

**HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea (Planului Urbanistic Zonal) P.U.Z. și R.L.U. aferent "Divizării imobilului nr.36578 și realizării de construcții"**

Consiliul local al comunei Marginea, județul Suceava.

Având în vedere:

-Referatul de aprobare prezentat de domnul Gheorghe LAZAR- primarul comunei, înregistrat cu nr.11.062 din 18.08.2021;

-Raportul compartimentului urbanism, administrarea domeniului public și privat și administrativ din cadrul aparatului de specialitate al primarului, înregistrat cu nr.11.063 din 18.08.2021;

-Avizul Comisiei Comisiei pentru amenajarea teritoriului și urbanism, juridică și de disciplină înregistrat cu nr.11.378 din 25.08.2021;

-cererea soților HUSARCIUC Mihai și Victorița înregistrată sub nr.10.397 din 03.08.2021;

-Avizul nr.18 din iunie 2021 emis de către Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și de urbanism din cadrul Consiliului Județean Suceava;

-capitolul IX - Norme cu privire la actele normative adoptate de autoritățile administrației publice locale din Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative (r), cu modificările și completările ulterioare;

-prevederile art. 25 alin (1), art. 37 alin (1) și alineatele (1<sup>1</sup>) - (1<sup>3</sup>) și art. 48 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

-prevederile art.2 alin.(2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (r), cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor art.129 alin.(2) lit.c), alin.(6) lit.c) și art.196 alin.(1) lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1-** Se aprobă documentația: Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent **divizării imobilului nr.36578 și realizării de construcții**, în comuna Marginea, județul Suceava întocmit de către SC NEZ STUDIO SRL - D și avizată favorabil sub nr.18 din iunie 2021 de către Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și de urbanism din cadrul Consiliului Județean Suceava.

**Art.2** - Proiectul la documentația PUZ este prezentat în anexă, parte integrantă din hotărâre.

**Art.3-** Prezenta documentație de urbanism are valabilitate 5 ani de la data aducerii la cunoștință publică.

**Art.4-**Primarul comunei Marginea, prin compartimentele de specialitate, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**Art.5** - Hotărârea se comunică prin intermediul secretarului general al comunei Marginea, în termenul prevăzut de lege, beneficiarilor Husarciuc Mihai și Husarciuc Victorița, primarului comunei Marginea și Instituției Prefectului-Județul Suceava.



Marginea  
26 august 2021  
Nr.47

Contrasemnează:  
Secretar general comună,  
Adrian-Valentin Onciul



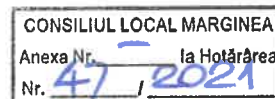
S.C. NEZ STUDIO S.R.L.-D.

J33/615/21.04.2016; CUI 35993071 din 21.04.2016

str. Cetății, Bl. 8, Sc. E, Ap. 14, Gura Humorului, Județ Suceava

BANCA TRANSILVANIA Sucursala Gura Humorului IBAN RO 78 BTRL RON CRT 0346548601

Tel. mobil: +40 742 125 695



1

PROIECT NR. 203 / 2019

**ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL  
ÎN VEDEREA DIVIZĂRII IMOBILULUI NR. 36578  
și REALIZĂRII DE CONSTRUCȚII**

Sat/Comuna Marginea, Zona Poiana Curții, f.n., județ Suceava  
CF 36578 A1 36578 Marginea

FAZA DE PROIECTARE : **P.U.Z.**

BENEFICIAR : HUSARCIUC MIHAI și HUSARCIUC VICTORIȚA  
Str. Eternității, nr. 17, Sat Voievodeasa, Com. Sucevița, Jud. Suceava

PROIECTANT GENERAL : S.C. NEZ STUDIO S.R.L.-D. Gura Humorului  
Administrator, Arh. Tudor Victor Andrieș

COORDONATOR R.U.R. : Arh. Elena Ghinica



- A -

## BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

### **A. PIESE SCRISE**

FOAIE DE CAPĂT

BORDEROU GENERAL P.U.Z.

### **VOL. I MEMORIU DE PREZENTARE**

#### **1. INTRODUCERE**

1.1 Date de recunoaștere a lucrării

1.2 Obiectul P.U.Z.

1.3 Surse documentare

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

2.1 Evoluția zonei

2.2 Încadrarea în localitate

2.3 Elemente ale cadrului natural

2.4 Circulația

2.5 Ocuparea terenurilor

2.6 Echipare edilitară

2.7 Probleme de mediu

2.8 Opțiuni ale populației

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

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2 Prevederi ale PUG

3.3 Valorificarea cadrului natural

3.4 Modernizarea circulației

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

3.7 Protecția mediului

3.8 Obiective de utilitate publică

#### **4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

#### **5. ANEXE**

### **VOL. II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

1. DISPOZIȚII GENERALE

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

### **B. PIESE DESENATE**

**A00 - ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU**

**A01 - SITUAȚIA EXISTENTĂ**

**A02 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE**

**A03 - REGLEMENTĂRI EDILITARE**

**A04 - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR**

**A05 - POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANĂ**



Tudor Victor  
41405445

Întocmit,

Arh. Tudor Victor Andrieș



**S.C. NEZ STUDIO S.R.L.**

J33/615/21.04.2016; CUI 35993071 din 21.04.2016

str. Cetății, Bl. 8, Sc. E, Ap. 14, Gura Humorului, Județ Suceava

BANCA TRANSILVANIA Sucursala Gura Humorului IBAN RO 78 BTRL RON CRT 0346548601

Tel. mobil: +40 742 125 695

1

## DATE GENERALE

Denumirea obiectivului de investiții:

### **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA DIVIZĂRII IMOBILULUI NR. 36578 ȘI REALIZĂRII DE CONSTRUCȚII**

Amplasamentul:

Zona Poiana Curtții, comuna Marginea, județul Suceava, CF 36578, A1:36578

Titularul investiției:

**HUSARCIUC MIHAI și HUSARCIUC VICTORIȚA**

str. Eternității, nr. 17, satul Voievodeasa, comuna Sucevița, județul Suceava

Beneficiarul investiției:

**HUSARCIUC MIHAI și HUSARCIUC VICTORIȚA**

str. Eternității, nr. 17, satul Voievodeasa, comuna Sucevița, județul Suceava

Elaboratorul studiului:

Proiectant general:

**S.C. NEZ STUDIO S.R.L.**

J33/615/21.04.2016 CUI 35993071

Str. Cetății, bl. 8, sc. E, ap. 14, oraș Gura Humorului, județul Suceava  
prin Arh. Tudor Victor Andrieș

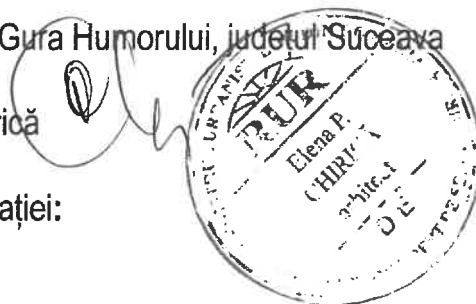
Coordonator R.U.R.: Arh. Elena Chiriță

Numărul și data elaborării documentației:

**203/ 2019**

Faza documentației:

**P.U.Z.**



## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoaștere a lucrării

##### 1.1.1 Denumirea lucrării:

ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA DIVIZĂRII IMOBILULUI NR. 36578  
ȘI REALIZĂRII DE CONSTRUCȚII

Zona Poiana Curtii, comuna Marginea, județul Suceava, CF 36578, A1:36578

##### 1.1.2 Beneficiar:

HUSARCIUC MIHAI și HUSARCIUC VICTORIȚA

str. Eternității, nr. 17, satul Voievodeasa, comuna Sucevița, județul Suceava

##### 1.1.3 Proiectantul general:

S.C. NEZ STUDIO S.R.L. Gura Humorului

Administrator, Arh. Tudor Victor Andrieș

Coordonator R.U.R.:

Arh. Elena Chirică

##### 1.1.4 Proiect nr. 203/ 2019

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

În baza certificatului de urbanism emis de Primăria comunei Marginea cu scopul Întocmire P.U.Z., obținere avize, acorduri și autorizații în vederea divizării imobilului nr. 36578 și realizării de construcții, beneficiarul intenționează să divizeze parcela de teren în 5 parcele pentru construire locuințe, 1 parcelă teren agricol și 1 parcelă pentru cale de acces.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- reglementarea / schimbarea funcțiunii terenului;
- utilizarea funcțională a terenului;
- modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- înălțimi maxime admise;
- procentul de ocupare al terenului POT;
- coeficientul de utilizare al terenului CUT;
- retragerea clădirilor față de aliniament;
- organizarea circulației și a acceselor;
- asigurarea cu utilități a zonei (extinderi de rețele, bransamente);
- spații verzi amenajate.

### 1.3 Surse documentare

- În elaborarea P.U.Z. s-au avut în vedere și prevederile din următoarele acte normative:
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al P.U.Z;
  - Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Ghid privind elaborare și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
  - Legea nr. 350/2001 – privind Amenajarea teritoriului și urbanismului, actualizată;
  - HG 525/1996 – privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
  - Ordin 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
  - Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
  - documentația de urbanism nr. 9346/03.10.2013, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Marginea nr. 57/14 noiembrie 2013;
  - ridicarea topografică a zonei;
  - studiul geotehnic.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Analiza situației existente se bazează în principal pe date existente din Planul Urbanistic General al comunei Marginea, surse statistice, studii de specialitate, anchete, documentare pe teren, etc.

### 2.1 Evoluția zonei

Pentru terenul studiat, aflat în intravilanul localității și având caracter agricol nu se cunoaște o altă evoluție decât cea cu caracter agricol.

În zonă au fost edificate câteva locuințe P și P+M, la sud de drum și la est de amplasamentul studiat.

Principalele disfuncționalități sunt următoarele:

- subdimensionarea drumului de acces la parcele;
- lipsa rețelelor de utilități: alimentare cu apă și canalizare.

### 2.2 Încadrarea în localitate

Parcela de teren este situată în partea de nord-vest a comunei Marginea. Coordonatele în sistemul Stereo 70 sunt: X = 558450 ÷ 558600; Y = 700250 ÷ 700550.

Imobilul 36578 analizat din punct de vedere urbanistic prin prezenta documentație are o suprafață de 7437,00 mp și este în proprietatea numiților Husarciuc Mihai și Husarciuc Victorița, bun comun în devălmășie, cu titlu de cumpărare, dobândite prin Convenție, cota actuală 1/1.

În prezent, accesul pe proprietate se realizează din drumul de la sud.

Vecinătăți:

- la **Nord-Vest**, lunca pârâului Sucevița (nr. cad. 36453);
- la **Est**, teren proprietate Saladitchi Luca (nr. cad. 35467);
- la **Sud**, drum (nr. cad. 36083);
- la **Vest**, teren proprietate Zaremba Grigore și teren proprietate privată (nr. cad. 36844).

### 2.3 Elemente ale cadrului natural

Conform studiului topografic întocmit de LANDGIS S.R.L., terenul prezintă o pantă generală de aproximativ 1%, pe direcția Sud – Nord (diferența de nivel de 2,5 m între laturile de Sud și Nord). Amplasamentul se află la altitudinea medie de 475m.

Conform studiului geotehnic realizat de P.F.A. Catana Constantin, terenul studiat prezintă următoarea stratificație:

- la suprafață, pe o grosime de circa 0,70 m CTN - sol vegetal;
- substrat, alcătuit din pietriș cu nisip argilos, până la 4,00 m adâncime;
- roca de bază.

Fundarea se va face în stratul 2, la adâncimi de cel puțin 1,20m CTN.

Pământurile se încadrează la tipul "pietriș cu nisip argilos" care poate prelua o presiune convențională de calcul prin extrapolare  $P_{conv.} = 300$  kPa.

Perioada de colț  $T_c = 0,7$  sec.; valoarea de vârf a accelerației terenului  $a_g = 0,20g$ .

Adâncimea apei freatice se află la cca. 3,00m adâncime CTN.

Nu există elemente de floră care să joace un rol în rezolvarea pe cale naturală a problemelor de natură climatică (ex.: bariere vegetale cu regim înalt care să blocheze vânt din direcția dominantă) sau geotehnică (ex.: fixarea solului cu ajutorul rădăcinilor ample ale unor specii de arbori locali).

### 2.4 Circulația

Accesul la parcela de teren se realizează din drumul adiacent la sud, ce face legătura cu DN 17A, situat la aproximativ 300 m.

Drumul de acces are o lățime de 4 m și îmbrăcămintea din piatră spartă.

Zona studiată nu prezintă alte tipuri de circulații (feroviare, aeriene, etc.).

### 2.5 Ocuparea terenurilor

În prezent, terenul este liber de construcții. Folosința suprafeței de teren studiate este teren arabil în intravilan; de asemenea, parcelele învecinate la est și vest au folosința de teren arabil.

**Bilant teritorial existent al zonei**

<b>Nr. crt.</b>	<b>Specificație</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
1.	Zona analizată	8950	120,00
2.	Parcelă proprietate beneficiar, CF36578, din care:	7437	100,00
3.	Teren agricol, în intravilan	7352	98,86
4.	Ape curgătoare (pârâul Sucevița)	85	1,14
5.	Construcții existente	0	0
6.	Suprafețe pietonale / carosabile	0	0
7.	Spații verzi amenajate	0	0
	<b>Total parcelă</b>	<b>7437</b>	<b>100,00</b>

**2.6 Echipare edilitară**

În zonă se găsește o rețea de energie electrică.

**2.7 Probleme de mediu**

În situația actuală, terenurile din zonă, au categoria de folosință de terenuri arabile. Zona nu prezintă riscuri naturale.

Condițiile de autorizare a executării construcțiilor în această zonă vor avea în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

**2.8 Opțiuni ale populației**

Având în vedere faptul că în zona studiată terenurile sunt proprietate particulară, autoritățile locale vor avea rol de decizie și mediere a intereselor individuale și comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în zonă.

Transparența deciziilor în administrația publică prevăzută prin Legea 52/2003, facilitează accesul populației la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate și eventual integrate în aceste documentații.

Consultarea populației se va realiza conform procedurilor specifice de informare și consultare a publicului incluse în certificatul de urbanism și în avizul de oportunitate prealabil întocmirii documentației.

**3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ****3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Nu este cazul.



### 3.2 Prevederi ale PUG

Conform documentației de urbanism nr. 9346/03.10.2013, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Marginea nr. 57/14 noiembrie 2013 terenul este situat în UTR2 – ZONĂ REZIDENȚIALĂ, funcțiunea dominantă – locuințe și funcțiuni complementare, parțial zona fiind cu interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea unui PUZ.

### 3.3 Valorificarea cadrului natural

Prin reglementarea zonei se preconizează o dezvoltare coerentă și în creștere a zonei, asigurându-se un raport optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Posibilitățile de valorificare a cadrului natural provin din relaționarea cu formele de relief, potențialul de amenajare a spațiilor verzi, construibilitatea și condițiile de fundare a terenului, adaptarea la condițiile de climă, etc.

În cazul terenului vizat prin prezentul P.U.Z., studiul topografic efectuat relevă panta și direcția preponderentă a acesteia, elemente care influențează atât dispunerea obiectelor de arhitectură în raport cu silueta urbană reglementată, cât și modul și posibilitățile de amenajare a acceselor și a căilor de circulație auto și pietonale.

Locuințele a căror construire va fi permisă conform prezentei propuneri, vor fi reglementate astfel încât să se adapteze condițiilor climatice ale zonei studiate, adoptând soluții eficiente de anvelopare, proporționare volumetrică și, nu în ultimul rând, de materiale de construcții și finisaje (care, implicit, vor genera o imagine armonioasă prin raportare la specificul local și prin respectare prevederi Regulament Local de Urbanism).

### 3.4 Modernizarea circulației

Se propune supralărgirea drumului de acces existent la sud, la 7,00m (2 benzi, trotuar, rigolă carosabilă).

Pe parcela proprietate a beneficiarului se va realiza o zonă de comunicație rutieră (drum) cu lățimea totală de 6,00 m (bandă de 4,00m cu două sensuri și supralărgiri la 5,00 m în zona acceselor pe proprietate). Aceasta va rămâne în proprietatea comună a proprietarilor parcelelor adiacente la est, pe care le deservește, fără a deveni drum public.

La capătul drumului se asigură o platformă de întoarcere pentru autospecialele de intervenție (pompieri, salvare, poliție).

Îmbrăcămintea drumurilor se propune a se realiza, în primă fază, din piatră spartă compactată.

Se va asigura scurgerea apelor meteorice sau din topirea zăpezilor prin rigole cu pante spre cursurile de ape din zonă.

### 3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Obiectivul principal al documentației P.U.Z. este parcelarea terenului, pentru realizarea de locuințe pe loturi individuale. Se propune divizarea parcelei nc 36578 în 5 parcele pentru construire locuințe, 1 parcelă teren agricol și 1 parcelă pentru cale de acces.

**Dimensiunile parcelelor propuse:**

Nr. parcelă	Dimensiuni	Suprafața
Parcela 1 (construire locuințe)	50,00x18,30 m	898 mp
Parcela 2 (construire locuințe)	50,00x18,30 m	919 mp
Parcela 3 (construire locuințe)	50,00x18,75 m	924 mp
Parcela 4 (construire locuințe)	50,00x18,55 m	934 mp
Parcela 5 (construire locuințe)	50,00x18,40 m	922 mp
Parcela 6 (teren agricol)	57,14x24,40 m	1103 mp
Parcela 7 (cale de acces)	276,30x6,00 m	1737 mp
<b>TOTAL</b>		<b>7437 mp</b>

**Bilanț teritorial – REGLEMENTĂRI:**

Destinația terenurilor	EXISTENT (neamenajat)		PROPUS (amenajat)	
	mp	%	mp	%
Suprafețe edificabile (locuințe și funcțiuni complementare)	-	-	3241,00	43,58
Spații verzi amenajate	-	-	1511,00	20,32
Comunicație rutieră	-	-	1798,00	24,18
Ape curgătoare (pârâul Sucevița)	85,00	1,14	85,00	1,14
Teren agricol, în intravilan	7437,00	98,86	802,00	10,78
<b>Total</b>	<b>7437,00</b>	<b>100,00</b>	<b>7437,00</b>	<b>100,00</b>

Regimul maxim de înălțime: **P+1E+M**;

Înălțimea maximă la coamă = **+12,00** m față de cota  $\pm 0.00$ ;

POTmax = **40%**;

CUT maxim = **1,2**.

**3.6 Dezvoltarea echipării edilitare****Alimentare cu apă și canalizare**

Alimentarea cu apă și canalizarea menajeră se vor asigura în sistem individual (puț forat și bazin vidanjabil pentru fiecare din cele 5 parcele destinate construirii de locuințe).

**Alimentare cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică a obiectivelor se va asigura prin prelungirea rețelei existente și în baza soluției tehnice și a avizului emis de Delgaz Grid S.A.

**Asigurarea agentului termic**

Producerea agentului termic se va realiza cu combustibil solid sau centrale murale electrice.

**Telecomunicații**

Dotarea viitoarelor obiective cu servicii de telefonie fixă, internet, televiziune se va realiza prin extindere rețelor existente în zonă.

**Gospodărie comunală**

Pe fiecare parcelă, se va amenaja platformă betonată cu pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor. Ridicarea periodică a acestora și procesarea deșeurilor se va efectua de către societatea de salubritate în baza unui contract de prestări servicii.

**3.7 Protecția mediului**

Prin funcțiunea propusă în zona studiată impactul asupra mediului va avea valori minime.

Soluția de urbanism propusă crează un cadru pentru activități ulterioare și condiții de creștere a calității locuirii cu efect benefic asupra comunității.

**Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare**

Obiectivele prevăzute nu influențează fondul construit existent în zonă, ca atare nu se impun măsuri speciale pentru evitarea pagubelor sau măsuri de refacere a lucrărilor afectate.

Managementul deșeurilor se va face în mod controlat, incinta va dispune de o platformă betonată pentru colectarea selectivă a deșeurilor.

**Prevenirea riscurilor naturale**

Surse de poluanți pentru apele subterane în perioada de execuție, respectiv exploatare, nu există. Riscurile care pot apărea pentru sănătatea umană sau pentru mediu sunt cele din perioada de execuție a lucrărilor. Poluanții pentru aer în timpul execuției sunt: praful, zgomotul, gaze de eșapament. Praful rezultă de la execuția săpăturilor, împrăștierea nisipului, a pământului, din compactare, etc.

**Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc.**

În prezent, terenul nu este degradat.

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate.

**Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

Nu este cazul. În zona studiată și în vecinătate nu există bunuri de patrimoniu.

### Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Lucrările propuse, modernizarea drumurilor, împreună cu întreaga infrastructură și lucrările de amenajare a spațiilor verzi vor contribui substanțial la refacerea peisagistică și reabilitare urbană.

### 3.8 Obiective de utilitate publică

În urma analizei regimului juridic al terenurilor în zona studiată precum și modul de circulație al acestora, s-au identificat următoarele tipuri de proprietate:

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice;
- terenuri aparținând domeniului public de interes local;

Zona de teren aferentă drumul de acces, modernizat, se intenționează a fi trecută în domeniul public.

## 4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

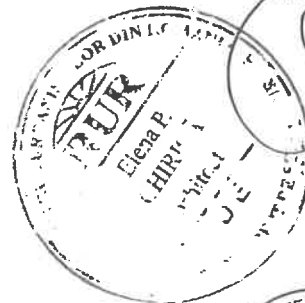
Evoluția zonelor rezidențiale în cadrul comunei reprezintă un proces continuu, care necesită studii preliminare de corelare și configurare în timp, pe măsura solicitărilor de construire precum și un control flexibil cu mijloace juridice, tehnice și de monitorizare.

Zona studiată în faza PUZ va fi inclusă în planul urbanistic general, instituindu-se zona funcțională **locuințe cu regim mic de înălțime P; P+1E; P+1E+M și funcțiuni complementare**.

În concluzie, se consideră că în concordanță cu solicitările beneficiarului, soluția propusă oferă un maximum de eficiență privind ocuparea și exploatarea terenului, organizarea optimă a terenului, orientarea optimă a construcțiilor ce vor fi realizate.

Coordonat R.U.R.,  
Arh. Elena Chirică

Întocmit,  
Arh. T. Victor Andrieș



# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

## I. Dispoziții generale

### 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z., reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., aceasta întărind și detaliind reglementările din PUZ (permisiuni și restricții), cuprinzând norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

### 2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare a RGU aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000.

### 3. Domeniul de aplicare

Prescripțiile cuprinse în RLU – permisiuni și restricții, sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

Odată aprobat împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

## II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

### 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului

În urma avizării P.U.Z. autorizarea executării construcțiilor este permisă pentru tipurile de construcții și amenajări propuse prin PUZ cu respectarea condițiilor impuse de prezentul RLU.

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

- Expunerea la riscuri tehnologice

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

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

- Expunerea la riscuri naturale

Pentru evitarea riscurilor naturale autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor se va face cu condiția respectării indicațiilor studiilor geotehnic și hidrotehnic, a prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, a normativelor pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor și a reglementărilor tehnice privind securitatea la incendiu.

- Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea acceselor și a echipării edilitare.

În cazul de față sunt necesare:

- amenajare cale de acces cu 2 sensuri (lățime 4,00 m și supralărgiri la 5,00m în zona acceselor pe proprietate), îmbrăcăminte din piatră spartă;
- racordare la rețeaua de energie electrică existentă în zonă;
- alimentarea cu apă și canalizarea menajeră se vor asigura în sistem individual.

- Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Funcțiunea stabilită prin P.U.G., pentru zona studiată, este locuințe și funcțiuni complementare, iar prin P.U.Z. aceasta nu se schimbă.

- Procentul de ocupare a terenului.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin RLU aferent PUZ și anume:

- P.O.T max = 40,0%

unde procentul de ocupare a terenului P.O.T. exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor x 100 și suprafața terenului considerat.

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) se completează cu coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), acesta fiind determinat de regimul de înălțime al clădirilor și reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului considerat.

- C.U.T max = 1,2.

## **6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

- Orientarea față de punctele cardinale:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, în conformitate cu normele sanitare, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi – inclusiv aport termic;
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spațiile închise – confort psihologic.

Pentru clădirile de locuit trebuie să se asigure însorirea tuturor încăperilor de locuit pe o durată de minimum 1 ½ ore zilnic, la solstițiul de iarnă. Se va evita amplasarea dormitoarelor la nord.

- Amplasarea față de aliniament

Regimul de aliniere – este limita convențională stabilită prin prezentul RLU, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor față de aliniament, acesta reprezentând limita dintre domeniul public / zona căilor de circulație și domeniul privat, adică limita spre drumul de la sud.

Construcțiile se vor amplasa retras față de aliniament la o distanță de minim 3,40 m.

Aliniamentul va fi materializat prin împrejmuirea terenului.

- Amplasarea în interiorul parcelei

Construcțiile se vor amplasa față de limitele parcelei la minim 2,00m, cu posibilitatea de evazare până la 1,00 m, pentru fațadele fără ferestre și păstrarea proiecției streașinei în limita de proprietate.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- construcțiile vor fi amplasate astfel ca, între ele să fie o distanță egală cu jumătatea din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 4,00m;
- distanța se poate reduce la 1/4 în cazul în care fațadele respective nu prezintă goluri care corespund unor activități ce necesită lumină naturală;
- dispunerea construcțiilor trebuie să permită accesul echipajelor de intervenție la cel puțin 2 fațade.

## **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

- Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură accese la drumul public.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

- Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației acestora.

## **8. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

Lucrările de racordare/ de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

## **9. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Nu este cazul.

## **10. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor**

- Înălțimea construcțiilor

Conform PUZ, pentru zona studiată se impune un regim de înălțime al construcțiilor autorizate de maxim P+1E+M, având înălțimea la coamă de maxim 12,00 m față de cota ±0,00.

- Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor, care prin conformare, volumetrie, aspect exterior, materiale de construcție utilizate, paleta coloristică depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

Se va urmări tratarea din punct de vedere arhitectural a fațadelor posterioare și laterale la același nivel cu fațada principală.

## 11. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

- Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor este admisă cu condiția realizării de locuri de parcare pe parcela proprietate privată, în afara domeniului public și a căii de acces.

- Spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația de amenajare a spațiilor neconstruite prin plantare cu arbori, arbuști, gazon, flori etc. cel puțin de 2 mp/ locuitor.

Prin documentația PUZ în zona studiată se asigură o zonă plantată de peste 20% din suprafața parcelelor.

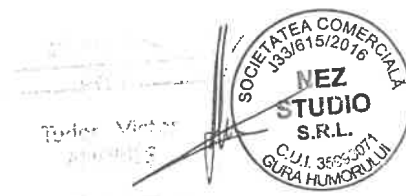
- Împrejmuiri

Pentru protecția și delimitarea proprietăților, împrejmuirile vor avea înălțimea care să pună în valoare fațada clădirii. Sunt recomandate materiale care să nu contrasteze cu arhitectura clădirilor.

Coordonat R.U.R.  
Arh. Elena Chiriță



Intocmit,  
Arh. Andrieș T. Victor



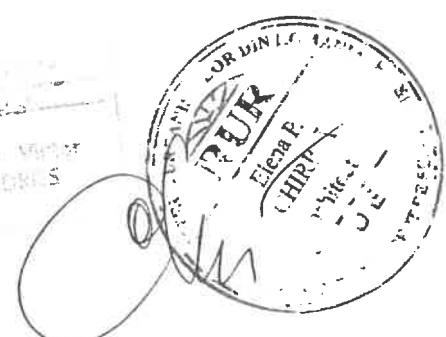
secretar UAT,  
Adrian ONCIU






**LEGENDA:**

LIMITA INTRAVILAN	
DELIMITARE ZONA CARE FACE OBIECT P.U.Z.	
CAI MAJORE DE COMUNICATII	



Specificație	Nume	Semnătura	Cerința	REFERAT / NR. / DATA
Verificator				
Verificator				
<b>Proiectant General:</b>  <b>S.C. "NEZ STUDIO" S.R.L.-D</b> Gura Humorului, Str. Cetății, Bl.8, Sc.E, Ap.14, Județul Suceava, C.U.I. 35993071 / 21.04.2016; J33/615/21.04.2016			<b>Beneficiar</b> <b>HUSARCIUC MIHAI și HUSARCIUC VICTORIȚA</b> strada Eternității, nr. 17, satul Voivodeasa, comuna Sucevița, județul Suceava	
Specificație	Nume	Semnătura	Scara	Titlu proiect
Șef proiect	Arh. T. Victor Andrieș		1:500	Faza
Proiectat urb. (RUR)	Arh. Elena Chiriac		Data	<b>P.U.Z.</b>
Desenat	Arh. T. Victor Andrieș		10/ 2020	Titlu planșă
				<b>ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU</b>
				Pr. nr. 203 / 2019
				<b>ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA DIVIZĂRII IMOBILULUI NR. 36578 ȘI REALIZĂRII DE CONSTRUCȚII</b> Zona Poiana Curții, comuna Marginea, județul Suceava, CF 36578, A1:36578
				Pl. nr. A00