659), in suprafata de 10540 mp.

Imobilele propuse pentru introducerea in intravilan si construire locuintei, in suprafata de 400 mp (NC/CF34769-intravilan si extravilan) si de o suprafata de 10140 mp (NC/CF 34659-extravilan) au deschidere la doua cai de acces, una dispusa la nord si fiind un drum de exploatare agricola si unul in sud un drum judetean DJ 209 L. Imobilele sunt invecinate la est si vest cu proprietati private ale persoanelor fizice, majoritatea teren arabil. Suprafata pentru care se solicita introducerea terenului in intravilan este de 1794, 30 m.p. compusa din:

- 1481,3 m.p. din categoria de folosinta arabil cu suprafata totala de 7075,00 m.p din CF nr. 34650, nr. cadastral 34650;

- 313 m.p. din categoria de folosinta arabil extravilan din CF nr. 34769, nr. cadastral 34769.

Accesul la amplasament este asigurat prin aliniamentul sudic al parcelei NC/CF 34769 din drumul public.

### **Relationarea zonei cu localitatea**

Zona este caracterizata predominant functional din zone rezidentiale ce au locuinte individuale cu amplasament independent pe lot avand regim mic de inaltime (pana la 10 m inaltime) si terenuri cu folosinta agricola, neutilizate pentru constructii.

Parcelele care genereaza PUZul in vederea construirii locuintei individuale este accesibila din DJ 209L, dispus la S de amplasament.

DJ 209L este echipat cu urmatoarele tipuri de retele tehnico-edilitare necesare functionarii zonei:

- retea de energie electrica
- retea de telefonizare

### **Elemente ale cadrului natural**

Comuna Cacica este situată în centrul județului Suceava, în zona de podiș și a dealurilor subcarpatice la intersecția drumurilor naționale DN 2E Păltinoasa - Solca și drumurile județene DJ 178A Pârteștii de Sus - Costâna, DJ 178E Botoșana - Pârteștii de Sus, la o distanță de 40 de km de municipiul reședință de județ Suceava și la 10 km de orașul Solca. Localitatea Cacica este străbătută de paralela de 47°37' latitudine nordică și meridianul 25°55' longitudine estică, la contactul dintre Podișul Sucevei și orogenul Carpaților Orientali, reunind două unități geologice și geografice distincte. Cacica se mărginește la nord cu satul Pârteștii de Sus, spre nord - vest cu satul Maidan, spre vest și sud-vest cu comuna Mănăstirea Humorului prin Obcina Cacica cu vârful la Cruce (807 m), spre est și sud-est cu comuna Pârteștii de Jos, și spre nord - est cu comuna Botoșana.

Geografic, perimetrul se gaseste intr-o zona deluroasa, apartinand sectorului nord-vestic al Platformei Moldovenesti, strajuita la vest de Obcina Cacica, la nord de depresiunea Solca, iar la est si sud de Podisul Sucevei. Morfologic perimetrul studiat apartine Depresiunii Cacica.

Din punct de vedere geologic perimetrul in studiu este situat pe aria de dezvoltare a formatiunilor sedimentare apartinand partii central-nordice a unitatii ge structurale cunoscuta sub denumirea de Platforma Moldoveneasca.

### **Date geomorfologice**

Din punct de vedere geomorfologic perimetrul in studiu face parte dintr-o zona deluroasa, apartinand sectorului nord-vestic al Platformei Moldovenesti, strajuita la vest de Obcina Cacica, la nord de depresiunea Solca iar la est si sud de Podisul Sucevei. Morfologic perimetrul studiat apartine Depresiunii Cacica.

La paralela localitatii Cacica, in profilul transversal al vail paraului Solonet, ca forme de relief fluviatil se individualizeaza urmatoarele terase :

- terasa de 1,0-2,0 m altitudine (ca terasa inferioara, sau de lunca) situata in imediata apropiere a albiei minore a paraului Solonet, avand o extindere redusa ; este constituita din pietrisuri nisipuri grosiere sau medii si bolovanisuri si este frecvent inundata, indeplinind in mare parte functia de albie majora;
- terasa de 2,0-3,0 m altitudine, ca prima terasa superioara sau de vale, cu o extindere destul de mare este, constituita predominant din pietrisuri, bolovanisuri si nisipuri ;
- terasa de 12-16 m apare in zonele ridicate, unde s-a conservat sau a fost completata cu sedimente apartinand unor afluenti. Este constituita din pietrisuri, nisipuri cu elemente rulare sau subangulare de roci sedimentare. Terasa care va suporta constructia proiectata este usor inclinata spre vest si sud-sud vest.

Terasele deschise, sub aspect morfologic si structural, apartine teraselor de vale bine reprezentate in zona si bine individualizate, cu toate ca diferenta de altitudine dintre ele este in general redusa. Structura acestor terase este simpla, de natura deluviala si coluviala. Acumulativul este format din fragmente rulate, angulare sau subrotunjite de roci sedimentare. Pe verticala stiva sedimentara nu tradeaza o sortare evidenta, care sa se mentina pe distante mari si care sa poata fi utilizate ca reper morfogenetic, remarcandu-se insa o diversitate lito-structurala pe distante foarte mici.

### **Date hidrologice si hidrogeologice**

Reteaua hidrologica din zona este reprezentata in primul rand de paraul Solonet, care la paralela amplasamentului obiectivului analizat, are o pozitie aproape directionala fata de directia elementelor morfostructurale si geologice. Alaturi de acesta, ca afluent pe partea dreapta mentionam prezenta unui torent, cu debite in general mici in perioadele cu precipitatii, care seaca dupa aceea si care se racordeaza in unghi de 30 la receptorul principal.

### **Caracteristicile reliefului**

Relieful comunei este o parte integranta a Podisului Sucevei, parte dintr-o unitate structurala mult mai intinsa ce reprezinta prelungirea spre sud-vest a platformei est-europene denumita platforma moldo-podolica. Ca unitati de relief, intalnim in partea de nord-est depresiuni colinare si in partea de sud-vest dealuri piemontane, adica suprafete inclinate spre est, formate la contactul unei regiuni muntoase cu o depresiune.

Cea mai inalta cota de pe teritoriul comunei este de 973 m situata la locul numit Custurair cea mai de joasa este de 380 m, situata in apropierea statiei de cale ferata Cacica. Teritoriul localitatilor Cacica si Partestii de Sus este dominat de Dealul Troian (455,7 m), dealul Muncelul (458 m), situate la sud de paraul Solonet si Dealul Rodinii (481 m), Dealului Cojocului (615 m), situate la nord de paraul Solonet. Localitatile Maidan, Solonetu Nou si Runc, sunt dominate de Dealul Maidanului (560 m) situat la nord de paraul Solonet.

Relieful comunei este colinar. Fundamentul geologic este format din marne si argile cenusii sau roscate, gresii moi, gips si sare. Depozitele de suprafata sunt alcatuite din sol vegetal si argile prafosase. Terenul bun de fundare este stratul argilos plastic consistent; adancimea de inghet este de 1,10 m; zona este in perimetrul „E”,  $k_s=0,12$  si  $T_c=0,7$  secunde.

### **Rețeaua hidrografică**

Reteaua hidrografica a comunei Cacica se caracterizeaza printr-o densitate medie de ape curgatoare fiind compusa din rauri cu curgere permanenta si rauri cu curgere intermitenta respectiv:

paraul Solonet izvoreste din zona varfului Mosneagului si strabate satele Maidan, Solonetu Nou, Partestii de Sus, fiind limita naturala Partestii de Sus si Cacica. Paraul strabate comuna de la vest la est pe o lungime de 12 km si se varsa in raul Suceava.

Paraul Cacica- izvoraste din padurea Calugarita, are o lungime de 5 km, curge prin centrul localitatii Cacica si se varsa in paraul Blandet;

Paraul Neagra- izvoraste din padurea Obsetei, are o lungime de 4,5 km, curge prin zona nordica a comunei si se varsa in paraul Solonet;

Paraul Seaca- izvoraste din padurea Tohog, are o lungime de cca. 4 km, se varsa in paraul Solonet;

Paraul Racova- izvoraste din Coasta Maidanului, are lungimea de cca. 5 km strabate satul Runc si se varsa in paraul Inara;

Paraul Blandetu – izvoraste de pe teritoriul comunei Manastirea Humorului, traverseaza comuna Cacica prin partea de sud-est si se varsa in paraul Solonet.

In perioadele ploioase ale anului, paraul Solonet isi mareste debitul ,iesind din matca si producand inundatii mai ales in zona satelor Maidan si Solonetu Nou.

### Clima

Comuna Cacica are o clima temperata, de tip continental specifica zonei de podis(200-800 m).Temperatura medie anuala se situeaza intre 6 ° si 8 ° C.Zona este caracterizata din punct de vedere climateric de ierni lungi, friguroase si primaveri scurte si racoroase cauzate de vanturile de vest si est-nord-vest si aerul polar.Cantitatea de precipitatii anuale este cuprinsa 600 si 1000 l/m<sup>2</sup>, cu mari diferente de la luna la luna sau de la an la an.Inghetul se produce in septembrie –octombrie,iar dezghetul are loc ceva mai tarziu de sfarsitul lunii martie.

Regimul eolian in zona , este influentat de pozitia si intensitatea centrilor barici , orografie , altitudine si orientarea reliefului , astfel frecventa vanturilor este diferita aceasta fiind in functie de punctele cardinale astfel : dinspe NV 32% ; E 9.5% ( crivatul este frecvent , atingand valori care pot depasi 100 km/h si provoaca viscole extrem de violente),cu o viteza medie 3-5 m/s.

### Vegetatia

Din punct de vedere al vegetatiei ,comuna Cacica se incadreaza in zona de silvostepa cu paduri mixte de tip central-european(fageto-gamnete)

Vegetatia spontana lemnoasa este dominata de foioase ca fagul si stejarul. Se mai intalnesc: carpenul, teiul, frasinul. Dintre speciile ierboase, mai importante sunt iarba campului, golomatul, pinul.

### Fauna

In categoria pasari, se intalnesc: potarnichea, prepelita, turturica, uliul porumbar, uliul pasasarar, bufnita, corbul, cioara cenusie, cotofana, gaita, butura, vrabia, mierla, privighetoarea, cucul, ciocanitoarea, Dintre pasarile migratoare se intalnesc randunica si barza.In ce priveste alte animale salbatice pot fi intalnite: caprioare, porci mistreti, bursuci, vulpi. In apele ce strabat comuna , traiesc: porcisorul, cleanul, chiscanul, carasul, pastravul.

### Circulația

Parcelele care genereaza P.U.Z. este situata pe DJ209L, cu intreaga lungime a aliniamentului deschis spre strada. Acest fapt va permite asigurarea accesului carosabil si a accesului pietonal, direct din domeniul public.

DJ209L are profilul transversal corespunzator strazilor de CATEGORIA a III A compus astfel:

- carosabilul bidirectional, cu latimea de 6,30m cu stratul de uzura din beton asfaltic
- doua acostamente laterale cu latimea de 0,6 –0,7m realizate din balast
- un sant laterale, pentru scurgerea alor pluviale cu latimea de 0,90m realizat din beton

### DISFUNCTIONALITATI

Starea si capacitatea strazii este corespunzatoare si nu exista intersectii cu probleme. In consecinta consideram ca nu exista disfunctionalitati din punct de vedere a circulatiei.

### Ocuparea terenurilor

Evolutia urbanistica a zonei este prezentata in cap.2.1. –Evolutia zonei.

Pe parcelele invecinate, situate pe aceeasi parte a DJ 209L cu parcela care face obiectul P.U.Z au fost construite locuinte cu regim de inaltime P+M si anexe gospodaresti cu regim de inaltime parter.

Din punct de vedere al structurii cladirilor, corpurile principale sunt: durabile iar corpurile secundare realizate din structuri cu elemente portante din lemn sunt semidurabile. Toate cladirile invecinate sunt in stare buna.

Din punct de vedere al gradului de rezistenta la foc, corpurile principale se incadreaza in gradul III de rezistenta la foc, iar corpurile secundare se incadreaza in gradul IV de rezistenta la foc.

Spatiile libere de pe parcelele invecinate sunt amenajate cu suprafete inierbate si portiuni cu livezi.

In zona invecinata nu exista servicii de interes general si spatii verzi publice, zona fiind in prezent slab construita.

Conform studiului geotehnic in zona nu sunt evidentiate riscuri naturale.

**Principalele aspecte privind ocuparea terenurilor din zona sunt ilustrate in plansa A02 – PLAN DE SITUATIE –EXISTENT.**

Avand in vedere cele prezentate anterior consideram ca nu exista disfunctionalitati privitor la:

- stanjeniri intre functiuni
- starea fondului construit
- ocuparea terenurilor cu fond construit
- conditii grele de fundare
- riscuri naturale si antropice
- surse de poluare

## 2.6 Echiparea edilitară

### *Alimentare cu apa*

Satele comunei nu dispun de rețele de canalizare stradală, atât a apelor uzate cât și a apelor pluviale.

### *Canalizare*

Satele comunei nu dispun de rețele de canalizare stradală, atât a apelor uzate cât și a apelor pluviale.

### *Alimentarea cu energie electrica*

Localitatile comunei Cacica sunt racordate la sistemul energetic national de la rețeaua de distributie de 20kv aeriana si subterana. Rețeaua electrică de joasa tensiune destinata consumatorilor casnici, precum si iluminatul public sunt racordate la posturile de transformare de tip aerian, a caror putere variaza intre 40 kVA si 250 kVA. Localitatile comunei Cacica dispun de un număr de 13 posturi de transformare amplasate aerian pe stâlpi racordate la L.E.A. 20 kV.

Iluminatul public la nivelul comunei exista in lungul arterelor principale si se face cu lampi cu vapori de mercur si lampi cu incandescenta, pozate pe stalpi de sustinere din beton si lemn.

In zona salinei Cacica exista si o rețea electrica de 20 kV pozata subteran.

Exista rețea electrica aeriana LEA-0,4Kv pozata pe stalpii pentru iluminat stradal, stalpi amplasati in profilul transversal al DJ209L.

### *Alimentarea cu gaze naturale*

Comuna nu dispune de rețea de alimentare cu gaze naturale.

### *Telefonie*

Comuna este dotata cu o centrală telefonica digitala care deserveste un numar de aproximativ 300 persoane fizice si societati comerciale.

### **2.7 Probleme de mediu**

In zona nu exista elemente deosebite de peisaj natural. Peisajul urban este caracterizat de o unitate functionala si compus din :

- In zona adiacenta amplasamentului studiat, cu amplasament la aliniamentul DJ 209L sunt constructii de locuit
- Exista o tendinta de imbunatatire a calitatii spatiului urban in zona, prin armonizarea relatiei cadru construit – cadru natural, tendinta materializata prin urmatoarele actiuni :
- Reconvertia functionala a terenurilor agricole din intravilan.
- Construirea si amenajarea terenurilor libere, asa cum este si parcela care face obiectul PUZ
- Asigurarea pe parcelele construibile a echilibrului intre cladiri, amenajarile conexe locuirii (circulatii, parcare), si spatiile verzi plantate cu rol de protectie si ambiental
- Impunerea pentru toate parcelele construibile, neutilizate in prezent pentru constructii, a amenajarii adecvate a spatiului verde de aliniament, spatiu in prezent neamenajat corespunzator

In prezent pe teritoriul analizat in cadrul PUZ nu sunt factori de poluare. Prin specificul ei, activitatea de locuire propusa pe parcela care face obiectul PUZ nu este poluanta. Investitia propusa prin PUZ nu ridica probleme deosebite de mediu. Efectul asupra populatiei din zona este redus si se poate manifesta doar pe perioada executiei lucrarilor de construire.:

- Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona - Nu este cazul
- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie - Nu este cazul
- Evidentierea potentialului balnear si turistic - Nu este cazul

### **Optiuni ale populatiei**

In prezent nu exista programe sau strategii ale administratiei publice locale referitoare la zona de amplasament.

Avand in vedere evolutia zonei, existenta echiparii edilitare integrale in lungul drumului judetean si dorinta proprietarilor invecinate cu parcela care face obiectul P.U.Z. de a introduce terenurile in intravilanul comunei Cacica, consideram ca intentia initiatorului P.U.Z. de a introduce parcela in intravilan si de a construi o locuinta, este fireasca, profitabila si legitima.

## CAPITOLUL III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

---

### 3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

---

#### 3.1.1. RELIEFUL

Suprafata parcelei este de 400 mp CF 34769 si 10 140 mp CF 34650. Din ridicarea topografica rezulta ca panta terenului urmeaza panta generala a terenului din zona. Amplasamentul studiat nu este supus pericolului inundatiilor.

Studiul topografic efectuat pentru acest amplasament, evidentiaza o panta care urca pe directia S-N. Pana la prima jumatatea a terenului panta urca constant, apoi panta terenului se accentueaza semnificativ (panta 4,45%, cu diferenta ale cotelor de nivel de cca 19 m pe distanta de 515 m).

**In concluzie, caracteristicile geometrice ale parcelei si relieful terenului asigura conditii optime de utilizare a terenului.**

#### 3.1.2. CARACTERISTICI GEOTEHNICE

---

Din studiul geotehnic rezulta ca amplasarea cladirilor de locuit si amenajarea parcelei in acest scop, in zona de centrala a parcelei - nu pune probleme deosebite din punct de vedere geotehnic si este ofertanta din punct de vedere a solutiei arhitecturale propuse de beneficiar.

Zona studiată nu ridica probleme de stabilitate si pentru parcela cere face obiectul studiului nu exista pericolul inundatiilor.

Apa subterana apare in foraje la adancimi de 8,00 m si 8,20 m Conform normativului NP 074 – 2014 terenul se incadreaza in :

**risc geotehnic – redus**

**categoria geotehnica – 1**

#### 3.1.3. CIRCULATIA

---

Parcelele care genereaza P.U.Z.-ul sunt situate pe DJ209L, cu intreaga lungime a aliniamentului deschis spre strada in partea de S, iar in partea de N au deshidere la un drum de pamant. Acest fapt permite asigurarea accesului caraosabil si a accesului pietonal, direct din domeniul public din DJ 209L.

Pe zona de amplasament distanta intre aliniamentele parcelelor situate pe laturile opuse ale strazii este de cca. 13,50m.

Drumul judetean DJ209L are profilul corespunzator strazilor de CATEGORIA a III-a cu un carosabil bidirectional cu latimea de 6,48 m realizat cu stratul de uzura din beton asfaltic.

**In consecinta, starea si capacitatea strazii din care se va face accesul este in concordanta cu intensitatea traficului din zona.**

#### 3.1.4 ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Asa cum am prezentat la pct. 2.7. –Echipare edilitara DJ 209L este echipata cu toate categoriile de utilitati urbane necesare locuintelor.

Acest fapt asigura accesibilitatea viitoarei locuinte la toate categoriile de utilitati urbane necesare.

### 3.2 PREVEDERI ALE PUG CACICA si STUDII URBANISTICE APROBATE IN ZONA

Pentru amplasamentul studiat in portiunea de Vest a U.T.R. nr. 3, P.U.G. Cacica prevede urmatoarea evolutie a teritoriului:

- se extinde limita intravilanului
- se extind si/sau se modernizeaza caile de comunicatie rutiera (CCr)

Ulterior aprobarii P.U.G. s-au produs urmatoarele evenimente urbanistice semnificative in zona:

- a fost modernizat DJ209L
- pe anumite parcele limitrofe cu segmentul in lungime din DJ209L situat in extravilan, s-au construit anexe cu regim de inaltime P.

Avand in vedere evolutia urbanistica favorabila a zonei care include parcela care face obiectul P.U.Z., consideram ca este oportuna interventia urbanistica propusa prin P.U.Z. care consta in principal in urmatoarele actiuni:

- introducerea terenului in suprafata de 10140 mp – CF 34650 in intravilanul comunei Cacica, ca trup izolat
- modificarea folosintei actuale a terenului din arabil, neproductiv in curti constructii
- aplicarea, extinderea prevederilor R.L.U.B. referitoare la subzona functionala **LMu1 –subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban cu inaltimea pana la 10,00m** pe suprafata parcelei NC/CF – 34650 si CF 34769 in vederea construirii unei locuinte.

### 3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu exista aspecte deosebite ale cadrului natural: peisaj, relief, clima si conditii geotehnice care sa impuna solutiispeciale pentru utilizarea terenului in scopul propus.

Pantele terenului sunt descrise detaliat la **pct. 3.11. –RELIEFUL.**

In scopul utilizarii eficiente a pantei, locuinta propusa va fi conceputa cu un demisol partial in partea dinfata a locuintei. Accesul la demisol se va realiza din parterul locuintei prin scara de legatura si direct din exterior prin fatada principala. In vederea asigurarii calitatii locuirii si a confortului utilizatorilor locuintei spatiile libere din jurul constructiilor vor fi amenajate cu suprafete inierbate si suprafete plantate cu arbori si arbusti decorativi.

### 3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Asa cum am prezentat la **pct.2.5. –Circulatia si pct.3.1.3. CIRCULATIA** nu exista disfunctionalitati privind circulatia din zona si in consecinta nu sunt necesare interventii majore asupra strazii existente in vederea realizarii interventiei urbanistice propuse prin P.U.Z.

Pentru asigurarea accesului carosabil si pietonal la parcela se vor realiza lucrari de interventie asupra domeniului public al comunei Cacica, reprezentat de DJ209L, pe o suprafata de cca. 11,18 mp, suprafata constituita din fasia de teren cuprinsa intre aliniamentul parcelei si carosabilul DJ 209L.

Aceste interventii constau in urmatoarele lucrari:

- amenajarea accesului carosabil si pietonal la parcela care consta in principal in construirea unui podet din beton, unul pietonal si carosabil cu latimea de max. 7,50 m.
- bransarea locuintei la utilitatile urbane existente in lungul DJ 209L pentru: apa, telefonizare daca va fi cazul.

### 3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA

#### REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Asa cum am prezentat in cap.1.2. – Obiectul P.U.Z. parcelele CF – 34769 si CF 34650 care vor fi introduse in intravilanul comunei Cacica va fi monofunctionala.

Parcela va face parte din subzona functionala **LMu1 –subzona exclusiv rezidentiala** cu cladiri de tip urban cu inaltimea pana la 10,00 m asa cum este reglementata in R.L.U. Cacica.

Pe parcelele care genereaza P.U.Z.-ul se propune asigurarea conditiilor de construibilitate necesare in vederea construirii unei locuinte individuale alcatuita astfel:

-un corp principal cu destinatia de locuinta, cu regim de inaltime D+P, compusa din trei camere de locuit si spatiile utilitare aferente

-amenajari exterioare necesare functionarii locuintei compuse din: platforma de parcare, trotuare si alei pietonale, amenajari peisagistice, etc.

-o fantana, o fosa septica si retele de utilitati de utilizare (de incinta) pentru: apa, canalizare, energie electrica

Parcela va respecta toate prevederile R.L.U. Cacica aferente subzonei functionale **LMu1** detaliate, prin reglementari specifice generate pe de o parte de optiunile proprietarului terenului si pe de alta parte de specificitatile urbanistice ale parcelei.

Reglementarile vor fi enuntate distinct pentru cele doua zone care compun parcela, si anume:

#### **-EDIFICABILUL PARCELEI**

#### **-ZONA AMENAJABILA A PARCELEI**

Se vor reglementa distinct prevederile necesare realizarii **LUCRARILOR DE INTERVENTIE IN AFARA LIMITEI DE PROPRIETATE.**

#### **3.5.1 REGIMUL DE CONSTRUIRE**

Edificabilul parcelei reprezinta portiunea de teren pe care se pot amplasa cladirea propusa. Cladirile vor fi amplasate in mod obligatoriu in interiorul edificabilului parcelei.

#### **• RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

-Alinierea spre strada a cladirilor 162,68 m de la limita de Sud

-Retrageri laterale

-retras cu min. 2,00 m de la limita de vest a parcelei

-retras cu min. 2,00 m de la limita de est a parcelei

-Retragere posterioara

-retras cu min. 321,51 m de la limita posterioara a parcelei

#### **• INALTIMEA CLADIRILOR**

-pentru corpul principal cu destinatia de locuinta:

-regim de inaltime D+P

-h. max. la cornisa masurat in planul fatadei principale –7,00 m

-h. max. la cornisa masurat in planul fatadei posterioare –4,90 m

#### **• ACOPERISUL CLADIRILOR –in sistem sarpanta**

#### **• INDICATORI URBANISTICI DE DENSITATE**

-pentru corpul principal cu destinatia de locuinta:

-S.C. max. = 305 mp

-S.D. max. = 550 mp

P.O.T. procent de ocupare a terenului –2,90 % max 30 %

C.U.T. coeficient de utilizare a terenului –0,05 max. 0.90

Nota –P.O.T. si C.U.T. sunt calculati insumand S.C. si S.D. pentru ambele corpuri de cladire.

## AMPLASAREA CLADIRILOR PE PARCELA DIN PUNCT DE VEDERE AL SIGURANTEI LA FOC

Din punct de vedere al nivelului de stabilitate la incendiu, cladirile propuse prin P.U.Z. si cladirile invecinate sunt incadrate astfel:

- cladirile propuse prin P.U.Z. – GRADUL II
  - locuinta invecinate cu regim de inaltime P+M –GRADUL III
  - anexele invecinate cu regim de inaltime parter –GRADUL IV

Distantele intre cladirile principale existente si cladirile propuse prin P.U.Z. sunt mai mari de 8,00m asa cum prevede art. 2.2.2. din P.118 –99 –Normativ de siguranta la foc.

### 3.5.2. ZONA AMENAJABILA A PARCELEI

Zona amenajabila a parcelei reprezinta suprafata de teren situata intre edificabilul parcelei si limitele parcelei.

Zona amenajabila a parcelei va fi utilizata strict, numai pentru amenajarile conexe necesare bunei functionari a locuintei si anume pentru: acces carosabil si parcare, trotuare si alei pietonale, spatii verzi cu rol ambiental si de protectie, amplasarea retelelor de utilitati, imprejmuiuri.

#### • ACCES CAROSABIL SI PARCARE

- Se asigura o platforma de parcare care sa asigure doua locuri de parcare si suprafata de manevra necesara pentru intrarea si iesirea din parcela
- Suprafata platformei de parcare este de cca. 734,20 mp.

#### • CIRCULATII PIETONALE

- trotuare de protectie cu latimea de 60 cm
- Suprafata totala a circulatiilor pietonale este de cca. 44,30 mp

#### • RETELE DE UTILITATI

Pe parcela se amplaseaza retele de utilitati de incinta, realizate in sistem subteran pentru: apa, canal, energie electrica.

#### • SPATII VERZI

Se asigura spatii verzi cu rol ambiental si de protectie in suprafata de cca. 9456,50 mp cu o pondere de cca. 90,00% din suprafata totala a parcelei.

#### • IMPREJMUIRI

Se realizeaza imprejmuirea parcelei pe patru laturi cu o lungime totala de 1075,17 m, din care:

- 11,34 m – pe aliniament stradal Sud – imprejmuire de tip principal
- 1063,83 m – imprejmuire de tip secundar
- 524,71 m – pe limita laterala de Est
- 34,38 m – pe aliniament stradal Nord
- 504,74 m – pe limita laterala de Vest

### 3.5.3. BILANT TERITORIAL

Suprafata parcelelor de referinta care fac obiectul P.U.Z. este de 10 540 mp conform actelor de proprietate.

Se solicita introducerea in intravilan pentru suprafata de 1794, 30 m.p. compusa din:

- 1481,3 m.p. din categoria de folosinta arabil cu suprafata totala de 7075,00 m.p din CF nr. 34650, nr. cadastral 34650;

- 313 m.p. din categoria de folosinta arabil extravilan din CF nr. 34769, nr. cadastral 34769;

SEMNIFICATIE	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
<b>TOTAL SUPRAFATA TEREN</b>	<b>10.540,00</b>			
<b>NR CAD. 34769 - INTRAVILAN - arabil</b>	<b>400,00</b>		<b>400,00</b>	
intravilan 87 mp - arabil	87		0	0,00
extravilan 313 mp - arabil	313		0	0,00
Suprafata construita	0	0,00	0	0,00
Suprafata desfasurata	0	0,00	0	0,00
Suprafata alei, circulatii pietonale, auto, parcare si platforme	0	0	261	65,25
Suprafata spatiu verde amenajat in incinta	0	0	139	34,75
<b>total teren introdus in intravilan parcela NR. CAD 34769</b>				
<b>NR.CAD 34650 - EXTRAVILAN- arabil, neproductiv, faneata</b>	<b>10140</b>		<b>10140</b>	
arabil	7.075	0	5593,7	55,16
neproductiv	683	0	0	0,00
faneata	2.382	0	2.382	23,49
Suprafata construita	0	0	305	3,01
Suprafata desfasurata	0	0	550	0,05
Suprafata alei, circulatii pietonale, auto, parcare si platforme	0	0	949	9,36
Suprafata spatiu verde amenajat in incinta	0	0	910,3	8,98
<b>total teren introdus in intravilan parcela NR. CAD 34650</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1481,3</b>	<b>14,61</b>
Suprafata teren pentru gradina-RAMANE IN EXTRAVILAN	0	0	7975,7	78,66
<b>Suprafata de teren neproductiv</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>683</b>	<b>6,48</b>
<b>Suprafata de teren arabil ce se introduce in intravilan si se scoate de sub circuitul agricol din NR. CAD 34650 si NR. CAD 34769</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.794,30</b>	<b>17,02</b>
Suprafata de teren liber	10540	100	7975,7	75,67
<b>TOTAL SUPRAFATA TEREN</b>	<b>10540</b>	<b>100</b>		

Total suprafata de introdus in intravilan prin PUZ: 2477,3 M.P.

### 3.5.4. EDIFICABILUL PARCELEI

Se solicita introducerea in intravilan pentru suprafata de 1794, 30 m.p. compusa din:

- 1481,3 m.p. din categoria de folosinta arabil cu suprafata totala de 7075,00 m.p din CF nr. 34650, nr. cadastral 34650;

- 313 m.p. din categoria de folosinta arabil extravilan din CF nr. 34769, nr. cadastral 34769;

Pentru asigurarea conditiilor de functionare a locuintei se vor realiza lucrari de interventie asupra domeniului public al comunei Cacica pe o suprafata de cca. 39,00 mp, suprafata constituita din fasia de teren cuprinsa intre aliniamentul parcelei si carosabilului DJ 209L, fasie in prezent neamenajata in prezent pentru acces.

Aceste interventii constau in urmatoarele lucrari:

-amenajarea accesului carosabil si pietonal la parcelare consta in construirea unui podet din beton, unul pietonal si carosabil cu latimea de max. 7,50m

-bransarea locuintei la utilitatile urbane existente in lungul str. DJ 209L pentru energie electrica si telefonizare.

### 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

DJ 209 L este echipata doar cu retea de cu toate categoriile de retele tehnico-edilitare necesare functionarii locuintei si in consecinta nu sunt necesare lucrari de dezvoltare a echiparii edilitare.

*Alimentare cu apa* Satele comunei nu dispun de rețele de canalizare stradală, atât a apelor uzate cât și a apelor pluviale.

*Canalizare* Satele comunei nu dispun de rețele de canalizare stradală, atât a apelor uzate cât și a apelor pluviale.

*Alimentarea cu energie electrica* Localitatile comunei Cacica sunt racordate la sistemul energetic national de la rețeaua de distributie de 20kv aeriana si subterana.Rețeaua electrică de joasa tensiune destinata consumatorilor casnici,precum si iluminatul public sunt racordate la posturile de transformare de tip aerian, a caror putere variaza între 40 kVA si 250 kVA.Localitatile comunei Cacica dispun de un număr de 13 posturi de transformare amplasate aerian pe stâlpi racordate la L.E.A. 20 kV.

Iluminatul public la nivelul comunei exista in lungul arterelor principale si se face cu lampi cu vapori de mercur si lampi cu incandescenta, pozate pe stalpi de sustinere din beton si lemn.

In zona salinei Cacica exista si o retea electrica de 20 kV pozata subteran.

Exista retea electrica aeriana LEA-0,4Kv pozata pe stalpii pentru iluminat stradal, stalpi amplasati in profilul transversal al DJ209L.

*Alimentarea cu gaze naturale* Comuna nu dispune de retea de alimentare cu gaze naturale.

*Telefonie* Comuna este dotata cu o centrală telefonica digitala care deserveste un numar de aproximativ 300 persoane fizice si societati comerciale.

#### 1. Alimentare cu apa

Satele comunei nu dispun de rețele de canalizare stradală, atât a apelor uzate cât și a apelor pluviale.

## 2. Canalizare menajera

Satele comunei nu dispun de rețele de canalizare stradală, atât a apelor uzate cât și a apelor pluviale.

## 3. Alimentarea cu energie electrica

Localitatile comunei Cacica sunt racordate la sistemul energetic national de la rețeaua de distributie de 20kv aeriana si subterana. Rețeaua electrică de joasa tensiune destinata consumatorilor casnici, precum si iluminatul public sunt racordate la posturile de transformare de tip aerian, a caror putere variaza intre 40 kVA si 250 kVA. Localitatile comunei Cacica dispun de un număr de 13 posturi de transformare amplasate aerian pe stâlpi racordate la L.E.A. 20 kV.

Iluminatul public la nivelul comunei exista in lungul arterelor principale si se face cu lampi cu vapori de mercur si lampi cu incandescenta, pozate pe stalpi de sustinere din beton si lemn.

In zona salinei Cacica exista si o rețea electrica de 20 kV pozata subteran.

Exista rețea electrica aeriana LEA-0,4Kv pozata pe stalpii pentru iluminat stradal, stalpi amplasati in profilul transversal al DJ209L.

## 4. Alimentare cu gaz

Comuna nu dispune de rețea de alimentare cu gaze naturale.

### 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Asa cum am prezentat in **cap.2.8. Probleme de mediu**, in prezent pe teritoriul analizat in cadrul P.U.Z. nu sunt identificati: factori de poluare, riscuri naturale si/sau antropice.

Sistemul cailor de comunicatie si echiparea edilitara nu prezinta riscuri in zona.

In zona nu exista valori de patrimoniu construit sau natural ce necesita protectie.

Prin natura functiunii de locuire si prin capacitatea constructiilor propuse obiectul propus prin P.U.Z. nu presupune probleme deosebite de protectia mediului.

Prin amenajarea peisagistica a spatiilor verzi se va asigura un mediu de viata confortabil si sanatos pentru utilizatorii locuintei.

**PUZ "INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE LOCUINTA (DEMISOL SI PARTER), GARAJ, FOSA, FANTANA, IMPREJMUIRE, ANEXA, FOISOR" in jud. Suceava, com. Cacica, sat Solonetu Nou, extravilan NC/CF 34650, intravilan NC/CF 34769.**

Documentatia propune utilizarea echilibrata a terenului asigurand un raport favorabil intre suprafetele construite si amenajarile exterioare necesare bunei functionari a locuintei.

Prin conceptia cladirilor si prin alcatuirile constructive propuse se asigura:

-echiparea cladirilor propuse cu toate categoriile de instalatii si echipamente necesare, corespunzator destinatiei cladirilor, in conformitate cu standardele si normele tehnice aflate in valabilitate

-orientarea ferestrelor camerelor de locuit preponderent pe fatadele de sud-vest si sud-est in asa fel incat sa se asigure insorirea directa la un nivel superior celui de min. 1,5 ore la solstitiul de iarna

-asigurarea iluminatului si a ventilatiei naturale la bai si bucatarie

-utilizarea elementelor de constructii pentru inchideri exterioare, eficiente din punct de vedere al izolarii termice si fonice

Temporar, pe parcursul executiei lucrarilor de constructii, pot sa apara factori cu impact asupra mediului, care pot induce o stare de disconfort. Starea de disconfort poate fi indusa prin: zgomot, praf, alterarea temporara a peisajului urban prin aspectul santierului.

Pentru diminuarea, eliminarea acestor efecte, prin organizarea lucrarilor de constructii, trebuie aplicate urmatoarele masuri obligatorii:

-imprejmuirea provizorie a organizarii de santier, cu panze cu inaltimea de min. 2,00 m, in vederea diminuarii zgomotului si raspandirii prafului

-asigurarea unor racorduri provizorii pe parcursul executiei lucrarilor pentru: apa, canal si energie electrica

-organizarea dispunerii in plan a depozitelor de materiale si limitarea capacitatii depozitelor corespunzator cu necesarul pentru o saptamana de lucru

-nu se vor executa lucrari posibil generatoare de praf (sapaturi, desfaceri de elemente de constructii, etc.) in conditii meteorologice nefavorabile (vant puternic, ploi torentiale)

-lucrarile cu utilaje generatoare de zgomot pentru: sapaturi, impingeri de pamant, transport de materiale de volum mare, turnari de betoane vor fi efectuate pe durate limitate de timp si se vor desfasura numai in intervalul orar 8-17

### 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Prin documentatie, nu este necesar si nu se propune realizarea de obiective de utilitate publica

Pentru realizarea obiectivului propus prin documentatie nu sunt necesare operatiuni de modificare a regimului de proprietate asupra terenurilor din zona.

### 4 CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii – necesar a fi aplicate in utilizarea terenului si conformarea constructiilor aplicabile pe parcela care genereaza P.U.Z.-ul.

Documentatia este structurata si intocmita in conformitate cu prevederile urmatoarelor norme tehnice:

- **GM – 010 – 2000** – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – aprobat prin ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000

- **GM – 007 – 2000** – GHID PRIVIND ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM – aprobat prin ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000

Ca urmare a aprobarii P.U.Z. si R.L.U. aferent pentru "INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE LOCUINTA (DEMISOL SI PARTER), GARAJ, FOSA, FANTANA, IMPREJMUIRE, ANEXA, FOISOR" in jud. Suceava, com. Cacica, sat Solonetu Nou, extravilan NC/CF 34650, intravilan NC/CF 34769, acestea devin acte de autoritate ale administratiei publice locale pe baza carora se vor putea emite documentele premergatoare inceperii lucrarilor de construire si anume: **Certificat de urbanism si Autorizatia de construire.**

Toate lucrarile de constructii si amenajari care se vor realiza pe terenul care face obiectul P.U.Z. trebuie sa se incadreze strict in prevederile P.U.Z. si R.L.U. aferent.

Documentatia s-a intocmit in scopul asigurarii **autorizarii directe a constructiilor si amenajarilor propuse**, fara necesitatea intocmirii in prealabil a unei alte documentatii de urbanism pentru detalierea prevederilor din P.U.Z.

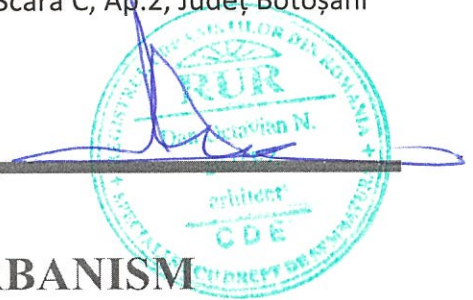
miercuri, 22 ianuarie 2025



arh. Alexandra Puiu

**SPACEGRID ARCHITECTURE**

Mun. Botoșani, Strada Pacea, Nr. 59, Scara C, Ap.2, Județ Botoșani  
office.spacegrid@gmail.com  
 +40 744320382

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

afereant

# **INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE LOCUINTA (DEMISOL SI PARTER), GARAJ, FOSA, FANTANA, IMPREJMUIRE, ANEXA, FOISOR**

Sat Solonetu Nou, com. Cacica, jud. Suceava

In cuprinsul P.U.Z. si R.L.U. aferent, toti termenii tehnici si indicatorii urbanistici sunt utilizati in concordanta cu prevederile privind explicatia termenilor utilizati din legislatia si normativele incidente in materie, si anume:

-Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare

-Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare

-Reglementarea tehnica –GM -007 –2000 –GHID PRIVIND ELEBORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000

In cuprinsul P.U.Z. si R.L.U. se utilizeaza abrevierile din P.U.G. si R.L.U. Cacica.

**DENUMIREA PARCELELOR**

Pentru denumirea parcelelor rezultate s-a utilizat procedura de atribuire a numerelor postale pentru toate strazile prevazute in documentatie, atribuind numerele incepand de la originea strazilor, cu numere impare pe partea stanga a strazii si cu numere pare pe partea dreapta a strazii.

**I. DISPOZITII GENERALE****art. 1.ROLUL R.L.U.**

art. 1.1. R.L.U. aferent are caracter de reglementare specifica, detailata care cuprinde prevederi referitoare la modurile de utilizare a terenurilor, de realizare si de utilizare a constructiilor pentru parcelele prevazute in P.U.Z.

art. 1.2. R.L.U.este parte componenta P.U.Z. care are ca obiect: ”INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE LOCUINTA (DEMISOL SI PARTER), GARAJ,

FOSA, FANTANA, IMPREJMUIRE, ANEXA, FOISOR" in jud. Suceava, com. Cacica, sat Solonetu Nou, extravilan NC/CF 34650, intravilan NC/CF 34769.

art. 1.3. R.L.U. aferent expliciteaza, detaliaza sub forma de prescriptii (permisivitati si restrictii) reglementarile din P.U.Z. structurate distinct pentru functiuneaprevazuta in P.U.Z..

art. 1.4. R.L.U. aferent se compune din urmatoarele piese care au valabilitate numai impreuna:

-R.L.U. aferent

-Plansa P.U.Z. –A01–PLAN INCADRARE IN ZONA

-Plansa P.U.Z. –A03–PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

-Plansa P.U.Z. –A04 –PLAN DESITUATIE –REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA

-Plansa P.U.Z. –A05 –PLAN DE SITUATIE –PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR EXISTENT / PROPUNERE

art. 1.5. Odata aprobat, impreuna cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale, cu o valabilitate de max. 5 ani de la aprobarea lui.

art. 1.6. Pe baza P.U.Z. si R.L.U. aferent aprobat in concordanta cu prevederile lui, se vor emite de catre administratia publica locala, documentele premergatoare, necesare in vederea construirii tuturor obiectivelor de investitii prevazute in P.U.Z. si anume:

-Certificat de urbanism

-Autorizatiide construire

Prin P.U.Z. si R.L.U. aferent se asigura toate reglementarile necesare in scopul autorizarii directe a constructiilor si amenajarilor propuse, fara necesitatea intocmirii in prealabil a unei alte documentatii de urbanism pentru detalierea prevederilor din P.U.Z.

art.1.7.MODIFICAREA PREVEDERILOR DIN R.L.U. aferent

art.1.7.1 In cazul in care din cauza modificarii conditiilor economice care au stat la baza elaborarii documentatiei sau in cazul aparitiei unor interese economice in teritoriu care nu au putut fi precizate la data elaborarii documentatiilor, P.U.Z. si R.L.U. aferent isi pierdvalabilitatea si se reiau procedurile de elaborare si aprobare a unei noi documentatii de urbanism, intocmita in concordanta cu noile cerinte.

## **art. 2.BAZA LEGALA**

art.2.1. P.U.Z. si R.L.U. aferent este elaborat in conformitate cu prevederile tuturor actelor normative in vigoare specifice si complementare domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului in principal cu:

-Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrurilor de construcții cu modificarile si completarile ulterioare;

-Ordinul MDRAP nr. 839 / 12.10.2009 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 50 / 1991 privind autorizarealucrurilor de constructii cu modificarile si completarile ulterioare

-Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și a urbanismului;

-Ordinul MDRAP nr. 233 / 26.02.2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism;

-Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotararea Guvernului nr.525/ 1996, republicata, cu modificarile si complrtarile ulterioare;

-Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N din 10 aprilie 2000;

-Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPATnr. 176/N din 16.08.2000

-Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, republicata;

-Metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, aprobata prin

Ordinul ministrului dezvoltarii regionale si turismului nr. 2.701/2010;

-Ordin nr.119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei cu modificarile si completarile ulterioare;

-Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 195/2005 ptivind protectia mediului, aprobata cu modificari prin Legea nr. 265/2006 cu modificarile si completarile ulterioare;

-Legea 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului;

-Normativ pentru adaptarea cladirilor civile si spatiului urban aferent la exigentele persoanelor cu handicap, indicative NP 051/2001, aprobat prin Ordinul ministrului lucrarilor publice, transporturilor si locuintei nr.649 din 25 aprilie 2001;

-Normativul P118/1999 privind securitatea la incendiu a constructiilor;

-N.P.24-1997 Normativ pentru proiectarea si executia parcajelor pentru autoturisme aprobat prin Ordinul MLPAT din 28.11.1997;

-Normele tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitati urbane, aprobate prin Ordinul ministrului transporturilor nr. 49/1998, publicat in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998;

-STAS 10144/1-91 Strazi. Profiluri transversale –Prescriptii de proiectare;

-STAS 10144/2-91 Strazi. Trotuare, alei de pietoni si piste de ciclisti –Prescriptii de proiectare;

-STAS 10144/3-91 Strazi. Elemente geometrice –Prescriptii de proiectare;

-Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011, cu modificarile si completarile ulterioare;

art. 2.2. P.U.Z. si R.L.U. aferent sunt structurate si concepute in conformitate cu prevederile urmatoarelor norme tehnice:

-GM –010-2000–GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL –CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL –aprobat prin ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08/2000

-GM –007-2000–GHID PRIVIND ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM –aprobat prin ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.200

### **art. 3.DOMENIUL DE APLICARE, OBIECTUL P.U.Z.**

art. 3.1. P.U.Z. si R.L.U. aferent cuprinde reglementari obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor aplicabile pe urmatoarele terenuri:

a) Terenurile aflate in proprietatea beneficiarului COHUT MARIA ANTONINA, in suprafata cumulata de 10540 mp, compus din parcela cadastrala NC/CF-34769 in suprafata de 400 mp si parcela cadastrala NC/CF-34650 in suprafata de 10140 mp.

b) Parte din domeniul public al comunei Cacica, constituita din fasia de teren situata intre aliniamentul parcelei NC/CF –634769 si limita DJ 209 L, fasie pe care se vor realiza racordurile la retelele de utilitati urbane.

art. 3.2 Obiectivele principale ale P.U.Z. sunt urmatoarele:

-introducerea parcelei NC/CF – 34650 in suprafata de 10140 mp in intravilanul comunei Cacica

-modificarea folosintei terenului din arabil si neproductiv in curti constructii

-introducerea parcelei in subzona functionala LMu1 subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban cu inaltimea pana la 10,00 m.

-determinarea conditiilor de constructibilitate (regimul de construire) a regulilor privind configurarea, volumetria si expresia arhitecturala pentru constructiile propuse

-determinarea lucrarilor de constructii si de amenajare a terenului necesare in vederea buncifunctionari a locuintei

-stabilirea permisiunilor si restrictiilor aplicabile pe zona de interventie din afara limitei de proprietate, necesare in vederea asigurarii accesului la parcela si racordarea la retelele edilitare

art. 3.3. Ca urmare a aprobarii P.U.Z. si R.L.U. aferent suprafata INTRAVILANULUI comunei Cacica va creste cu 10140 mp, reprezentand suprafata parcelei NC/CF – 34650 aflata in proprietatea doamnei COHUT MARIA ANTONINA.

art. 3.4. Zonificarea functionala a terenurilor care fac obiectul P.U.Z. si R.L.U. aferent este stabilita in functie de categoriile activitatilor umane propuse si de ponderea acestora pe intreg teritoriul studiat de omogenitatea functionala a fiecarei zone, de configuratia naturala a terenului, de caracteristicile geotehnice ale terenului precum si de caracterul de operationalitate presupus a se obtine

art. 3.5.Regulamentul local de urbanism este conceput si structurat cu prevederi distinctesi specifice aplicabile pentru fiecare zona functionala din teritoriul studiat prezentat in art. 3.1.

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

art. 4.Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

art. 4.1. Terenurile care fac obiectul P.U.Z. si R.L.U. aferent, descrise la art.3.1., nu se afla intr-una din urmatoarele situatii:

-terenuri cu destinatie forestiera

-zona cu resurse ale subsolului

-resurse de apa

-zone cu valoare peisagistica

-zone naturale protejate

-zone cu monumente istorice sau situri arheologice

art. 4.2. Pastrarea si protejarea integritatii mediului, imbunatatirea cadrului natural si construit se face prin respectarea si aplicarea in totalitate a reglementarilor privind: construirea si utilizarea constructiilor si amenajarea in concordanta cu rolul functional alocat fiecarui terencare face parte din teritoriul reglementat, descris in art. 3.1.

art. 5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

art. 5.1. Terenurile care fac obiectul P.U.Z. si R.L.U. aferent nu se afla in zone expuse la riscuri naturale sau zone expuse la riscuri tehnologice.

art. 5.2. Terenurile care fac obiectul P.U.Z. si R.L.U. aferent au asigurata stabilitatea generala si locala in conditiile tehnice determinate prin STUDIUL GEOTEHNIC anexat documentatiei.

art. 5.3. R.L.U. aferent prevedepentru parcela NC/CF –66741 modificarea functiunii din – zona cu terenuri agricole in LMu1 –subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban

cu înălțimea până la 10,00m în vederea obținerii unor clădiri solide din punct de vedere constructiv realizate și calculate în concordanță cu:

-prevederile Legii nr. 10/1995 privind CALITATEA ÎN CONSTRUCȚII cu modificările și completările ulterioare

-prevederile STUDIUL GEOTEHNIC

-prevederile normativului P118 –99 –Normativ de siguranță la foc

art. 5.4. Se menține integritatea și funcționalitatea domeniului public reprezentat de strazile limitrofe din care se va asigura accesul la parcela care obiectul P.U.Z. și R.L.U. aferent.

art. 5.5. Se admit lucrări de modificare locală a DJ 209L necesare pentru realizarea lucrărilor de racordare la rețelele edilitare urbane, condiționat de respectarea tuturor normelor tehnice aplicabile realizării strazilor în localitățile urbane.

## **art. 6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

### **art. 6.1. ORIENTAREA FAȚA DE PUNCTELE CARDINALE**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr.3 la R.G.U. (H.G. 525/1996).

Ferestrele încăperilor de locuit (dormitor, camera de zi, birou) vor fi orientate cu precădere spre laturile libere (neconstruite) ale parcelelor. Se recomandă evitarea amplasării dormitoarelor spre nord.

### **art. 6.2. AMPLASAREA FAȚA DE ALINIAMENT**

Aliniamentul reprezintă limita de separație între proprietatea publică, DJ 209L și parcela aflată în proprietatea beneficiarei Cohut Maria Antonina.

Alinierea clădirii principale se face retras de la aliniament la o distanță de 162,68 m spre limita de Sud.

### **art. 6.3. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI**

Retragerile minime obligatorii față de limitele laterale și de fund ale parcelelor sunt următoarele :

-lateral, retras cu min. 2 m de la limita de vest

-lateral, retras cu min. 2 m de la limita de est

-posterior, retras cu min. 324,6 m de la limita posterioară

Suprafața de teren determinată de alinierea clădirilor, limitele laterale și limita posterioară constituie edificabilul parcelei. Amplasarea clădirilor se face în mod obligatoriu integral în edificabilul parcelei.

## **art. 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

art. 7.1. Accesul carosabil și pietonal la parcela se asigură în mod obligatoriu din domeniul public, DJ 209L.

art. 7.2. Pentru asigurarea acceselor la parcela se admit lucrări de intervenție asupra domeniului public, DJ209L, pe zona cuprinsă între aliniamentul parcelei și carosabilul DJ209L pentru următoarele lucrări:

-construirea unui podet din beton, unul pietonal și unul carosabil cu lățimea de max. 7,50m

## **art. 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**

art. 8.1. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele tehnico-edilitare existente în zona pentru: energie electrică și telefonizare. Pentru a avea acces la apă se va face o fantană, iar pentru canalizare o fosa septică. Pentru încălzirea locuinței se va folosi o centrală cu combustibil solid.

art. 8.2. Lucrarile de racordare la retelele de utilitati existente in lungul DJ 209L se vor realiza in sistem subteran iar bransamentele se vor realiza la limita de proprietate.

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

Parcela care face obiectul P.U.Z. este construabila pentru ca indeplineste toate conditiile de constructibilitate prevazute in R.L.U.Cacica, si anume:

- unghiurile intre laturile parcelei sunt cuprinse intre 75°si 105°.
- lungimea aliniamentului este mai mare de 9,00m
- adancimea parcelei este mai mare de 12,00 m
- suprafata parcelei este mai mare de 200,00mp

#### art. 10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

##### art.10.1.REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA SI DIMENSIONAREA PARCAJELOR

Este obligatorie asigurarea pe parcela a unei platforme de parcare dimensionata pentru doua autoturisme.

##### art.10.2. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI

Pe parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol ambiental si de protectie care sa insumeze min. 10%din suprafata parcelei.

#### III. REGLEMENTARI SPECIFICE, DETALIA TE, APLICABILE PARCELEI NC/CF - 34769 si parcelei NC/CF 34650.

art. 11. Parcele care face obiectul P.U.Z. i se aplica toate prevederile subzonei functionale LMu1-SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA (locuinte si functiuni complementare) DE TIP URBAN, CU REGIM DE INALTIME P, P+1, P+2, CU INALTIMEA PANA LA 10,00m, DIN R.L.U. Cacica aflat in valabilitate

art.12 In subzona functionala LMu1 functiunea dominanta in fiecare cladire este locuirea.

art.13 Utilizarile permise pentru parcela sunt locuirea, ca activitate preponderenta pe parcela, cu ponderea din suprafata desfasurata a cladirii principale (locuinta) de minimum 75%.

art.14 Pe parcela se poate realiza si o cladire secundara, anexa a cladirii principale, in urmatoarele conditii:

-cladirea anexa sa fie utilizata pentru activitati complementare locuirii, cum ar fi:depozitare, bucatarie de vara, etc.

-suprafata totala a anexei sa fie mai mica de 10% din suprafata parcelei

art.15 Alinierea cladirii principale, locuinta, se stabileste retrasa de la aliniamentul parcelei, cu 162,68 m de la coltul de sud al parcelei.

art.16 Retragerile minime obligatorii fata de limitele laterale si de fund a parcelei vor fi urmatoarele:

- lateral, retras cu min. 2,00 m de la limita de vest
- lateral, retras cu min. 2,00 m de la limita de est
- posterior, retras cu min. 2,99,06 m de la limita posterioara

art.17 Regimul de inaltime si inaltimea maxima a cladirilor vor fi urmatoarele:

- pentru cladirea principala – locuinta
- regim de inaltime D+P
- h. max. la cornisain planul fatadei principale –7,00 m
- h. max. la cornisa in planul fatadei posterioare –4,70 m

art.18 Condițiile de densitate a construirii pe parcela sunt următoarele:

pentru clădirea principală –locuința

-S.C. max. = 340 mp

-S.D. max. = 720 mp

P.O.T.procent de ocupare a terenului –3,20 % - max 30%

C.U.T.coeficient de utilizare a terenului – 0,01 max.0,9

art.19 Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior al construcțiilor nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul general al zonei, materialelor utilizate și/sau prin textura materialelor utilizate, în următoarele condiții:

-se utilizează pentru pereți predominant culori deschise fără contrast puternic, contrast realizat predominant prin tonuri de culoare

-pentru sublinierea volumetriei, contrastul de nuanță al culorilor poate fi întărit de contrastul de rugozitate al materialelor și/sau de alcatuirea unor parti din volumul construcției din materiale naturale (piatră și/sau lemn)

-se interzice utilizarea culorilor tari și a contrastelor puternice

art.21 Acoperișul clădirilor se va realiza în sistem sarpantă în patru ape.

art.22 Pe zona amenajabilă a parcelei se pot executa următoarele categorii de lucrări:-alei și trotuare pentru accesul la clădiri și trotuare perimetrice de protecție în suprafața totală de cca. 171 mp reprezentând o pondere de cca. 6,80% din suprafața parcelei

-platforma de parcare pentru două autoturisme cu o suprafață de cca. 29,55 mp reprezentând o pondere de cca.0,3% din suprafața parcelei

-rețele de utilități de incintă, realizate în sistem subteran pentru: apă, telefonizare

-spații verzi cu rol ambiental și de protecție în suprafața de cca. 9482,50 mp reprezentând o pondere de cca. 90,00% din suprafața parcelei

-împrejmuiri pe laturile de nord, vest, sud și est.

art.23 Împrejmuirile trebuie să respecte prevederile Codului Civil și ale normativelor de rezistență a construcțiilor

art.24 Împrejmuirile vor respecta următoarele reguli:

a) -împrejmuirea spre stradă cu lungimea de 11,83 m va avea înălțimea maximă de 1,80 m și va fi alcătuită din segmente care vor urma panta terenului sistematizat

-împrejmuirea va fi compusă din soclu din beton armat cu cuprinsă între 0,30 m și 0,50 m, cu panouri din grilaj metalic cu înălțimea de max. 1,50 m fixate pe stalpi metalici sau din beton armat

b) -împrejmuirile spre limitele laterale și spre limita posterioară vor avea înălțimea de max. 2,00 m și vor fi alcătuite din panouri care vor urma panta terenului sistematizat

-împrejmuirile se vor putea realiza în sistem transparent și/sau opac în funcție de efectul ambiental urmărit

art.20 Volumul clădirilor poate fi subliniat, accentuat prin: culoarea peretilor, natura, materialelor utilizate și/sau prin textura materialelor utilizate, în următoarele condiții:

-se utilizează pentru pereți predominant culori deschise fără contrast puternic, contrast realizat predominant prin tonuri de culoare

-pentru sublinierea volumetriei, contrastul de nuanță al culorilor poate fi întărit de contrastul de rugozitate al materialelor și/sau de alcatuirea unor parti din volumul construcției din materiale naturale (piatră și/sau lemn)

-se interzice utilizarea culorilor tari și a contrastelor puternice

art.21 Acoperișul clădirilor se va realiza în sistem sarpantă în patru ape.

art.22 Pe zona amenajabila a parcelei se pot executa urmatoarele categorii de lucrari:-alei si trotuare pentru accesul la cladiri si trotuare perimetrare de protectie in suprafata totala de cca. 717,5 mp reprezentand o pondere de cca. 6,80% din suprafata parcelei

-platforma de parcare pentru doua autoturisme cu o suprafata de cca.29,00 mp reprezentand o pondere de cca.0.3% din suprafata parcelei

-retele de utilitati de incinta, realizate in sistem subteran pentru: apa, canalizare, energie electrica

-spatii verzi cu rol ambiental si de protectie in suprafata de cca. 9482,50 mp reprezentand o pondere de cca. 90,00% din suprafata parcelei

-imprejmuiri pe laturile de nord, sud, vest si partial est.

art.23 Imprejmuirile trebuie sa respecte prevederile Codului Civil si ale normativelor de rezistenta a constructiilor

art.24 Imprejmuirile vor respecta urmatoarele reguli:

a) -imprejmuirea spre strada cu lungimea de 11,18 m va avea inaltimea maxima de 1,80 m si va fi alcatuita din segmente care vor urma panta terenului sistematizat

-imprejmuirea va fi compusa din soclu din beton armat cu cuprinsa intre 0,30m si 0,50m, cu panouri din grilaj metalic cu inaltimea de max. 1,50m fixate pe stalpi metalici sau din beton armat

b) -imprejmuirile spre limitele laterale si spre limita posterioara vor avea inaltimea de max. 2,00m si vor fi alcatuite din panouri care vor urma panta terenului sistematizat

-imprejmuirile se vor putea realiza in sistem transparent si/sau opac in functie de efectul ambiental urmarit

miercuri, 22 ianuarie 2025



**arh. Alexandra Puiu**

