



DENUMIREA LUCRĂRII:

Elaborare plan urbanistic zonal (PUZ) cu regulament local de urbanism aferent (RLU) pentru construire casă de vacanță, construcții anexe, împrejurire, sistematizare verticală, bransamente și racorduri la rețelele de utilități

AMPLASAMENT:

Sat Pârteștii de Sus, nr.434A, comuna Cacica, jud. Suceava

BENEFICIAR:

FEIGHEL MIHAI ȘI FEIGHEL FLORENTINA

PROIECTANT:

MOLDPROIECT A.S.D. S.R.L.

Str. Mihail Sadoveanu, nr.9A, mun. Suceava, jud. Suceava

SEF DE PROIECT:

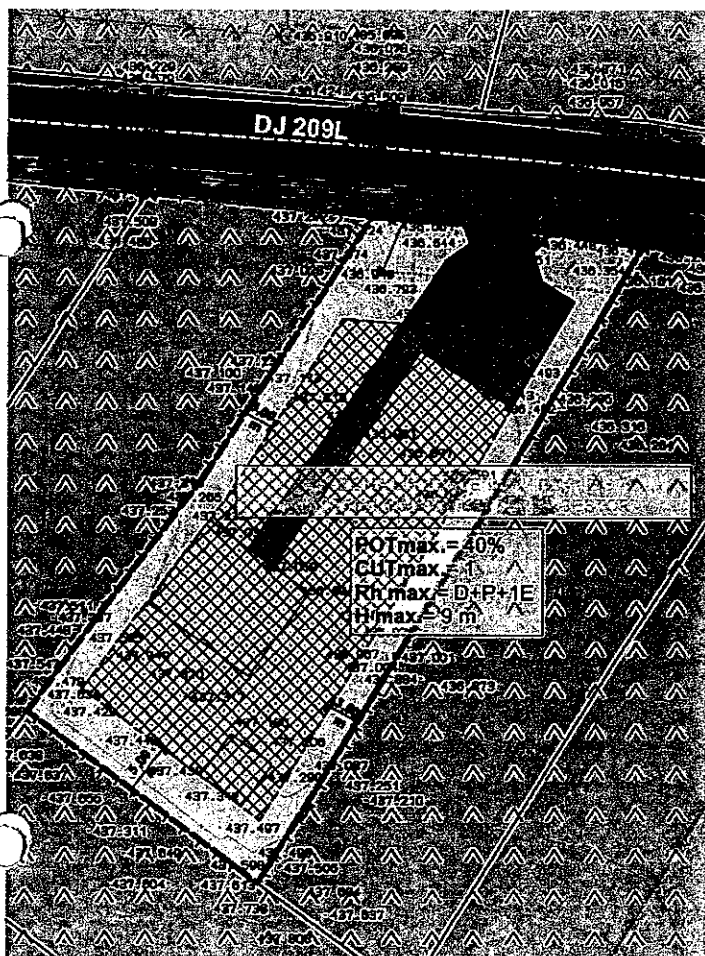
Arh. Irinel Copacinschi

DATA:

AUGUST 2022

PROIECT NR.:

669/2022



**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) CU REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT (RLU) PENTRU CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ, CONSTRUCȚII ANEXE, ÎMPREJMUIRE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, BRANȘAMENTE ȘI RACORDURI LA REȚELELE DE UTILITĂȚI**

**VOLUMUL I – MEMORIU GENERAL**

**VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

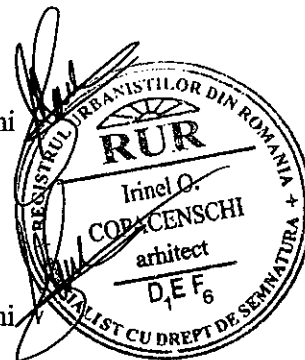
**LISTA COLECTIVULUI DE ELABORARE**

**PROIECTANT GENERAL:**

MOLDPROIECT A.S.D. S.R.L.

**ŞEF DE PROIECT:**

Arh. Irinel Copacinschi



**COLECTIV PROIECTARE:**

Arh. Irinel Copacinschi

Urb. Dăian Alexandra Guşă



## **BORDEROU**

### **PIESE SCRISE**

- **PAGINĂ DE TITLU**
- **BORDEROU**
- **VOLUMUL I – MEMORIU GENERAL**
- **VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **PIESE DESENATE**

**PLANSA 1 – ÎNCADRARE ÎN ZONĂ**

**PLANSA 2 – SITUAȚIA EXISTENTĂ**

**PLANSA 3 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE**

**PLANSA 4 – REGLEMENTĂRI EDILITARE**

**PLANSA 5 – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR**

**VOLUMUL I- MEMORIU GENERAL****CUPRINS**

<b>1. INTRODUCERE</b> .....	4
<b>1.1 Date de recunoaștere a documentației</b> .....	4
<b>1.2 Obiectul documentației</b> .....	4
<b>1.3 Surse de documentare</b> .....	4
<b>2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII</b> .....	5
<b>2.1 Încadrare în localitate</b> .....	5
<b>2.2 Elemente ale cadrului natural</b> .....	6
<b>2.3 Circulația</b> .....	7
<b>2.4 Ocuparea terenurilor</b> .....	7
<b>2.5 Echipare edilitară</b> .....	7
<b>2.6 Probleme de mediu</b> .....	8
<b>2.7 Opțiuni ale populației</b> .....	8
<b>2.8 Disfuncționalități</b> .....	8
<b>3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ</b> .....	8
<b>3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare</b> .....	8
<b>3.3 Valorificarea cadrului natural</b> .....	9
<b>3.4 Intervenții la nivelul circulațiilor</b> .....	9
<b>3.5 Reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici propuși</b> .....	9
<b>3.6 Dezvoltarea echipării edilitare</b> .....	10
<b>3.7 Protecția mediului</b> .....	11
<b>3.8 Obiective de utilitate publică</b> .....	11
<b>4. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ</b> .....	11
<b>5. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORI PRIVAȚI ȘI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE</b> .....	12
<b>6. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE</b> .....	12

**1. INTRODUCERE****1.1 Date de recunoaștere a documentației**

Denumirea lucrării	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) CU REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT (RLU) PENTRU CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ, CONSTRUCȚII ANEXE, ÎMPREJMUIRE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, BRANȘAMENTE ȘI RACORDURI LA REȚELELE DE UTILITĂȚI
Adresa	Sat Pârteștii de Sus, nr.434A, comuna Cacica, jud. Suceava
Beneficiar	FEIGHEL MIHAI ȘI FEIGHEL FLORENTINA
Proiectant general	MOLDPROIECT A.S.D. S.R.L.
Data elaborării	SEPTEMBRIE 2022

**1.2 Obiectul documentației**

Prezenta documentație are ca obiect reglementarea modului de realizare a unei case de vacanță în comuna Cacica, sat Pârteștii de sus, nr.343A. Zona studiată se află într-o zonă de terenuri agricole, în imediata apropiere de limita intravilanului dintre satul Pârteștii de Sus și Solonețu Nou. Imobilul este delimitat la Nord de DJ 209 L, la Sud de proprietate privată cu nr. cadastral 34894, la Vest de proprietate privată cu nr. cadastral 34890 și la Est cu proprietate privată cu nr. cadastral 34892. Parcela are o suprafață totală de 1678 mp.

Proiectul urmărește introducerea terenului în intravilan și transformarea caracterului funcțional actual al zonei, din zonă destinată terenurilor agricole în zona de locuințe și funcțiuni complementare. Se urmărește integrarea propunerii în tendința de dezvoltare urbanistică a zonei, fără a afecta imaginea acesteia.

Zona aflată în studiu se află în proprietatea soților **Feighel Mihai și Feighel Florentina**.

Prin acest proiect se au în vedere următoarele obiective:

- asigurarea accesului la viitoarea construcții, în contextul zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- stabilirea regimului de înălțime;
- stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone;
- reglementarea gradului de construibilitate a terenului;
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile;
- evaluarea impactului asupra mediului;
- diminuarea disfuncționalităților.

**1.3 Surse de documentare**

Intocmirea prezentei documentatii urbanistice a fost precedată de analiza urmatoarelor studii si proiecte intocmite anterior si/sau concomitent cu prezentul proiect:

- P.U.G. Comuna Cacica și R.L.U. aferent, elaborat de SC MIHAI SEHLANEC SRL.

Studii conexe asupra naturii terenului:

- Planurile topografice sc. 1:1000 elaborat de LAZĂR ALEXANDRU EMILIAN - TOPOGRAF;

- Studiu geotehnic elaborat de SC GEOPROB RPD SRL Suceava;

Legislatia ce a stat la baza elaborarii prezentei documentatii de urbanism reprezinta forme actualizate si republicate ale urmatoarelor acte normative:

- LEGEA nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Hotararea nr.525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ordinul MLPAT Nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor de amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Ordinul MLPAT nr.80/N/18.11.1996 “Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism”;
- Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000 “Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal”;
- Ordinul nr.119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- Legea 7/1996 – cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare;
- Ordonanta 43 din 28 august 1997 - privind regimul drumurilor;
- Ordinul nr. 1294/2017 al ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale
- Ordinul nr. 50/1998 al ministrului transporturilor pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale
- Hotărârea nr. 1391/2006 pentru aprobarea regulamentului de aplicare a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice, cu modificările și completările ulterioare
- Legea 213/1998 – privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea 54/1998 – privind circulatia juridica a terenurilor;
- Ordinul ANRE nr.4/09.03.2007 completat cu Ordinul ANRE nr.49/29.11.2007 privind „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice”;
- Codul Civil.

## **2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1 Încadrare în localitate**

Terenul studiat se află în sat Pârteștii de Sus, comuna Cacica și face parte, conform PUG comuna Cacica, din extravilanul comunei, între limitele intravilanului satelor Pârteștii de sus și Solonețu nou.

Terenul în suprafața de 1678 mp se afla în extravilanul comunei Cacica, cu deschidere la DJ 209L km 3+400 – 3+428 partea stângă, având ca delimitare următoarele repere:

- Nord: DJ 209L;
- Est: proprietate privată;
- Sud: proprietate privată;
- Vest: proprietate privată.

În prezent terenul are acces direct la DJ 209L, ce face legătura între comuna Cacica și comuna Mănăstirea Humorului.

## 2.2 Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere orografic teritoriul comunei Cacica face trecerea de la zona muntoasă a Carpaților la zona deluroasă subcarpatică și de plarformă. În acest sens zona Cacica se caracterizează prin prezența unui relief muntos în partea vestică care trece gradat spre est la un relief colinar.

Altitudinea maximă din regiune este atinsă de vârful Cacica (807 m) situat la sud-vest de localitatea Cacica. Dominante sunt și vârfurile Călugărița cu 805 m, Piciorul Înalt cu 787 m. În partea estică, Obcina Cacica este însoțită de o culme mică, Măgura Tarnița, înscrisă pe gresii eocene. Către est relieful devine deluros, cu înălțimi cuprinse între 450-650 m și pante domoale alungite est-vest sau prin intermediul unor depresiuni (Coteț 1973).

În regiune se dezvoltă depresiunile Solca și Soloneț-Cacica ce fac legătura între zona muntoasă și cea colinară. În acest perimetru se observă că, aceste unități vin în contact direct cu Podișul Sucevei, pe aliniamentul localităților Solonețul Nou, Cacica, Păltinoasa, caracterizat printr-un relief colinar, sau cu relieful subcarpatic, restrâns la dimensiuni de ordinul sutelor de metri, ce mulează depozitele de molasă pericarpatică în care sunt cantonate și acumulările de sare. Către est relieful devine colinar, cu înălțimi cuprinse între 450-500 m și pante mai domoale.

Geomorfologic, unitatea pericarpatică din acest sector se încadrează Podișului Sucevei, deși din punct de vedere geologic, ea ține de Orogenul Carpatic.

Relieful zonei a fost influențat de factorii geologici (litologie și structură) și cei fizico-geografici (climă, hidrologie, hidrogeologie și bio-antropici) care au determinat ansamblul morfografic, reprezentat prin platouri și dealuri, versanți, albiile majore și minore.

### Condiții climatice

Condițiile climatice existente în arealul comunei Cacica definesc un climat temperat-continental moderat (în unii ani prezintă și nuanțe excesive) care se reflectă în distribuția temperaturilor și precipitațiilor (variații termice, diurne, anuale și multianuale).

Condițiile climatice (factorii climatici și elementele climatice), influențează direct peisajul geografic și particularitățile sale geomorfologice, regimul hidrologic și hidrogeologic, învelișul vegetal și tipurile de sol, inclusiv activitățile antropice.

Acest climat prezintă schimbări lente de temperatură și inversiuni termice, nuanță care corespunde tipului climatic propriu Podișului Sucevei (districtul climatic nordic al Podișului Moldovei). Temperatura medie anuală este de aproximativ +7,6°C.

Vânturile dominante sunt cele de N-V și V, care aduc temperaturi scăzute

Înghețul, în general, este de aproximativ 90 zile pe an.

Precipitațiile înregistrează medii de până la 570mm. Vara se înregistrează în medie peste 70mm/lună iar iarna aproximativ 20mm/lună.

Adâncimea maximă la îngheț este între 1,00 și 1,10 metri conform STAS 6054/77.

Viitoarele construcții vor avea cota de fundare pe stratul de praf nisipos argilos (la o adâncime de fundare de minim 1,20 m, față de C.T.N.).

### Condiții seismice

Din punct de vedere seismic, conform normativului P100-1/2013, valoarea de vârf a accelerației orizontale a terenului ag, determinată pentru intervalul mediu de recurență de referință (IMR) de 100 de ani, corespunzător stării limita ultime, valoare numită în cod "acelerația terenului pentru proiectare" este de:  $a_g=0,15g$ .

Conform aceluiași cod, perioada de control (colț)  $T_c$  a spectrului de răspuns reprezintă granița dintre zona (palierul) de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona (palierul) de valori maxime în spectrul de viteze relative. Pentru zona studiată,  $T_c=0,7$  secunde.

Regiunea este încadrată în gradul 6 de zonare seismică după scara MSK.

Plecând de la studiile existente în zona stratificată a terenului pe amplasamentul studiat se poate rezuma la:

- 0,00 – 0,20 m = 0,20 m: sol vegetal;
- 0,20 – 1,10 m = 0,90 m: praf slab argilos maroniu, plastic vârtos la tare;
- 1,10 – 2,10 m = 1,00 m: praf nisipos argilos cafeniu, tare, cu plasticitate medie, foarte umed, din care a fost prelevată proba geotehnică (proba nr. 1 = 1,20 m), ale cărei caracteristici granulometrice și geotehnice sunt prezentate în anexele scrise nr. 1, 2 și anexă grafică nr.4.
- 2,10 – 2,70 m = 0,60 m: argilă prăfoasă nisipoasă cafenie, plastic consistentă;
- 2,70 – 3,20 m = 0,50 m: nisip argilos cafeniu, plastic consistent, cu rar pietriș;
- 3,20 – 5,00 m = 1,80 m: pietriș cu nisip și bolovăniș.

### 2.3 Accesibilitate și circulații

Terenul studiat are deschidere la DJ 209L km 3+400 – 3+428 partea stângă, stradă de categoria a II-a, cu câte un fir de circulație pe fiecare sens, ce are o îmbrăcăminte definitivă (asfalt), strada nu prevede circulații pietonale amenajate (trotuare) pe niciunul din sensuri.

Drumul județean 209L se află în administrarea DJDP Suceava.

Artera principală de circulație (DJ 209L) este caracterizată de un trafic normal ce se datorează fluxului de mașini ce tranzitează comuna, înspre comuna învecinată (Mănăstirea Humorului).

În prezent, parcela pe care este propusă construcția este liberă de sarcini și nu are realizat un acces direct către drumul DJ 209L.

În dreptul accesului, colectarea și evacuarea apelor de suprafață de pe carosabilul drumului județean se face prin șanțurile existente pereate cu beton.

În ceea ce privește semnalizarea rutieră existentă, în prezent nu există marcaje rutiere în zona studiată.

### 2.4 Ocuparea terenurilor

Conform cărții funciare pentru nr. cadastral 34891, terenul care face obiectul acestui PUZ nu este ocupat în prezent de construcții.

### 2.5 Echipare edilitară

Din punct de vedere al utilităților urbane, terenul studiat se pot racorda la toate rețelele edilitare care sunt existente în zonă, respectând condițiile impuse de prestatorii de servicii.

#### a) Alimentarea cu apă și canalizare

În zona nu există rețele de alimentare cu apă și canalizare.

#### b) Alimentarea cu gaze naturale

În zona nu există rețele de alimentare cu gaze naturale.

#### c) Alimentarea cu energie electrică

Se va obține un aviz de principiu de la Delgaz Grid;

#### d) Telefonizare

În zona nu există rețele de telefonizare.

## 2.6 Probleme de mediu

Calitatea globala a mediului inconjurator din teritoriul administrativ al localitatii este apreciata ca satisfacatoare, calificativ rezultat din insumarea valorilor calitatii aerului, apei si solului. Pentru viitor se propune conservarea si imbunatatirea calitatii mediului, printr-o judicioasa coordonare a factorilor poluanti in cadrul comunei, tinandu-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zona, existente sau viitoare.

In conformitate cu studiile de fundamentare ale Planului Urbanistic General al comunei Cacica, in zona nu exista situri arheologice, monumente de arhitectura sau cladiri valoroase din punct de vedere stilistic arhitectural ce necesita protectie cu repercusiuni directe asupra terenului analizat.

In zona analizata nu exista nici conditiile necesare si nici zone predispuse riscurilor naturale.

In prezent pe tereul reglementat nu se desfasoara activitati poluante, poluarea solului fiind infima si la nivel superficial.

Conform P.U.G-ului comuna Cacica terenul analizat nu se afla sub incidenta unei zone de protectie fata de obiective cu valoare de patrimoniu.

Potrivit actelor normative in vigoare, beneficiarii au obligatia sa anunte Directia pentru Cultura Suceava daca, in timpul viitoarelor lucrari de constructii, se descopera vestigii arheologice sau bunuri arheologice mobile.

## 2.7 Opțiuni ale populației

Pentru asigurarea accesului cetățenilor la luarea deciziei de aprobare a acestui PUZ, pe parcursul derulării procedurilor de avizare și aprobare populația este consultată prin intermediul anunțurilor și dezbaterilor publice prevăzute de legislația de profil.

## 2.8 Disfuncționalități

Avand in vedere dezvoltarea fireasca a zonei unde este amplasat terenul studiat și prin apropierea acestuia de limitele intravilanului satelor Pârteștii de Sus și Solonețu Nou, considerăm că investiția propusă nu v-a afecta în niciun fel imaginea sau funcționalitatea zonei.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru elaborarea PUZ au fost întocmite studiul topografic (cu delimitarea zonei, lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri, indicarea drumurilor existente care întretaie zona studiată și identificarea imobilelor pentru toată zona studiată) și studiul geotehnic.

#### a) Studiul topografic

Prin studiul topografic au fost identificate topografiile lotului studiat, a loturilor învecinate și a căilor de circulație pietonale și auto care deservesc sau tranzitează zona.

Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului PUZ are la baza ridicarea topografică.

Concluziile studiului arată existența unei diferențe de nivel în zona studiată, aceasta pornind de la DJ 209L, unde atinge cota maximă 437,50 și coboară treptat spre capătul terenului până la cota 436,60.

#### b) Studiul geotehnic

Prin studiul geotehnic s-au stabilit caracteristicile geomorfologice ale zonei și condițiile de fundare.

Zona studiată este actualmente stabilă din punct de vedere geomecanic. Descrierea geografică și geotehnică a amplasamentului este detaliată în studiul geotehnic efectuat.

### 3.2 Prevederi ale P.U.G

Conform Planului Urbanistic General al comunei Cacica elaborat de SC MIHAI SEHLANEC SRL terenul studiat se află în extravilanul comunei Cacica, la limita dintre intravilanul satului Pârteștii de Sus și Solonețu Nou.

La data elaborării P.U.G. comuna Cacica nu s-a prevăzut dezvoltarea zonei ca una destinată locuințelor individuale și funcțiunilor complementare acesteia.

### 3.3 Valorificarea cadrului natural

În zona studiată precum și în apropierea ei nu există zone declarate protejate, monumente ale naturii sau rezervații naturale care să implice restricții de construire.

Condițiile de climă (temperat – continentală) nu ridică probleme pentru realizarea obiectivului propus. Având în vedere forma de relief a zonei studiate, precum și recomandările cuprinse în studiul geotehnic, fondul construit propus se va realiza în zonele în care terenul prezintă pante accesibile atât din punct de vedere pietonal cât și carosabil.

### 3.4 Intervenții la nivelul circulațiilor

Ținând seama de categoria funcțională, de traficul rutier, de siguranța circulației drumului, de planul de urbanism și amenajarea teritoriului de dezvoltarea socio-economică a zonei, accesul rutier se va face prin virajul la stânga și la dreapta din DJ 209L.

Accesul este proiectat la același nivel, cu racordare circulară cu rază  $R=6,00$  m, la intrare din DJ 209L în incinta, dinspre centrul comunei Cacica și cu racordare circulară cu raza  $R=6,00$  m la ieșire din incinta în DJ 209L înspre comuna Mănăstirea Humorului.

Accesul pe parcela studiată se va realiza printr-un podeț tubular cu diametrul de 600mm și cu lățime de maxim 6m, acesta va prelua și scurgerea apelor pluviale din lungul drumului județean.

Conform art.19, alin.4 din ordonanța nr.43/1997 distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 12 m pentru drumurile județene.

Referitor la semnalizarea rutieră, va fi amplasat un indicator OPRIRE – la ieșirea din incintă spre DJ 209L.

Realizarea noului acces nu va afecta circulația rutieră pe DJ 209L.

Calculul numărului locurilor de parcare va respecta HG 525/1996, astfel, în incinta terenului studiat vor fi realizate 5 locuri de parcare cu dimensiunile conform normativelor aprobate (NP 24-97), iar acestea se vor amplasa la o distanță de minim 5m față de ferestrele camerelor de locuit conform art.4, lit. C din ordinul MS nr.119/2014.

### 3.5 Reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici propuși

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de parcare cu funcțiuni complementare, asigurarea accesului în zona studiată;
- contribuirea la fluidizarea traficului și generarea de locuri de parcare;
- asigurarea cooperării proprietarilor de imobile din zonă în vederea realizării unei zone funcționale coerente;

- asigurarea funcțiilor necesare zonei (locuri de parcare, grădiniță, spații verzi);
- valorificarea potențialului zonei și diminuarea inconfortului actual din zonă;
- integrarea viitoarelor construcții în imaginea urbană a zonei (regim de înălțime maxim P+1E);
- rezervarea unui min. de 20% din suprafața terenului pentru spații verzi.
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zonă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, alimentarea cu apă, etc.

ZONĂ FUNCȚIONALĂ	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ZONA NECONSTRUITA (teren arabil)	1.678	100	0	0
ZONĂ CONSTRUITĂ	0	0	145	8,64
ZONĂ CIRCULAȚII ȘI PARCAJE	0	0	250	14,89
ZONĂ SPAȚII VERZIȘI PLANTATE	0	0	1.283	76,46
<b>TOTAL</b>	<b>1.678</b>	<b>100</b>	<b>1.678</b>	<b>100</b>

### LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

P.O.T. max - 40%

C.U.T. max – 1,00

Rhmax. – D+P+1E

Hmax. cladire - 9 m

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

Zonificarea funcțională se va studia la fazele următoare de proiect astfel încât să se realizeze o soluție optimă și bine integrată în imaginea urbană specifică zonei.

### 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Viitoarele clădiri se vor racorda/branșa la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zonă.

Racordările se vor realiza pe baza avizelor de racordare emise de operatorii rețelelor, cu respectarea prevederilor de mediu și siguranță publică. Toate racordurile pentru electricitate și comunicații prin cablu (TV, internet, telefon) vor fi subterane.

Se va asigura în mod special captarea apelor meteorice și evacuarea rapidă în rețeaua de canalizare.

#### 3.6.1 Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va face prin forarea unui puț pe proprietatea privată a beneficiarului.

#### 3.6.2 Canalizare

Canalizarea menajeră se va racorda la sistemul propriu de captare și anume la fosa septică.

Apele pluviale de pe construcții vor fi preluate de jgheaburi și burlane și descărcate în teren. Preluarea apelor pluviale de pe drumuri se realizează prin rigole. Apa de ploaie va fi colectată numai de pe suprafața drumurilor, restul apelor de ploaie rămân în teren

#### 3.6.3 Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a zonei se va asigura prin branșarea la rețeaua electrică de medie tensiune existentă în zonă.

### **3.6.4 Gospodărirea comunală**

Deșeurile se vor colecta selectiv și se vor depozita individual în pubele amplasate în interiorul parcelei pe o platformă special amenajată.

Deșeurile rezultate în urma construirii se vor depozita în containere speciale și se vor colecta de către o firmă specializată.

### **3.7 Protecția mediului**

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

În cadrul activității care se va desfășura nu vor rezulta poluanți evacuați în mediu sau deșeurii periculoase. Deșeurile menajere rezultate vor fi depuse în locuri special amenajate, colectate selectiv, după care vor fi preluate de către unitatea de salubritate a localității cu care beneficiarul va încheia un contract.

Soluția propusă pentru evacuarea apelor menajere, adică racordarea la rețeaua centralizată de canalizare, este soluția cu cel mai mare grad de protecție a mediului, fără emisii de poluanți în sol și subsol.

Pentru a implementa în cadrul proiectului de execuție măsuri de îmbunătățire a calității mediului înconjurător și de creștere a eficienței energetice se vor adopta modalități de realizare a lucrărilor ce vor avea numeroase beneficii economice și sociale pe termen mediu și lung, în special datorită complementarității cu politicile de dezvoltare durabilă. În acest sens, proiectul propune următoarele soluții: sistem de izolație termică (în zonele unde este posibil acest lucru), sisteme de iluminat interior și exterior economice, sistem de management energetic al clădirilor. Integrarea acestor sisteme în soluția propusă va duce la reducerea costurilor energetice și se va realiza în condiții ecologice.

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

Deoarece întreaga investiție este prevăzută pe domeniul privat, toate lucrările, inclusiv cele tehnico-edilitare, vor fi făcute pe cheltuiala beneficiarului.

### **3.9 Considerente privind apărarea împotriva incendiilor și apărarea civilă**

Imobilele propuse sunt accesibile din punct de vedere al unor posibile intervenții în caz de incendiu. Gradul de rezistență la foc va fi III.

## **4. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

Din punct de vedere economic și social, soluția propusă rezolvă disfuncționalitatea zonei și se integrează în imaginea urbană actuală a zonei, astfel permițând pe viitor unirea intravilanului satului Pârteștii de Sus cu cel al satului Solonețu Nou.

**5. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE INVESTITORI PRIVAȚI ȘI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE*****Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitori privati:***

Beneficiarul va suporta toate cheltuielile ce decurg din realizarea investitiei, atat în ceea ce privește lucrările de amenajare (lucrări tehnico-edilitare pentru echiparea terenului in cauza, rețelele apă-canal, rețele electrice si rețele alimentare cu gaz, fibra optică, amenajarea), cat si elaborarea tuturor documentelor necesare aprobarii P.U.Z.-ului si obtinerii Autorizatiei de Construire ce vor sta la baza realizarii investitiei si aplicarii si monitorizarii tuturor prevederilor.

***Categoriile de costuri ce vor fi suportate de autoritatile publice locale:***

Autoritatile locale vor suporta cheltuielile cu personalul angajat in institutiile ce analizeaza, avizeaza si aproba documentatiile necesare obtinerii si implementarii investitiei.

**6. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Necesitatea reglementării zonei a pornit de la analiza posibilității de realizare a unui ansamblu de locuințe colective într-o zonă ce se află îndeplină dezvoltare.

Realizarea investiției propuse: amenajarea unei locuințe individuale, este favorabilă pentru zonă, integrându-se în funcțiunea dominantă a zonei și tendința de dezvoltare a acesteia.

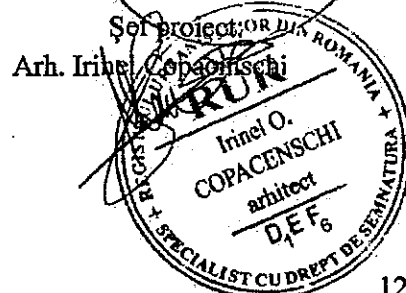
În acest sens se propune modificarea și completarea P .U.G. Comuna Cacica și a RLU aferent prin modificarea funcțiunii zonei din zonă cu terenuri agricole aflat în extravilanul localității, în zona de locuințe individuale și funcțiuni aferente acestora.

Prin aplicarea prescripțiilor din prezenta documentație și a reglementărilor propuse, zona studiată va avea un caracter unitar din punct de vedere urbanistic și arhitectural.

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonei, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții coerente din punct de vedere urbanistic, astfel ajutând la crearea unei imagini de ansamblu unitare pentru zonă și pentru viitoarele proiecte de dezvoltare.

DATA:  
Septembrie 2022

Urb. Daiana-Alexandru



**5. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORI PRIVATI SI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATILOR PUBLICE LOCALE***Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitori privati:*

Beneficiarul va suporta toate cheltuielile ce decurg din realizarea investitiei, atat în ceea ce privește lucrările de amenajare (lucrări tehnico-edilitare pentru echiparea terenului in cauza, rețelele apă-canal, rețele electrice si rețele alimentare cu gaz, fibra optică, amenajarea), cat si elaborarea tuturor documentelor necesare aprobarii P.U.Z.-ului si obtinerii Autorizatiei de Construire ce vor sta la baza realizarii investitiei si aplicarii si monitorizarii tuturor prevederilor.

*Categoriile de costuri ce vor fi suportate de autoritatile publice locale:*

Autoritatile locale vor suporta cheltuielile cu personalul angajat in institutiile ce analizeaza, avizeaza si aproba documentatiile necesare obtinerii si implementarii investitiei.

**6. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

Necesitatea reglementării zonei a pornit de la analiza posibilității de realizare a unui ansamblu de locuințe colective într-o zonă ce se află în deplină dezvoltare.

Realizarea investiției propuse: amenajarea unui ansamblu de locuințe colective, este favorabilă pentru zonă, integrându-se în funcțiunea dominantă a zonei și tendința de dezvoltare a acesteia.

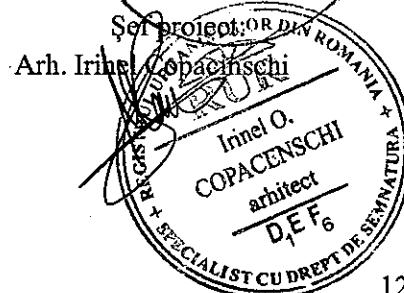
În acest sens se propune modificarea și completarea P.U.G. Municipiului Suceava și a RLU aferent prin modificarea funcțiunii zonei din Lm - locuințe individuale P, P+1, P+2 și parțial ca zonă de dezvoltare pentru locuințe colective și spații verzi în zona de locuințe colective cu spații comerciale, birouri, prestări servicii.

Prin aplicarea prescripțiilor din prezenta documentație și a reglementărilor propuse, zona studiată va avea un caracter unitar din punct de vedere urbanistic și arhitectural.

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonei, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții coerente din punct de vedere urbanistic, astfel ajutând la crearea unei imagini urbane unitare pentru zonă și pentru viitoarele proiecte de dezvoltare.

DATA:  
Septembrie 2022

Urb. Daiana-Alexandra



**VOLUMUL II- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM****INTRODUCERE****1. Date de recunoaștere a documentației**

Denumirea lucrării	<b>ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) CU REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT (RLU) PENTRU CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ, CONSTRUCȚII ANEXE, ÎMPREJMUIRE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, BRANȘAMENTE ȘI RACORDURI LA REȚELELE DE UTILITĂȚI</b>
Adresa	<b>Sat Pârteștii de sus, nr.434A, comuna Cacica, jud. Suceava</b>
Beneficiar	<b>FEIGHEL MIHAI ȘI FEIGHEL FLORENTINA</b>
Proiectant general	<b>MOLDPROIECT A.S.D. S.R.L.</b>
Data elaborării	<b>SEPTEMBRIE 2022</b>

**TITLUL I - DISPOZIȚII GENERALE****Capitolul I - Rolul regulamentului local de urbanism**

**Art 1.** *Regulamentul general de urbanism* reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism, precum și a *regulamentelor locale de urbanism*.

**Art 2. (1)** Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director.

**(2)** Prevederile prezentului regulament local de urbanism (R.L.U) permit autorizarea directă a invetițiilor. Fac excepție situațiile speciale prin care se impune în mod obligatoriu elaborarea unor Planuri urbanistice de detaliu, atata timp cât nu se doresc derogări care impun elaborarea documentațiilor de urbanism de tip PUZ și în condițiile respectării întocmai a conținutului și a prevederilor prezentului regulament de urbanism, așa cum va fi menționat pe parcursul acestuia.

**3.** Prevederile regulamentului local de urbanism este diferentiat pentru fiecare unitate teritorială de referință.

**Art 4.** Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retrageri față de aliniament, limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristici arhitecturale ale clădirilor, materiale admise.

**Art 5.** Toate documentațiile de urbanism se realizează în format digital și format analogic, la scară adecvată, în funcție de tipul documentației, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători pe teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară.

**Art 6.** Odată aprobat, împreună cu documentația P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

### **Capitolul II - Baza legală a elaborării**

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcție cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin nr. 176/N//16 privind "Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" Indicativ GM-010-2000 august 2000 al M.L.P.A.T.;
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului;
- Legea 313/2009 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane. Lege nr. 313/2009;
- OUG nr. 59/2007 -privind instituirea Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități;
- Legea nr. 13/2007- legea energiei electrice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul președintelui Autorității naționale de reglementare în domeniul energiei nr.4/2007, art. 31 "norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice";
- Ordin pentru modificarea anexei nr.1 la Ordinul Ministerului Culturii și Cultelor nr 2.314/2004 privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice, actualizată și a Listei Monumentelor Istorice dispărute, M/Of/ anul 178 ( XXII) nr. 670 bis I. 10.2010;
- Legea 5 /2000 privind Planul de Amenajare a Teritoriului Național Secțiunea a –III- A Zone protejate;
- Legea 422/ 2001 privind protejarea monumentelor istorice ;
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată);
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr. 54/1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (nr. 33/1994);
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996);
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995);
- Legea privind protecția mediului (nr. 137/1995, republicată);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, a OUG nr. 107/2002 privind înființarea Administrației Naționale Apele Române cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul ministrului mediului si gospodarii apelor nr. 662/2006 privind procedura si competentele de emitere a autorizatiilor si avizelor de gospodarire a apelor;
- H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 855/2001 privind modificarea Hotărârii Guvernului nr. 525/1996;
- Codul Civil actualizat 2011.

### Capitolul III - Domeniul de aplicare

**Art 1.** Prezentul regulament de urbanism se aplică teritoriului delimitat la Nord de DJ 209 L, la Sud de proprietate privată cu nr. cadastral 34894, la Vest de proprietate privată cu nr. cadastral 34890 și la Est cu proprietate privată cu nr. cadastral 34892. Parcela are o suprafață totală de 1678 mp.

**Art 2.** Impartirea teritoriului mai sus mentionat, in unitati teritoriale de referinta (U.T.R.) s-a realizat conform plansei - *Reglementari urbanistice – scara 1:500*, aceasta fiind parte integrata din documentatia de urbanism **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) CU REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT (RLU) PENTRU CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ, CONSTRUCȚII ANEXE, ÎMPREJMUIRE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, BRANȘAMENTE ȘI RACORDURI LA REȚELELE DE UTILITĂȚI.**

Unitatea teritoriala de referinta (U.T.R) este o subdiviziune urbanistica a teritoriului unitatii administrativ - teritoriale, delimitata pe limite cadastrale, caracterizata prin omogenitate functionala si morfologica din punct de vedere urbanistic si arhitectural, avand ca scop reglementarea urbanistica omogena. U.T.R-ul se delimiteaza dupa caz, in functie de relief si peisaj cu caracteristici similare, evolutie istorica unitara intr-o anumita perioada, sistem parcellar si mod de construire omogen, folosinte de aceeasi natura a terenurilor si constructiilor, regim juridic al imobilelor similar.

### Capitolul IV - Documentații de urbanism elaborate anterior si corelarea cu acestea

Prezentul regulament de urbanism este intocmit in corelare cu prevederile urmatoarelor documentatii:

- **P.U.G. Comuna Cacica** – aprobat prin HCL nr. 1/15.01.2019;

### Capitolul V - Diviziunea teritoriului în Unități Teritoriale de Referință

**Art 1.** Planșele care cuprind delimitarea și repartitia unităților teritoriale de referință în teritoriu fac parte integrantă din regulamentul local de urbanism aferent prezentului P.U.Z.

**Art 2.** În cadrul **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) CU REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT (RLU) PENTRU CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ, CONSTRUCȚII ANEXE, ÎMPREJMUIRE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, BRANȘAMENTE ȘI RACORDURI LA REȚELELE DE UTILITĂȚI.** a fost definită următoarea zonă funcțională: **ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.**

## **TITLUL II - PRESCRIPȚII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

**L – ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE, LOCUINȚE DE VACANȚĂ****ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

Sunt admise următoarele utilizări:de

- locuințe, locuințe de vacanță;
- anexe gospodărești;
- construcții provizorii;
- garaje;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurii.
- platforme de depozitare selectivă a gunoierului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu.

**ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

Sunt admise următoarele utilizări:

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca acestea să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

**ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

Sunt interzise următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- construcții provizorii;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor principale, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- stații de benzină (benzinării);
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- rulote izolate.

**SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR****ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).**

Nu este cazul

**ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE.**

Aliniamentul stradal propus al zonei reglementate va fi de minim 10 m.

**ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- regimul de aliniere fata de aliniamentul propus va fi de minim 12,00 m pentru DJ 209L.
- distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 12 m pentru drumurile județene (Conform art.19, alin.4 din ordonanța nr.43/1997)
- Regimul de aliniere fata de fronturile opuse, din afara zonei reglementate prin PUZ vor fi menținute conf. reglementarilor urbanistice existente la faza PUG;
- Profilele stradale pot fi modificate in funcție de obiectivele de investiție autorizate cu avizul administratorului de drum in limitele aliniamentelor propuse conform planșei de reglementari urbanistice aferente Planului Urbanistic Zonal;

**ARTICOLUL 7 -AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE I POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Retragerile minime laterale vor fi de minim 3,00 m pentru retragerile laterale și minim 5,00 m pentru retragerea posterioară.

**ARTICOLUL 8 -AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE PARCELĂ**

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 5,0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

**ARTICOLUL 9 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Accesele pietonale și rutiere se vor asigura din DJ 209L, cu respectarea soluțiilor generale de fundamantare a circulației rutiere și pietonale avizată de către administratorul drumului la faza PUZ;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

- nu sunt admise soluții de circulație de tip fundatură dacă fundătura nu are prevăzută un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 100 m;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

#### ARTICOLUL 10 – PARCAJE

- suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată, a anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism RLU și a normativelor în vigoare. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.
- intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

#### ARTICOLUL 11 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea clădirilor propuse nu va depăși înălțimea de 9 metri;
- regim de înălțime: S+P+1E;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice;

#### ARTICOLUL 12 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Construcțiile și amenajările admise cu sau fără condiționări vor fi realizate din materiale specifice zonei, similare cu cele prezente pe fațadele fondului construit existent în vecinătate, cu condiția încadrării armonioase în raport cu clădirile învecinate.

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

#### ARTICOLUL 13 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate; se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice;

- evacuarea apelor pluviale convențional curate se va realiza prin rigole din beton cu pantă către drumul stradal;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.
- toate rețelele edilitare vor fi realizate subteran.

Soluțiile de deviere și/sau de suplimentare a capacităților rețelelor existente se vor realiza în funcție de soluțiile proiectate la fazele ulterioare, în baza avizelor/ acordurilor deținătorilor de rețea.

Toate cheltuielile generate de racordarea și bransarea la utilități vor fi suportate de către beneficiar.

#### ARTICOLUL 14 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- se va asigura un procent de spații verzi de minim 20% pe parcelă;

#### ARTICOLUL 15 – ÎMPREJMUIRI

- sunt admise împrejmuiri cu rol estetic, decorative.
- împrejmuirile se vor realiza din materia existentă în vecinătate, vopsite în culori neutre ce se încadrează în specificul zonei.
- gardurile dintre proprietăți vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri;
- gardurile spre stradă vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri;

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

**POT maxim= 40%**

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

**CUT maxim=1,00**

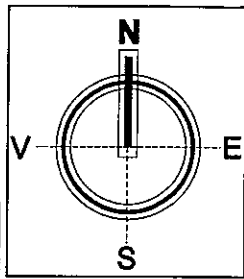
DATA:  
Septembrie 2022

Întocmit:  
Urb. Daiana-Florina Gursă



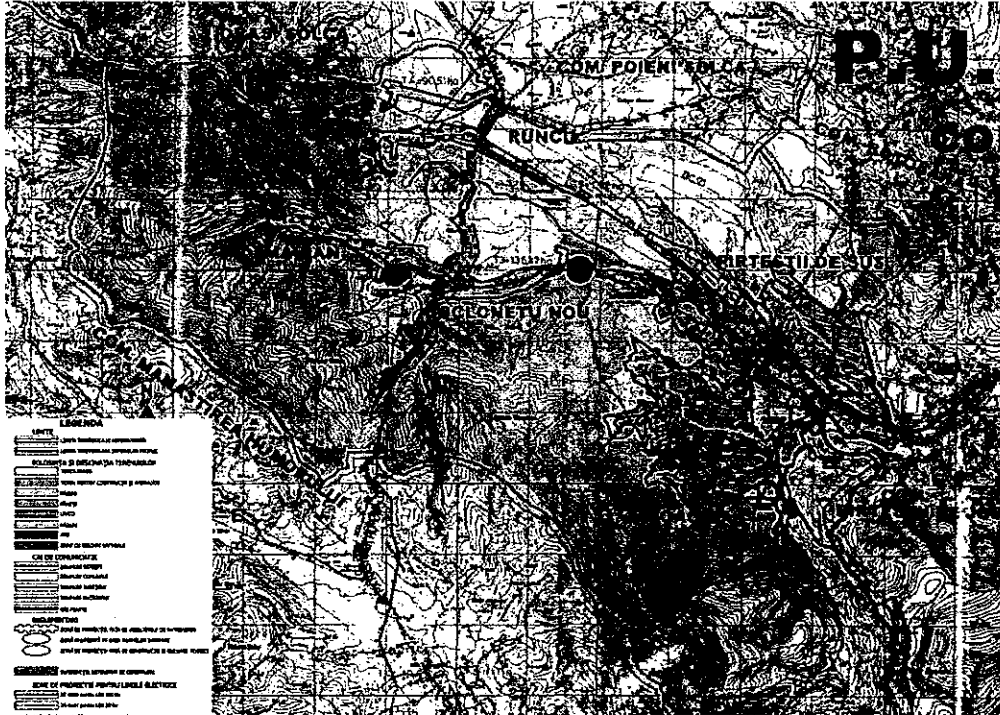
# PUZ - PLAN URBANISTIC ZONAL

Elaborare plan urbanistic zonal PUZ cu regulament local de urbanism RLU pentru construire casa de vacanță, construcții anexe, împrejurire, sistematizare verticală, bransamente și racorduri la rețelele de utilități



## 1. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

### ■ încadrare în PUG Comuna Cacica



- **Suprafață:** 1.678 mp
- **Categoria de folosință:** A-arabil
- **Intravilan:** Nu
- **Proprietatea asupra terenului:** teren în proprietate privată
- **Vecinătăți:** delimitat la Nord de DJ 209 L, la Sud de proprietate privată cu nr. cadastral 34894, la Vest de proprietate privată cu nr. cadastral 34890 și la Est cu proprietate privată cu nr. cadastral 34892
- **Folosința actuală:** pășune

### ■ încadrare în geoportal ANCP



Terenul studiat se află partea partea centrală a comunei Cacica, în intravilanul acestuia.

Conform PUG comuna Cacica, terenul studiat se află în extravilanul localității, între intravilanul satelor Cacica și Pârteștii de Sus.

coord. urbanism	arh. Irinel Copacinschi		BENEFICIAR: S.C. MOLDPROIECT A.S.D. SIRET SUCEAVA CUI: RO 15693410 J33/750/2003 TEL: 0330/803501 mun. Suceava, str. Mihail Sadoveanu, nr. 9A, jud. Suceava		PROIECT NR. 669/2022
mold proiect.ro			FEIGHEL MIHAI ȘI FEIGHEL FLORENTINA str. Numorului nr. 5A, sat Frumoasa, comuna Moara, jud. Suceava		
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	DATA	TITLU PLANȘĂ:	FAZA:
șef proiect	arh. Irinel Copacinschi		2022	ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	P.U.Z.
coordonator	arh. Irinel Copacinschi				
proiectat	urb. Daiana-Alexandra Gușă				
desenat	urb. Daiana-Alexandra Gușă				
TITLU PLANȘĂ: ÎNCADRARE ÎN ZONĂ					PLANȘA NR. 1

