



ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
PRIMĂRIA COMUNEI MOARA
tel:0230/536025; fax: 0230/536136;
e-mail primariamoara@yahoo.com
www.comunamoara.ro



NR. 14640 DIN 20.12.2023

AFIȘAT 20 - 12 - 2023

PRIMĂRIA COMUNEI MOARA anunță publicul interesat despre ședință publică în vederea aprobării **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru:

REABILITARE, EXTINDERE CLĂDIRE C1 ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE ÎN LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER

Inițiat de **AZIZI TEAM MEDIA SRL** repr. de **MOROȘAN VASILICA**,

Proiectant general:

TRUST CONSTRUCT PROIECT SRL - arh. Alina Antochi

Proiectant urbanism - **șef de proiect**:

specialist cu drept de semnătură - arh. Viorel Ștefan Boiciuc

Imobilul teren arabil cu suprafața de 1226 mp identic cu nr. cadastral 12035.

Documentația de urbanism poate fi consultată la sediul Primăriei comunei Moara, str. Universității, nr.213 - Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului, de luni până vineri între orele 9:00-12:00 și pe site-ul www.comunamoara.ro

Şedința publică programată va avea loc în data de 10.01.2024 orele 11:00 la sediul Primăria Comunei Moara, sat Moara Nică, str. Universității, nr. 213.

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	“Reabilitare, extindere cladire C1 si schimbare de destinatie in locuinte colective cu spatii comerciale la parter”	<i>Faza: P.U.Z. Proiect nr.57/2022</i>
<i>Piese scrise</i>		

PROIECT NR 57/2022

EXEMPLAR. NR.

PRIMĂRIA COMUNEI MOARA
 Nr. intrare.....14497
 Ziua.14..Luna.12..Anul.2024

PROIECT

REABILITARE, EXTINDERE CLADIRE C1 SI SCHIMBARE DE DESTINATIE IN LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER

ADRESA: Jud. SUCEAVA, Com. Moara, sat Bulai

BENEFICIAR: S.C. AZIZI TEAM MEDIA S.R.L. repr. de Morosan Vasilica

FAZA P.U.Z.

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	“Reabilitare, extindere cladire C1 si schimbare de destinatie in locuinte colective cu spatii comerciale la parter”	<i>Faza: P.U.Z. Proiect nr.57/2022</i>
<i>Piese scrise</i>		

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT GENERAL:

S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.

Arh. Alina ANTOCHI



PROIECTANT URBANISM:

Arh. Viorel BOICIUC



Proiectant retele edilitare:

Ing. Gabriel VALCU

Proiectant drumuri

S.C. ODO PROJECT S.R.L.

Ing. Petru Odochianu



 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	“Reabilitare, extindere cladire C1 si schimbare de destinatie in locuinte colective cu spatii comerciale la parter”	<i>Faza: P.U.Z. Proiect nr.57/2022</i>
Piese scrise		

BORDEROU

PIESE SCRISE

- Certificat de urbanism nr. 184/18.10.2022
- Avize solicitate in certificatul de urbanism
- Dovada titlului asupra terenului
- Carte funciara
- Extras de carte funciara
- Ridicare topografica
- Studiu geotehnic
- **MEMORIU JUSTIFICATIV**

1. Introducere
 - 1.1. Date de recunoastere a documentației
 - 1.2. Obiectul lucrării
 - 1.3. Surse documentare
2. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice
 - 2.1. Evoluția zonei
 - 2.2. Încadrare in localitate
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.4. Circulatia
 - 2.5. Ocuparea terenurilor
 - 2.6. Echipare edilitara
 - 2.7. Probleme de mediu
 - 2.8. Opțiuni ale populatiei
3. Propuneri de dezvoltare urbanistica
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi ale PUG
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulatiei
 - 3.5. Zonificarea functionala; bilanț teritorial; indici urbanistici
 - 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
 - 3.7. Protecția mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publica
4. Concluzii

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- I. Dispozitii generale
 1. Rolul RLU
 2. Baza legala a elaborarii
 3. Domeniul de aplicare
- II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor
 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	“Reabilitare, extindere cladire C1 si schimbare de destinatie in locuinte colective cu spatii comerciale la parter”	<i>Faza: P.U.Z. Proiect nr.57/2022</i>
Piese scrise		

patrimoniului natural si construit

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
 7. Reguli cu privire la dimensionarea circulatiilor auto si pietonale, precum si la asigurarea acceselor obligatorii.
 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor
 10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi
- III. Prevederi privind realizarea constructiilor
11. Conformarea constructiilor
- IV. Zonificare functionala
- V. Prevederi finale

PARTE DESENATA

- Plan de incadrare in zona - U0
- Plan situatia existenta – U1
- Plan reglementari urbanistice – U2
- Plan reglementari edilitare– U3
- Plan proprietatea asupra terenurilor– U4
- Profile drum

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	“Reabilitare, extindere cladire C1 si schimbare de destinatie in locuinte colective cu spatii comerciale la parter”	<i>Faza: P.U.Z. Proiect nr.57/2022</i>
<i>Piese scrise</i>		

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Reabilitare, extindere cladire C1 si schimbare de destinatie in locuinte colective cu spatii comerciale la parter

Amplasament: **Jud. SUCEAVA, Com. Moara, sat Bulai**

Proiectant general :

S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT SRL

Beneficiar: **S.C. AZIZI TEAM MEDIA S.R.L. repr. de Morosan Vasilica**

Data elaborarii: Octombrie 2022

1.2. Obiectul lucrarii:

Solicitarile temei program:

Prezenta documentatie are ca obiect Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism pentru posibilitatea schimbarii de destinatie a unei constructii existente, din constructii industriale si edilitare in locuinte colective cu spatii comerciale la parter, in Jud. Suceava, com. Moara, sat Bulai.

Obiectul lucrarii consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale si tehnice in zona, cu scopul de a reglementa zonele edificabile, conditiile de ocupare, dimensionare si aspect arhitectural a viitoarelor constructii, rezolvarea acceselor pietonale si carosabile precum si amenajarea spatiilor libere si plantate.

Planul Urbanistic Zonal stabileste amplasamentele constructiilor prevazute a fi realizate. Pe terenul aflat in studiu se afla o cladire – C1 cu destinatia de constructii industriale si edilitare si apartine beneficiarului.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata:

Prin prezenta lucrare se intencioneaaza:

- Schimbare de destinatie a cladirii existente pe teren;
- Asigurarea accesului carosabil si pietonal la nivelul cerintelor din zona;
- Analizarea compatibilitatii functiunii propuse cu zona functionala existenta;

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	“Reabilitare, extindere cladire C1 si schimbare de destinatie in locuinte colective cu spatii comerciale la parter”	<i>Faza: P.U.Z. Proiect nr.57/2022</i>
Piese scrise		

- Organizarea urbanistica a zonei prin stabilirea amplasamentului noilor constructii prevazute a se realiza in zona si incadrarea acestora intr-o solutie de ansamblu;

Ca urmare, in aceasta zona a comunei Moara, este necesara elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care sa stabileasca obiectivele, actiunile si prioritatile, compatibilitatea cu vecinatatile, reglementarile urbanistice necesare pentru utilizarea terenului si realizarea constructiilor.

La baza intocmirii documentatiei, sta tema de proiectare in care au fost stabilite spatiile, suprafetele si legaturile functionale, pornindu-se de la amplasarea in teren a cladirii.

In urma analizei Planului Urbanistic General al comunei Moara – documentatie de urbanism nr. 47/2010, aprobată prin H.C.L. nr.28/29.07.2015, proiect prin care s-a stabilit intravilanul localitatii, zonificarea, functiunile si organizarea urbanistica, s-a constatat ca zona luata in studiu este situata in intravilanul comunei, terenul cu functiunea de constructii industriale si edilitare se afla intr-o zona de construire locuinte si functiuni complementare, folosinta actuala este de teren – curti constructii si arabil, iar pe teren se afla o cladire cu regim de inaltime Dp+P cu destinatia de constructii industriale si edilitare.

In vederea inceperii demersurilor legale pentru realizarii investitiei a fost emis de catre Primaria comunei Moara, jud. Suceava, certificat de urbanism nr.184/18.10.2022 prin care se recomanda intocmirea unui PUZ si se identifica reglementari obligatorii necesari a fi studiate in cadrul documentatiei de fata.

1.2 Surse documentare:

- Cadrul legislativ:
 - P.U.G –comuna Moara, jud. Suceava si Regulamentul Local de Urbanism aferent.
 - Tema program stabilita cu initiatorul PUZ.
 - LEGEA 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul,completata si actualizata
 - Ghid privind Metodologia de elaborare a Conținutului - Cadru P.U.Z., G.M. - 010 – 2000 aprobat prin ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
 - HG 525/1996 – privind aprobarea regulamentului general de urbanism;
 - CODUL CIVIL;
 - Legea 50/ 91 - privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările ulterioare;
 - Legea 10/1995 referitoare la calitatea în construcții;
 - Legea 18/1991 privind fondul funciar;
 - Legea 137/1995 privind protecția mediului;
 - Ordinul 119/2014 privind probarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.
- Surse de informatii utilizate:
 - Legislatia privind urbanismul si protectia mediului
 - Documentare de teren



**S.C. TRUST CONSTRUCT
PROJECT S.R.L.**

“Reabilitare, extindere cladire C1 si schimbare de destinatie in locuinte colective cu spatii comerciale la parter”

Piese scrise

**Faza:
P.U.Z.
Proiect nr.57/2022**

-Documentatii tehnice puse la dispozitia proiectantului de investitor (documentatie cadastrala si topografica, acte de proprietate, studiu geotehnic).

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Evolutia zonei

Terenul studiat este amplasat in intravilanul satului Bulai, com. Moara, Jud. Suceava si are suprafata totala de 1226mp, formata din:

Nr. crt.	Numar cadastral/C.F.	Suprafata/mp	Proprietar	Categoria de folosinta a terenului
1	12035	1.000mp	S.C. AZIZI TEAM	Curti constructii, intravila
2		226mp	MEDIA S.R.L.	Arabil, intravilan
Total suprafata		1226 mp		

Amplasamentul este accesibil din drumul, din partea de nord - est a amplasamentului, care face legatura cu drumul judetean DJ209C (Suceava – Berchisesti).

Pe teren se afla o cladire C1 cu destinatia de constructii industriale si edilitare, cu regim de inaltime Dp+P, cu o suprafata construita de 394mp si suprafata desfasurata de 580,00mp. Constructia este cu structura pe cadre din b.a., pereti din zidarie de caramida, grinzi si sarpanta metalica si o inaltime maxima de 7,90m. Cladirea se afla in stare buna iar pentru orice lucrare de interventie asupra cladirii, se va realiza o expertiza tehnica.

Zona este potrivita pentru functiunile propuse datorita faptului ca zona este una cu caracter predominant rezidential, conf. PUG este o zona de locuinte si functiuni complementare si datorita viitoarelor planuri de dezvoltare a zonei.

Nu are in imprejurimi monumente istorice sau de arhitectura

Nu se afla in preajma zonelor protejate.

2.2. Incadrarea in localitate

Terenul este incadrat in categoria de folosinta curti constructii (1000mp) si arabil(226mp) si se afla in intravilanul localitatii conf. Extraselor de carte funciara.

In zona exista retea de alimentare cu apa, canalizare, telecomunicatii, energie electrica si gaze naturale.

Nu se vor afecta obiective de interespublic, cultural sau istoric.

Amplasamentul este accesibil din drumul, din partea de nord - est a amplasamentului, care face legatura cu drumul judetean DJ209C (Suceava – Berchisesti).

Vecinatatile zonei studiate sunt:

- **la NV** - teren aferent drumului judetean (zona de protectie) si Drum judetean - DJ209C;
- **la NE** - drum de acces existent;
- **la SE** - teren proprietate privata(locuinta si anexa) – distanta minima intre perimetru terenului studiat si locuinta = 11,50m;

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	“Reabilitare, extindere cladire C1 si schimbare de destinatie in locuinte colective cu spatii comerciale la parter”	<i>Faza: P.U.Z. Proiect nr.57/2022</i>
Piese scrise		

- la SV–proprietate privata (locuinte)– distanta minima intre perimetru terenului studiat si cea mai apropiata locuinta = 5,83m;

2.3 Elemente ale cadrului natural

Din studiile anterioare existente se poate concluziona ca zona nu prezintă condiții speciale geotehnice și nu este supusa riscurilor naturale. Nu există pericol de inundare a zonei și nici urme de fenomene morfogenetice active.

Zona climatică în care este amplasat terenul, se află în aria de influență a climatului temperat continental moderat, caracterizat prin schimbări brusăte de temperatură, nuanță care corespunde tipului existent în Podișul Sucevei.

Riscuri naturale

Încadrarea în zonele de risc natural, la nivele de macrozonare, a ariei pe care se găsește zona studiată se face în conformitate cu Monitorul Oficial al României, Legea nr. 575/2001; Legea privind Planul de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a – V – a, zone de risc natural.

Riscul este o estimare matematică a probabilității producerii de pierderi umane și materiale pe o perioadă de referință viitoare și într-o zonă dată pentru un anumit tip de dezastru.

Pentru zona studiată factorii de risc avuți în vedere sunt: cutremurele de pământ.

Configurată și alcătuirea geo-morfologică a zonei studiate nu evidențiază zone cu risc natural, terenul are stabilitate și nu există riscul producerii alunecarilor de teren.

Zona amplasamentului este stabilă, deoarece acesta nu este afectată de procese geomorfologice actuale sau denudaționale, caracterizate prin: alunecări de teren, prăbușiri, sufoziuni, pseudosolifluxiuni, eroziuni etc.

Amplasamentul nu este supus viiturilor de apă sau inundațiilor.

Zona studiata nu este incadrata in zonele cu riscuri naturale sau disfunctionalitati privind protectia mediului. Amplasamentul nu este supus pericolului inundațiilor din reversari sau precipitatii.

2.4. Circulatia

In prezent accesul catre zona studiata se realizeaza din drumul, din partea de nord - est a amplasamentului, care face legatura cu drumul judetean DJ209C (Suceava – Berchisesti).

Drumul este pavat și asfaltat, carosabilul are o latime de aprox 6,00m, nu este prevazuta cu trotuare pietonale și sunt pentru preluarea apelor pluviale.

Drumul este în domeniul public și aparține UAT Suceava.

Nu este necesar crearea unei artere noi de circulații, doar modernizarea celei existente pentru a asigura accesul corespunzător.

2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiata:

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	"Reabilitare, extindere cladire C1 si schimbare de destinatie in locuinte colective cu spatii comerciale la parter"	<i>Faza: P.U.Z. Proiect nr.57/2022</i>
Piese scrise		

In prezent terenul, in suprafata totala de 1226 mp are functiunea de constructii industriale si edilitare si se afla intr-o zona de construire locuinte si functiuni complementare, folosinta actuala este de teren – curti constructii si arabil, iar pe teren se afla o cladire cu regim de inaltime Dp+P cu destinatia de constructii industriale si edilitare care se pastreaza, dorindu-se reabilitarea, extinderea si schimbarea de destinatie a cladirii.

Principalele functiuni ce ocupa zona respectiva - locuinte, anexe gospodaresti si functiuni complementare.

Drumul existent in zona apartine domeniului public, UAT Suceava.

- Aspecte calitative ale fondului construit:

Pe teren se afla o cladire C1 cu destinatia de constructii industriale si edilitare, cu regim de inaltime Dp+P, cu o suprafata construita de 394mp si suprafata desfasurata de 580,00mp. Constructia este cu structura pe cadre din b.a., pereti din zidarie de caramida, grinzi si sarpanta metalica si o inaltime maxima de 7,90m. Cladirea se afla in stare buna iar pentru orice lucrare de interventie asupra ei, se va realiza o expertiza tehnica.

Gradul de ocupare a zonei invecinate, cu fond construit, este mic.

- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine:

Configuratia si alcatuirea geo-morfologica a zonei studiate nu evidentaaza zone cu risc natural.

- Principalele disfunctionalitati:

Principala problema actuala o reprezinta prezenta retelei electrice de inalta tensiune si prezenta drumului judetean.

2.6 Echiparea edilitara

In zona studiata exista retea de alimentare cu apa, canalizare, telecomunicatii, alimentare cu energie electrica si gaze naturale.

2.7 Probleme de mediu

Zona studiata nu este afectata de poluare, in zona neexistand surse –agenti economici poluatori.

Functiunea propusa nu prezinta aspecte deosebite din punct de vedere al protectiei mediului.

Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor: nivelul de zgomot se situaza sub limita maxima admisa.

Gospodarirea deseuriilor: deseurile menajere se vor colecta in europubele amplasate pe platforme special amenajate si vor fi ridicate periodic de catre o firma specializata in baza contractului individual.

Gospodarirea substantelor toxice si periculoase: nu este cazul.

Riscuri naturale

Configuratia si alcatuirea geo-morfologica a zonei studiate nu evidentaaza zone cu risc natural, terenul are stabilitate si nu exista riscul producerii alunecarilor de teren.

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	“Reabilitare, extindere cladire C1 si schimbare de destinatie in locuinte colective cu spatii comerciale la parter”	<i>Faza: P.U.Z. Proiect nr.57/2022</i>
<i>Piese scrise</i>		

Zona amplasamentului este stabilă, deoarece acesta nu este afectată de procese geomorfologice actuale, caracterizate prin: alunecări de teren, prăbușiri, sufoziuni, pseudosolifluxiuni, eroziuni etc.

Amplasamentul nu este supus viiturilor de apa sau inundatiilor.

Zona studiata nu este incadrata in zonele cu riscuri naturale sau disfunctionalitati privind protectia mediului.

2.8. Optiuni ale populatiei

Documentatia va fi supusa consultarii publicului conf. Legislatiei in vigoare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiului de fundamentare

Anterior elaborării PUZ au fost intocmite urmatoarele studii:

- studii privind ridicarea topografica a zonei;
- studiu geotehnic;
- masuratori la teren;

Concluziile acestor studii evidentaiza posibilitatea realizarii proiectului.

3.2. Prevederi ale PUG

In cadrul Planului Urbanistic General se stabilesc directiile de dezvoltareale zonei in conditiile dreptului de proprietate si ale interesului public.

Zona luata in studiu este situata in intravilanul satului Bulai, com. Moara, jud. Suceava, conform extraselor de carte funciara.

In urma analizei Planului Urbanistic General al comunei Moara – documentatie de urbanism nr. 47/2010, aprobată prin H.C.L. nr.28/29.07.2015, proiect prin care s-a stabilit intravilanul localitatii, zonificarea, functiunile si organizarea urbanistica, s-a constatat ca zona luata in studiu este situata in intravilanul comunei, terenul cu functiunea de constructii industriale si edilitare se afla intr-o zona de construire locuinte si functiuni complementare, folosinta actuala este de teren – curti constructii si arabil, iar pe teren se afla o cladire cu regim de inaltime Dp+P cu destinatia de constructii industriale si edilitare.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Zona studiata este stabila si nu exista pericol de alunecari. Cadrul natural in zona nu prezinta oportunitati spectaculoase, caz in care se recomanda dezvoltarea de spatii verzi.

In zona studiata nu exista riscul inundatiilor.

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele:

-asigurarea amplasamentului si amenajarilor necesare pentru noile obiective stabilite prin tema;

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROJECT S.R.L.	“Reabilitare, extindere cladire C1 si schimbare de destinatie in locuinte colective cu spatii comerciale la parter”	<i>Faza: P.U.Z. Proiect nr.57/2022</i>
Piese scrise		

-reorganizarea circulatiei carosabile la nivelul cresterii traficului in cadrul zonei si legaturilor acesteia cu celelalte zone functionale ale localitatilor;

-armonizarea noilor constructii si amenajari astfel incat sa constituie un ansamblu unitar;

-completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

Valorificarea cadrului natural, al reliefului si armonizarea acestuia cu amplasamentele propuse, asigurarea unor legaturi carosabile directe si usoare a zonei cu cele limitrofe, o functionare optima a intregului ansamblu si o incadrare organica a acestuia in structura localitatilor, au fost factorii de baza ce au determinat compozitia de ansamblu.

3.4 Modernizarea circulatiilor

Accesul catre zona studiata se realizeaza din drumul, din partea de nord - est a amplasamentului, care face legatura cu drumul judetean DJ209C (Suceava – Berchisesti).

Drumul este pavat si asfaltat, carosabilul are o latime de aprox 6,00m, nu este prevazuta cu trotuare pietonale si sunt pentru preluarea apelor pluviale.

Se propune modernizarea drumului la strazi de categoria III, de 9 m latime – carosabil auto de 7,00m si trotuare pietonale pe ambele parti de 1,00m fiecare, rigole sau santuri pentru preluarea apelor pluviale.

Suprafetele de teren afectate de reteaua stradala propusa prin PUZ vor fi dezlipite din parcela, iar in momentul amenajarii drumului vor fi folosite in acest scop, neputand fi afectate de constructii propuse.

Astfel se permite accesul catre amplasament inclusiv mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele.

Circulatiile carosabile din incinta, vor avea latimi de minim 5,50m.

Circulatiile pietonale vor avea o latime minima de 1,00m.

Zona de parcare va avea o latime minima de 5,00m, asigurandu-se minim 1 loc de parcare/apartament pentru locuintele colectivesi la o distanta de min. 5,00m fata de camerele de locuit.

In total vor fi prevazute 11 locuri de parcare din care un loc destinat persoanelor cu dizabilitati. 8 locuri de parcare pentru zona de locuinte (8 apartamente) si 3 locuri de parcare destinate spatiului comercial.

Stationarea autovehicolelor atat in timpul lucrarilor de constructii – reparatii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, unitatea avand prevazut in interiorul parcelei spatii de circulatie si intoarcere.

Capacitati de transport admise:

Se vor realiza spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.



**S.C. TRUST CONSTRUCT
PROIECT S.R.L.**

“Reabilitare, extindere cladire C1 si schimbare de destinatie in locuinte colective cu spatii comerciale la parter”

Piese scrise

**Faza:
P.U.Z.
Proiect nr.57/2022**

In incinta vor circula doar autovehicule mici (max. 3,5 tone).

Beneficiarul va suporta din buget propriu cheltuielile pentru bransamente la utilitati, realizarea acceselor, aleilor si zonele de parcare.

3.5 Zonificare functionala – Bilant teritorial, indici urbanistici

Repartitia diverselor zone in cadrul bilantului teritorial s-a modificat prin propunerile facute in plansele de reglementari urbanistice, obtinandu-se in acest mod indici urbanistici. Sunt permise console locale de maxim 2,00m. Totalul de 1226mp, suprafata de teren studiata prin prezentul P.U.Z. va avea urmatorii indici urbanistici:

SEMNIFICATIE	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
<u>Nr. cad. 12035 – 1226mp</u>				
Suprafata construita	394,00	32,14	441,00	36,00
Suprafata aeli, circulatii pietonala, parcare si platforme	650,00	53,02	478,00	39,00
Suprafata spatii verzi	0	0	245,00	20,00
Suprafata loc de joaca pentru copii	0	0	62,00	5,00
Suprafata teren liber	182,00	14,84	0	0
TOTAL SUPRAFATA	1.226,00	100	1.226,00	100

P.O.T. PROPOS (Procent de Ocupare a Terenului) = 36%

C.U.T. PROPOS (Coeficient de Utilizare a Terenului) = 1,1

Regim maxim de inaltime –Dp+P+3E

Demisol – spatii depozitare

Parter – spatiu comercial

Etaj 1- 3 – spatii de locuit (max. 8 apartamente)

H maxim la cornisa sau atic = 12,00 m

H minim = 8,00m

Functiuni permise:

- Locuinte individuale și colective mici cu maxim P+3E niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- spatii comerciale de mici dimensiuni (maxim 300mp) care deservesc rezidentii;
- scuaruri publice.

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	“Reabilitare, extindere cladire C1 si schimbare de destinatie in locuinte colective cu spatii comerciale la parter”	<i>Faza: P.U.Z. Proiect nr.57/2022</i>
Piese scrise		

Functiuni permise cu conditionari:

- serviciile complementare locuirii se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;

Functiuni interzise:

- 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 (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistenta;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale reutilizabile;
- platforme de precolecare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- 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.

Alte propuneri:

- Spatiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate;
- Imprejmuirea va avea o înalțime de maxim 1,50m;
- Se vor realiza spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;
- Se vor realiza spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparări și întreținere auto.
- Se vor realiza platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	“Reabilitare, extindere cladire C1 si schimbare de destinatie in locuinte colective cu spatii comerciale la parter”	<i>Faza: P.U.Z. Proiect nr.57/2022</i>
Piese scrise		

dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie;

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va face prin racord la reteaua de alimentare cu apa existenta in zona. Bransamentul se va realiza cu respectarea legislatiei in vigoare si a proiectului realizat de o firma agreata de furnizorul de apa.

Canalizare

Apa uzata menajera de la obiective va fi dirijata prin intermediul conductelor catrereteaua de canalizare existenta in zona.

Bransamentul se va realiza cu respectarea legislatiei in vigoare si a proiectului realizat de o firma agreata de furnizorul de apa.

Apele pluviale vor fi colectate si apoi evacuate in rigolele marginale

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a obiectivului se va face de la retelele publice existente in zona, prin intermediul unui bransament electric, ale carui caracteristici tehnice se vor stabili de catre furnizorul de electricitate pe baza AVIZULUI TEHNIC DE RACORDARE (la solicitarea beneficiarului).

Iluminatul perimetral (pe limita de proprietate) se va realiza cu lampi de iluminat cu un consum redus de energie (halogen eco-lamp) care asigura un flux luminos optim, conform cerintelor vizuale impuse de standardele in vigoare.

Alimentarea cu caldura

Alimentarea cu caldura a spatiilor se va realiza prin intermediul centralelor termice care vor functiona cu combustibil gazos sau energie electrica.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza de la reteaua existenta in zona. Bransamentul se va realiza cu respectarea legislatiei in vigoare si a proiectului realizat de o firma agreata de furnizorul de gaze naturale.

Gospodaria deseurilor

Depozitarea, sortarea si colectarea deseurilor se va face in sistem individual. Se va prevede o platforma gospodareasca, cu europubele inchise etans ce vor fi preluate periodic de o firma specializata de salubritate, conform contractului individual.

3.7. Protectia mediului

Constructiile propuse nu afecteaza calitatea mediului inconjurator.

- Protectia apei:

Investitia nu reprezinta o sursa de poluare pentru ape.

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROJECT S.R.L.	“Reabilitare, extindere cladire C1 si schimbare de destinatie in locuinte colective cu spatii comerciale la parter”	<i>Faza: P.U.Z. Proiect nr.57/2022</i>
<i>Piese scrise</i>		

Pentru a diminua impactul asupra mediului inconjurator, se va interzice deversarea apelor uzate rezultate pe perioada constructiei in spatiile naturale existente in zona. Se vor folosi WC-uri ecologice iar deseurile vor fi adunate in containere speciale si transportate in locuri special amenajate.

Apa potabila care este utilizata de personalul care lucreaza pe santier va fi imbuteliată si transportată la amplasament de catre beneficiar.

In perioada de construcții-montaj apa este utilizata atât pentru igienizarea personalului care lucrează la construcție cât și la procesele tehnologice ce pot intervenii în construcție.

-Protectia aerului:

Nu exista surse de poluare a aerului in timpul lucrarilor de constructie sau intimpul functionarii obiectivului.

La executarea lucrarilor se vor respecta prevederile cuprinse in OUG195/2005, aprobată de Legea 265/2006 – legea protectiei mediului.

Materialele se va transporta in conditii care sa asigure poluarea minima a atmosferei cu praf (stropirea materialului, acoperirea, etc). Manipularea materialelor (ciment,nisip) in organizarea de santier se va face astfel incat pierderile in atmosfera sa fie minime.

Utilajele si mijloacele de transport vor fi verificate sa fie in stare tehnica buna si sa nu emane noxe peste limitele admise.

- Protectia impotriva zgomotului:

Se va tine seama de prevederile legale in vigoare- Hotararea nr. 321/14.04.2005 privind evaluarea si gestionarea ambientului si Directiva 2002/49/EC a Parlamentului European si a Consiliului European din 25.06.2002 referitor la evaluarea si managementul zgomotului ambiental, luand in considerare cerinta de limita de 45 dB a nivelului dezgromot.

-Protectia impotriva radiatiilor:

Nu este cazul.

-Protectia solului si a subsolului:

In perioada executarii lucrarilor de investitii impactul asupra factorului de mediu-sol va fi nesemnificativ, avand in vedere ca se vor respecta tehnologia impusa prin proiect si legislatia in domeniu.

Se va urmari evitarea prin orice mijloace a posibilitatilor de umezire prelungita a terenului din apropierea constructiei, deoarece acest fapt poate avea consecinte asupra fundatiei.

-Protectia ecosistemelor terestre si acvatice:

Locatia nu este inclusa in nici o arie protejata, rezervatie naturala sau parc national.

In timpul functionarii, obiectivul nu are impact asupra biodiversitatii, neexistand emisii de poluanți datorita tehnologiei folosite.

-Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public:

Cea mai apropiata locuinta se afla la o distanta de 5,83m fata de perimetru studiat. Nu sunt necesare masuri de protectie a asezarilor umane sau alte obiective de interes public.

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROJECT S.R.L.	“Reabilitare, extindere cladire C1 si schimbare de destinatie in locuinte colective cu spatii comerciale la parter”	<i>Faza: P.U.Z. Proiect nr.57/2022</i>
Piese scrise		

- Realizarea de plantatii si spatii verzi cu valoare estetica si ecologica pe laturile perimetrale ale obiectivului.
- Lucrarile nu produc radiatii, emanatii de gaze. Pentru desfasurarealucrarilor nu se utilizeaza utilaje care produc zgomot peste limitele acceptatepentru lucrari de constructii-montaj in instalatii electrice. Operatiile nu presupun folosirea de substante toxice.

-Gospodarirea deseuriilor:

Deseurile rezultate,indiferent de natura acestora, au prevazut un program de management performant.

Sistemul de colectare a deseuriilor in cadrul organizarii de santier de pe durata executarii lucrarilor se va face in spatii special amenejate, iar evacuarea lor va fi asigurata periodic de serviciul de salubritate.

Depozitarea, sortarea si colectarea deseuriilor se va face in sistem individual. Se va prevede o platforma gospodareasca, cu europubele inchise etans ce vor fi preluate periodic de o firma specializata de salubritate, conform contractului individual.

-Gospodarirea substantelor toxice si periculoase:

In timpul lucrarilor de constructie si in timpul functionarii nu se folosesc substante toxice sau periculoase.

3.8. Obiective de utilitate publica

Terenul este proprietate privata. Amplasarea de obiective de utilitate publica nu face obiectul prezentei documentatii.

4. CONCLUZII – masuri in continuare

In vederea stabilirii categoriilor de interventii, a reglementarilor si restrictiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la: analiza fondului existent, a reliefului si orientarii terenului; circulatia si echiparea edilitara; tipul de proprietatea a terenurilor.

Avand in vedere dimensiunile amplasamentului teritoriului studiat sistruatura functionala simpla a obiectivelor propuse apreciem ca nu este necesara aprofundarea studiului in detaliu pentru aceste terenuri, decat in cazul modificarii structurii functionale sau a altor date existente pe teren.

Proiectant general

S.C. Trust Construct Project SRL
Arh. Alina ANTOCHI



Proiectant urbanism

Arh. Viorel BOICIUC



 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	“Reabilitare, extindere cladire C1 si schimbare de destinatie in locuinte colective cu spatii comerciale la parter”	<i>Faza: P.U.Z. Proiect nr.57/2022</i>
<i>Piese scrise</i>		

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Prezentul Regulament constituie instrumentul operațional al documentatiei PUZ Elaborare Plan Urbanistic Zonal în vederea realizării obiectivului de investiții **Reabilitare, extindere cladire C1 si schimbare de destinatie in locuinte colective cu spatii comerciale la parter**, detaliind sub formă de prescripții –permisiuni și restricții – reglementările ce privesc organizarea urbanistică a zonei.

După aprobarea PUZ, aceste prescripții devin obligatorii.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului aferent PUZ se află:

- P.U.G – comuna Moara și Regulamentul Local de Urbanism aferent;
- Tema program stabilită cu initiatorul PUZ;
- LEGEA 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, completată și actualizată
 - Ghid privind Metodologia de elaborare a Conținutului - Cadru P.U.Z., G.M. - 010 – 2000 aprobat prin ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
 - HG 525/1996 – privind aprobarea regulamentului general de urbanism;
 - CODUL CIVIL;
 - Legea 50/ 91 - privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările ulterioare;
 - Legea 10/1995 referitoare la calitatea în construcții;
 - Legea 18/1991 privind fondul funciar;
 - Legea 137/1995 privind protecția mediului;
 - Ordinul 119/2014 privind probarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

3. Domeniul de aplicare

Elementele de regulament ale PLANULUI URBANISTIC ZONAL, se referă exclusiv la terenul situat în satul Bulai, com. Moara, Jud. Suceava, ce se constituie ca PUZ – **Reabilitare, extindere cladire C1 si schimbare de destinatie in locuinte colective cu spatii comerciale la parter** și se aplică unitătilor teritoriale de referință delimitate pe planul de reglementare ce face parte integrantă din prezentul regulament și care are următoarele limite și vecini:

- **la NV** - teren aferent drumului județean (zona de protecție) și Drum județean - DJ209C;
- **la NE** - drum de acces existent;

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	“Reabilitare, extindere cladire C1 si schimbare de destinatie in locuinte colective cu spatii comerciale la parter”	<i>Faza: P.U.Z. Proiect nr.57/2022</i>
Piese scrise		

- **la SE-** teren proprietate privata(locuinta si anexa);
- **la SV**–proprietate privata (locuinte);

După aprobarea PUZ, prezentul *Regulament* devine baza legală și actul de autoritate al *Administrației publice locale*.

Baza legală și actul de autoritate privesc atât regimul tehnic și recomandările speciale din viitoarele certificate de urbanism cât și eliberarea viitoarelor autorizații de construcție în cadrul zonei, în condițiile precizate la art. 4. din prezentul Regulament.

Reglementări speciale

În cazul în care prevederile unor reglementări ulterioare vor face necesare unele adaptări ale prezentului *Regulament urbanistic*, este obligatoriu ca modificările să urmeze procedura de aprobare legală a PUZ.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Este necesara respectarea amplasamentelor propuse in planul urbanistic zonal pentru principalele constructii si amenajari aferente.

Principalele obiective trebuie sa dispuna de accese carosabile lesnioioase, platforme si spatii de degajare corespunzatoare pentru desfasurarea investitiei.

Se vor respecta , de asemenea conditiile puse in avizul Agentiei Nationale pentru Protectia Mediului.

Se interzice amplasarea in zona a oricaror alte functiuni, precolectare a deseurilor, constructii provizorii de orice natura si realizarea oricaror lucrari de terasamente, care sa afecteze amenajarile din spatiile publice si eventualele constructii de pe parcelele adiacente sau care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine si impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Reguli pentru asigurarea protectiei sanitare a zonei

Colectarea si indepartarea reziduurilor si protectia sanitara a solului:

- Indepartarea apelor uzate – menajere se va face prin reteaua de canalizare a apelor uzate.
- Este interzisa raspandirea neorganizata direct pe sol (curti, gradini, strazi, locuri riverane, etc...) sau in bazinile naturale de apa a apelor uzate menajere.
- Precolectarea reziduurilor menajere, stradale se face in recipiente acoperite si mentinute in buna stare, amplasate in conditii salubre, in special amenajate. Administrarea locala va asigura prerecolectarea si evacuarea reziduurilor stradale.
- Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel incat sa nu produca disconfort vecinilor si sa nu impurifice sursele locale de apa.

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	“Reabilitare, extindere cladire C1 si schimbare de destinatie in locuinte colective cu spatii comerciale la parter”	<i>Faza: P.U.Z. Proiect nr.57/2022</i>
Piese scrise		

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

5.1. Este obligatoriu să se respecte condiționările din studiul geotehnic pentru orice lucrări de construcție, reconstruire, extindere, modernizare sau re-lotizare, deoarece o intervenție incompatibilă într-un anumit punct prezintă riscul de a antrena destabilizarea unui întreg sector de versant cu grupuri de alte clădiri precum și cu străzi și rețelele edilitare publice, provocând importante pagube și punând în pericol siguranța locuitorilor.

5.2. Se vor respecta cu strictețe toate măsurile obligatorii specificate în studiile geotehnice privind eliminarea posibilităților de infiltrare în teren a apelor de orice fel.

5.3. Se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu spații verzi de minim 20 % (procent de acoperire cu clădiri și cu suprafețe impermeabile - alei, parcare- de maxim 80%).

5.4. Scurgerea apelor pluviale se va face, prin sistematizare verticală și canalizare, numai către stradă.

5.5. Lucrările de terasamente legate de sistematizarea verticală și de ridicarea cotelor clădirilor vor respecta prevederile *Codului Civil* de a nu permite evacuarea apelor pluviale pe terenurile altor proprietăți.

5.6. Supraînălțarea terenului în interiorul lotului poate fi de maxim 90 cm la limita dinspre stradă față de cota finită a drumului.

5.7. Poluanții eliminați în atmosferă nu vor depăși concentrațiile maxime admise de standardele românești în vigoare.

5.8. Se interzice deversarea apelor uzate rezultate în rigola drumului.

5.9. Deșeurile se vor depozita în pubele perfect închise. Pentru evacuarea gunoiului este obligatorie încheierea de contracte individuale cu serviciile specializate autorizate.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevazut în documentațiile urbanistice și stabilit prin Certificatul de Urbanism și conform legislației în vigoare.

Se vor respecta distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

Amplasarea construcțiilor fata de aliniament

- Aliniament - linia de demarcare între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc.);
- Regim de aliniere – linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

Fata de aliniament construcțiile pot fi amplasate sau alinate în următoarele situații:

- Pe aliniament;
- Retras de la aliniament, în următoarele cazuri:
 - înscrise în regimul de aliniere existent;

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	“Reabilitare, extindere cladire C1 si schimbare de destinatie in locuinte colective cu spatii comerciale la parter”	<i>Faza: P.U.Z. Proiect nr.57/2022</i>
Piese scrise		

- largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei);
- obtinerea unor distante de protectie;
- facilitarea creerii unor piete, degajamente, alveole, in preajma unor constructii cu circulatii pietonale intense;
- obtinerea latimii minime a frontului la strada in cazul parcelelor de forma geometrica neregulata.

Pentru fiecare situatie in parte se va asigura coerenta fronturilor stradale in functie de situatia vecinatatilor si a caracterului general al strazii.

Distante minime, obligatorii, fata de limitele laterale si fata de limita posterioara a parcelei;

Distantele minime, propuse, fata de limita de proprietate a terenului sunt impuse de cladirea existenta pe amplasament privind limita frontala si posterioara:

- 3,00m fata de limita posterioara;
- 2,00m fata de limita frontala;

Limita frontala este considerata limita catre drumul de acces, limita NE.

Distantele minime, propuse, fata de limitele laterale sunt:

- 3,00m – fata de limitele;

Constructiile noi propuse vor urmari un aliniament uniform.

Distanta minima intre 2 cladiri pe aceiasi parcela va fi min. 3,00m.

Distanta minima intre 2 cladiri amplasate pe percele diferite va fi de min 3,00m.

7. Reguli cu privire la dimensionarea circulatiilor auto si pietonale precum si la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul catre zona studiata se realizeaza din drumul, din partea de nord - est a amplasamentului, care face legatura cu drumul judetean DJ209C (Suceava – Berchisesti).

Drumul este pavat si asfaltat, carosabilul are o latime de aprox 6,00m, nu este prevazuta cu trotuare pietonale si sunt pentru preluarea apelor pluviale.

Se propune modernizarea drumului la strazi de categoria III, de 9 m latime – carosabil auto de 7,00m si trotuare pietonale pe ambele parti de 1,00m fiecare, rigole sau santuri pentru preluarea apelor pluviale.

Suprafetele de teren afectate de reteaua stradala propusa prin PUZ vor fi dezlipite din parcela, iar in momentul amenajarii drumului vor fi folosite in acest scop, neputand fi afectate de constructii propuse.

Astfel se permite accesul catre amplasament inclusiv mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele.

Circulatiile carosabile din incinta, vor avea latimi de minim 5,50m.

Circulatiile pietonale vor avea o latime minima de 1,00m.

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	“Reabilitare, extindere cladire C1 si schimbare de destinatie in locuinte colective cu spatii comerciale la parter”	<i>Faza: P.U.Z. Proiect nr.57/2022</i>
Piese scrise		

Zona de parcare va avea o latime minima de 5,00m, asigurandu-se minim 1 loc de parcare/apartament pentru locuintele colectivesi la o distanta de min. 5,00m fata de camerele de locuit.

In total vor fi prevazute 11 locuri de parcare din care un loc destinat persoanelor cu dizabilitati. 8 locuri de parcare pentru zona de locuinte (8 apartamente) si 3 locuri de parcare destinate spatiului comercial.

Stationarea autovehicolelor atat in timpul lucrarilor de constructii – reparatii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, unitatea avand prevazut in interiorul parcelei spatii de circulatie si intoarcere.

Capacitatii de transport admise:

Se vor realiza spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

In incinta vor circula doar autovehicule mici (max. 3,5 tone).

Beneficiarul va suporta din buget propriu cheltuielile pentru bransamente la utilitati, realizarea acceselor, aleilor si zonele de parcare.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1. Alimentarea cu apa a obiectivelor se va face prin racord la reteaua de alimentare cu apa existenta in zona. Bransamentul se va realiza cu respectarea legislatiei in vigoare si a proiectului realizat de o firma agreata de furnizorul de apa.

8.2. Apa uzata menajera de la obiective va fi dirijata prin intermediul conductelor catre reteaua de canalizare existenta in zona.

Bransamentul se va realiza cu respectarea legislatiei in vigoare si a proiectului realizat de o firma agreata de furnizorul de apa.

Apele pluviale vor fi colectate si apoi evacuate in rigolele marginale

8.3. Alimentarea cu energie electrica a obiectivului se va face de la retelele publice existente in zona, prin intermediul unui bransament electric,ale carui caracteristici tehnice se vor stabili de catre furnizorul de electricitate pe baza AVIZULUI TEHNIC DE RACORDARE (la solicitarea beneficiarului).

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor

Conform planelor de reglementari:

Terenul studiat este amplasat in intravilanul satului Bulai, com. Moara, Jud. Suceava si are suprafata totala de 1226mp, formata din:

Nr. crt.	Numar cadastral/C.F.	Suprafata/mp	Proprietar	Categoria de folosinta a terenului
1	12035	1.000mp	S.C. AZIZI TEAM	Curti constructii, intravila



**S.C. TRUST CONSTRUCT
PROJECT S.R.L.**

“Reabilitare, extindere cladire C1 si schimbare de destinatie in locuinte colective cu spatii comerciale la parter”

Piese scrise

**Faza:
P.U.Z.
Proiect nr.57/2022**

2	226mp	MEDIA S.R.L.	Arabil, intravilan
Total suprafata	1226 mp		

Amplasamentul este accesibil din drumul, din partea de nord - est a amplasamentului, care face legatura cu drumul judetean DJ209C (Suceava – Berchisesti).

Pe teren se afla o cladire C1 cu destinatia de constructii industriale si edilitare, cu regim de inaltime Dp+P, cu o suprafata construita de 394mp si suprafata desfasurata de 580,00mp. Constructia este cu structura pe cadre din b.a., pereti din zidarie de caramida, grinzi si sarpanta metalica si o inaltime maxima de 7,90m. Cladirea se afla in stare buna iar pentru orice lucrare de interventie asupra cladirii, se va realiza o expertiza tehnica.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și imprejmuiiri

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare, vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100mp.

Spatiile verzi vor delimita constructiile si circulatiile carosabile si pietonale.

Imprejmuirea va avea o inaltime maxima de 1,50m.

III. PREVEDERI PRIVIND REALIZAREA CONSTRUCȚIILOR

11. Conformarea construcțiilor

Constructiile vor avea o forma regulata in plan si se va urmari obtinerea unei imagini reprezentative.

Constructiile se vor incadra in stilul arhitectural din zona, vor folosi materiale si finisaje moderne, nu se vor folosi culori stridente.

IV. ZONIFICARE FUNCTIONALA

In zona sunt permise orice fel de constructii si amenajari compatibile.

P.O.T. PROPUȘ (Procent de Ocupare a Terenului) = 36%

C.U.T. PROPUȘ (Coeficient de Utilizare a Terenului) = 1,1

Regim maxim de inaltime –Dp+P+3E

Demisol – spatii depozitare

Parter – spatiu comercial

Etaj 1- 3 – spatii de locuit (max. 8 apartamente)

H maxim la cornisa sau atic = 12,00 m

H minim = 8,00m

Functiuni permise:

- Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+3E niveluri în regim de construire continuu (însiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- spatii comerciale de mici dimensiuni (maxim 300mp) care deservesc rezidentii;
- scuaruri publice.

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	“Reabilitare, extindere cladire C1 si schimbare de destinatie in locuinte colective cu spatii comerciale la parter”	<i>Faza: P.U.Z. Proiect nr.57/2022</i>
Piese scrise		

Functiuni permise cu conditionari:

- serviciile complementare locuirii se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;

Functiuni interzise:

- 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 (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistenta;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale reutilizabile;
- platforme de precolecare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- 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.

Alte propunerii:

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate;
- Împrejmuirea va avea o înalțime de maxim 1,50m;
- Se vor realiza spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;
- Se vor realiza spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparări și întreținere auto.
- Se vor realiza platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie;

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROJECT S.R.L.	“Reabilitare, extindere cladire C1 si schimbare de destinatie in locuinte colective cu spatii comerciale la parter”	<i>Faza: P.U.Z. Proiect nr.57/2022</i>
<i>Piese scrise</i>		

V. PREVEDERI FINALE

Solicitantul autorizatiei de constructie este avertizat ca societatile de asigurare nu accepta despagubiri in cazul incalcarrii prevederilor Regulamentului local de Urbanism si a conditiilor impuse prin autorizatia de construire.

Pentru modificarea, completarea sau actualizarea prevederilor prezentului *Regulament urbanistic* precum si in cazul extinderii zonei cuprinse in documentatia de fata cu terenuri ce vor constitui obiectul unor alte documentatii urbanistice – PUD sau PUZ - se va solicita avizul scris al *proiectantului* – *S.C. Trust Construct Project S.R.L.*, , Arh. Alina Antochi.

Proiectant general

S.C. Trust Construct Project SRL

Arh. Alina ANTOCHI



Proiectant urbanism

Arh. Viorel BOICIUC

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	“Reabilitare, extindere cladire C1 si schimbare de destinatie in locuinte colective cu spatii comerciale la parter”	<i>Faza: P.U.Z. Proiect nr.57/2022</i>
<i>Piese scrise</i>		

Plan de acțiune pentru implementare investițiilor propuse prin PLANUL URBANISTIC ZONAL

A.Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL

Reabilitare, extindere cladire C1 si schimbare de destinatie in locuinte colective cu spatii comerciale la parter

Amplasament: Jud. SUCEAVA, Com. Moara, sat Bulai

Proiectant general :

S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT SRL

Beneficiar: S.C. AZIZI TEAM MEDIA S.R.L. repr. de Morosan Vasilica

B. Categorii de costuri

- Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiar/proprietar.
- **Toate costurile legate de realizare a investiției vor fi suportate de beneficiar/proprietar /investitor.**
- Nu sunt necesare lucrări care să fie realizate din fonduri publice, respectiv din fondurile Comunei Moara

C. Defalcare acosturilor

CATEGORII DE COSTURI		
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico - economice		Responsabil
A1	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare <ul style="list-style-type: none"> • întocmire PUZ • Studii de teren (topo, geo, hidro, etc.) • Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini • Verificări de proiect 	Suportate de către investitorul privat
A2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică <ul style="list-style-type: none"> • Cheltuieli pentru consultanță • Cheltuieli pentru asistență tehnică 	Suportate de către investitorul privat
A3	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Suportate de către investitorul privat
A4	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind	Suportate de către investitorul

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	“Reabilitare, extindere cladire C1 si schimbare de destinatie in locuinte colective cu spatii comerciale la parter”	<i>Faza: P.U.Z. Proiect nr.57/2022</i>
Piese scrise		

	aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	privat
B. Cheltuieli pentru realizarea investiției		Proprietar
B1	Cheltuieli pentru amenajarea terenului: • Amenajarea terenului; • Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă; • Drenarea terenului (dacă este necesar); • Amenajări pentru protecția mediului.	Suportate de către investitorul privat
B2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului: • Cheltuieli pentru alimentarea cu energie electrică • Cheltuieli pentru alimentare cu apă • Cheltuieli pentru canalizare	Suportate de către investitorul privat
B3	Cheltuieli pentru investiția de bază: - Construcții și instalații - Utilaje cu montaj și montaj utilaje - Utilaje fără montaj - Dotări	Suportate de către investitorul privat
B4	Alte cheltuieli: - Organizare de sănzier - Comisioane, taxe - Cheltuieli diverse și neprevăzute	Suportate de către investitorul privat

D. Etapizarea realizării investițiilor

În funcție de interesele beneficiarului se pot realiza una sau mai multe construcții, în etape diferite.

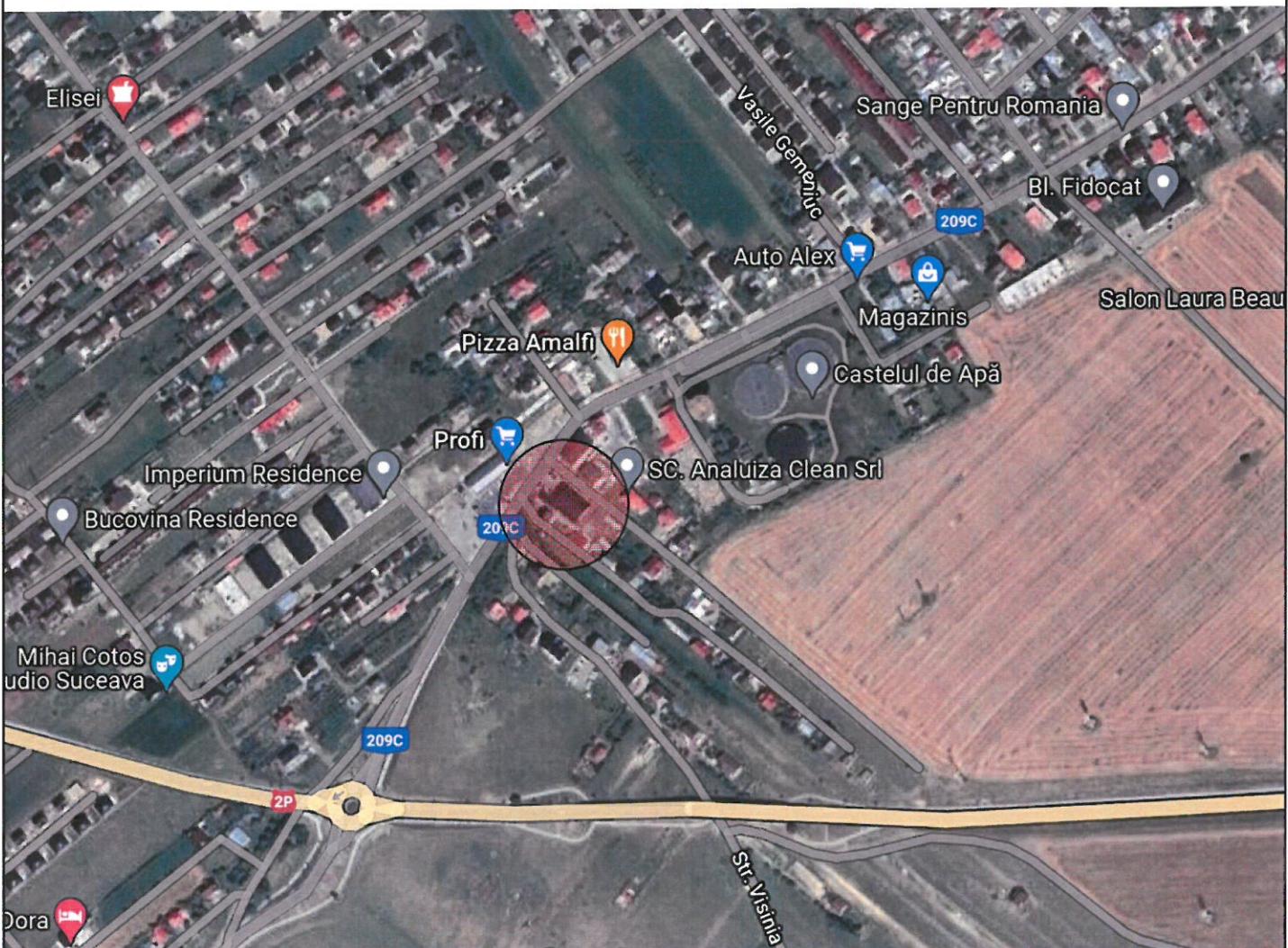
- întocmirea și aprobarea PUZ
- obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile preconizate
- extinderea rețelelor edilitare în baza unor proiecte de specialitate
- amenajarea acceselor
- realizarea investiției, finalizată prin recepții
- întăbularea construcției /construcțiilor

Intocmit

S.C. Trust Construct Proiect SRL

Arh. Alina ANTOCHI





Zona studiata

Semnificatie	Nume si prenume	Semnatura	Referat / nr./ data	
	PROJECTANT GENERAL: S.C. TRUST CONSTRUCT PROJECT S.R.L.		DENUMIREA LUCRĂRII: REABILITARE, EXTINDERE CLADIRE CT SI SCHIMBARE DE DESTINATIE IN LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER	Proiect nr. 57/2022
Semnificatie	Nume si prenume	Scara		
Sef de proiect	Arh. Viorel Boicu	1/5000	BENEFICIAR: AZIZI TEAM MEDIA SRL repr. de Morosan Vasilica	FAZA P.U.Z.
Proiectat	Arh. Viorel Boicu		DENUMIRE PLANSĂ: PLAN DE INCADRARE IN ZONA	Plansa U0
Desenat	Arh. Alina Antochi	Data 2022		

LEGANDA U1 - SITUATIA EXISTENTA

- ● ● LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PARCELA STUDIATA
- TEREN INTRAVILAN (ZONA INDUSTRIALA SI EDILITARA), CATEGORIA DE FOLOSINTA CC APARTINAD BENEFICIARULUI, NR. CAD.12035 , 1226MP
- DRUM JUDETEAN EXISTENT (DJ209C)
- DRUM EXISTENT
- SUPRAFATA PAVATA EXISTENTA
- CLADIRI EXISTENTE IN ZONA STUDIATA
- TEREN INTRAVILAN (UAT SUCEAVA), ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- TEREN INTRAVILAN (UAT SUCEAVA), ZONA PENTRU SERVICII (COMERCIAL)
- TEREN INTRAVILAN (UAT MOARA), ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- RETEA ELECTRICA DE INALTA TENSIUNE EXISTENTA
- LIMITA DINTRE UAT MOARA SI UAT SUCEAVA
- CLADIRE EXISTENTA PE AMPLASAMENT
- TEREN APARTINAND DRUMULUI JUDETEAN



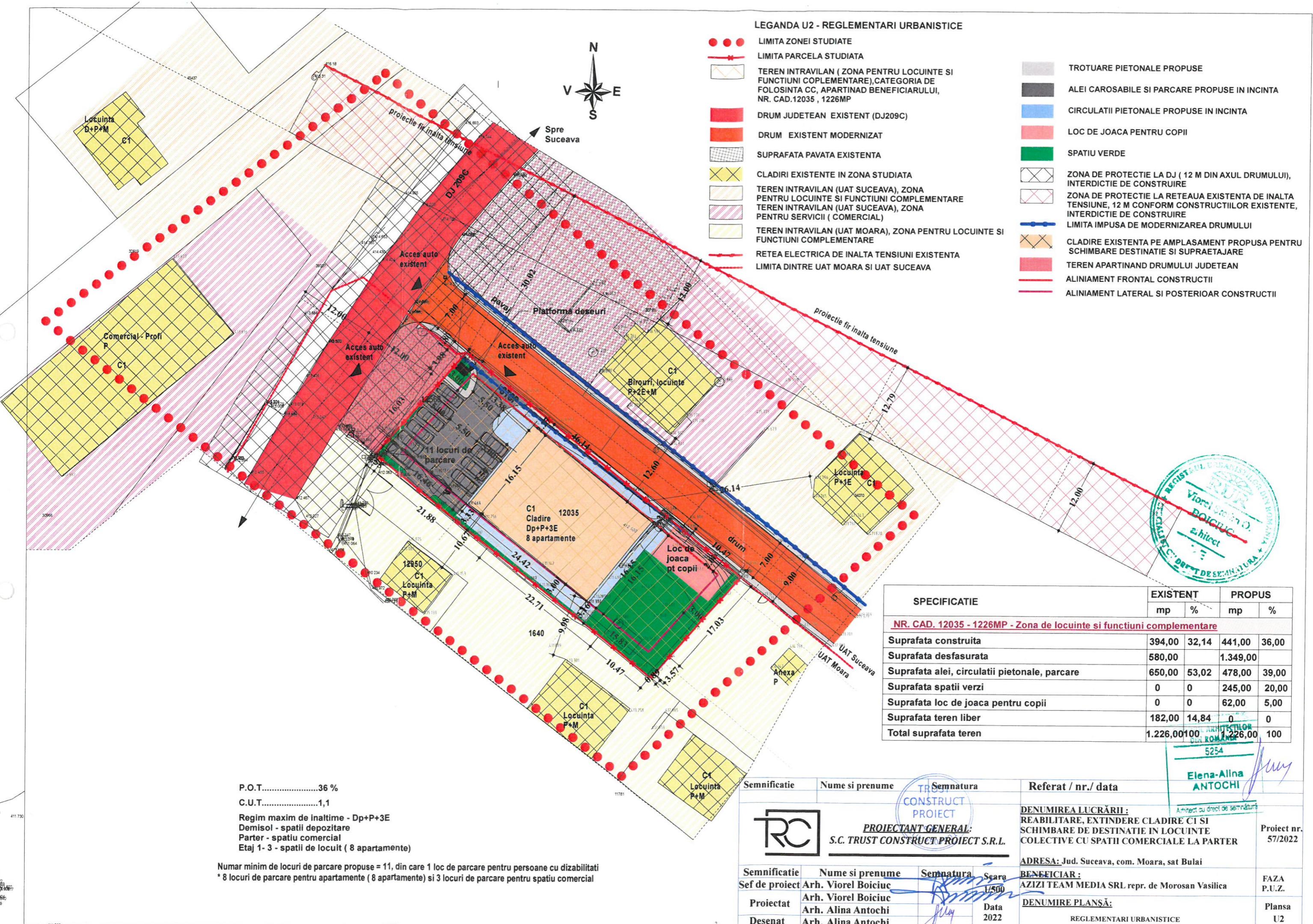
SPECIFICATIE	EXISTENT		PROPUIS	
	mp	%	mp	%
NR. CAD. 12035 - 1226MP - Zona de locuinte si functiuni complementare				
Suprafata construita	394,00	32,14	441,00	36,00
Suprafata desfasurata	580,00		1.349,00	
Suprafata alei, circulatii pietonale, parcare	650,00	53,02	478,00	39,00
Suprafata spatii verzi	0	0	245,00	20,00
Suprafata loc de joaca pentru copii	0	0	62,00	5,00
Suprafata teren liber	182,00	14,84	0	0
Total suprafata teren	1.226,00	100	1.226,00	100

Elena-Alina
ANTOCHI
Handwritten signature
Anexat cu creșă de semnătură

DISFUNCTONALITATI
- Prezenta retelei de inalta tensiune si drumul judetean

PRIORITATI
- Realizarea acceselor

Semnificatie	Nume si prenume	Semnatura	Referat / nr./ data
PROJECTANT GENERAL: S.C. TRUST CONSTRUCT PROJECT S.R.L.			
DENUMIREA LUCRARII: REABILITARE, EXTINDERE CLADIRE C1 SI SCHIMBARE DE DESTINATIE IN LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER			
ADRESA: Jud. Suceava, com. Moara, sat Bulai			
BENEFICIAR :	AZIZI TEAM MEDIA SRL repr. de Morosan Vasilica	FAZA	P.U.Z.
DENUMIRE PLANSA:			
SITUATIA EXISTENTA			
Scara	1/500	Data	2022
Desenat	Arh. Alina Antochi	JULY	



SPECIFICATIE	EXISTENT		PROPUIS	
	mp	%	mp	%
NR. CAD. 12035 - 1226MP - Zona de locuinte si functiuni complementare				
Suprafata construita	394,00	32,14	441,00	36,00
Suprafata desfasurata	580,00		1.349,00	
Suprafata alei, circulatii pietonale, parcare	650,00	53,02	478,00	39,00
Suprafata spatii verzi	0	0	245,00	20,00
Suprafata loc de joaca pentru copii	0	0	62,00	5,00
Suprafata teren liber	182,00	14,84	0	0
Total suprafata teren	1.226,00	100	1.226,00	100

○○○ LIMITA ZONEI STUDIATE



TEREN INTRAVILAN (ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE), CATEGORIA DE FOLOSINTA CC, APARTINAND BENEFICIARULUI, NR. CAD.12035, 1226MP

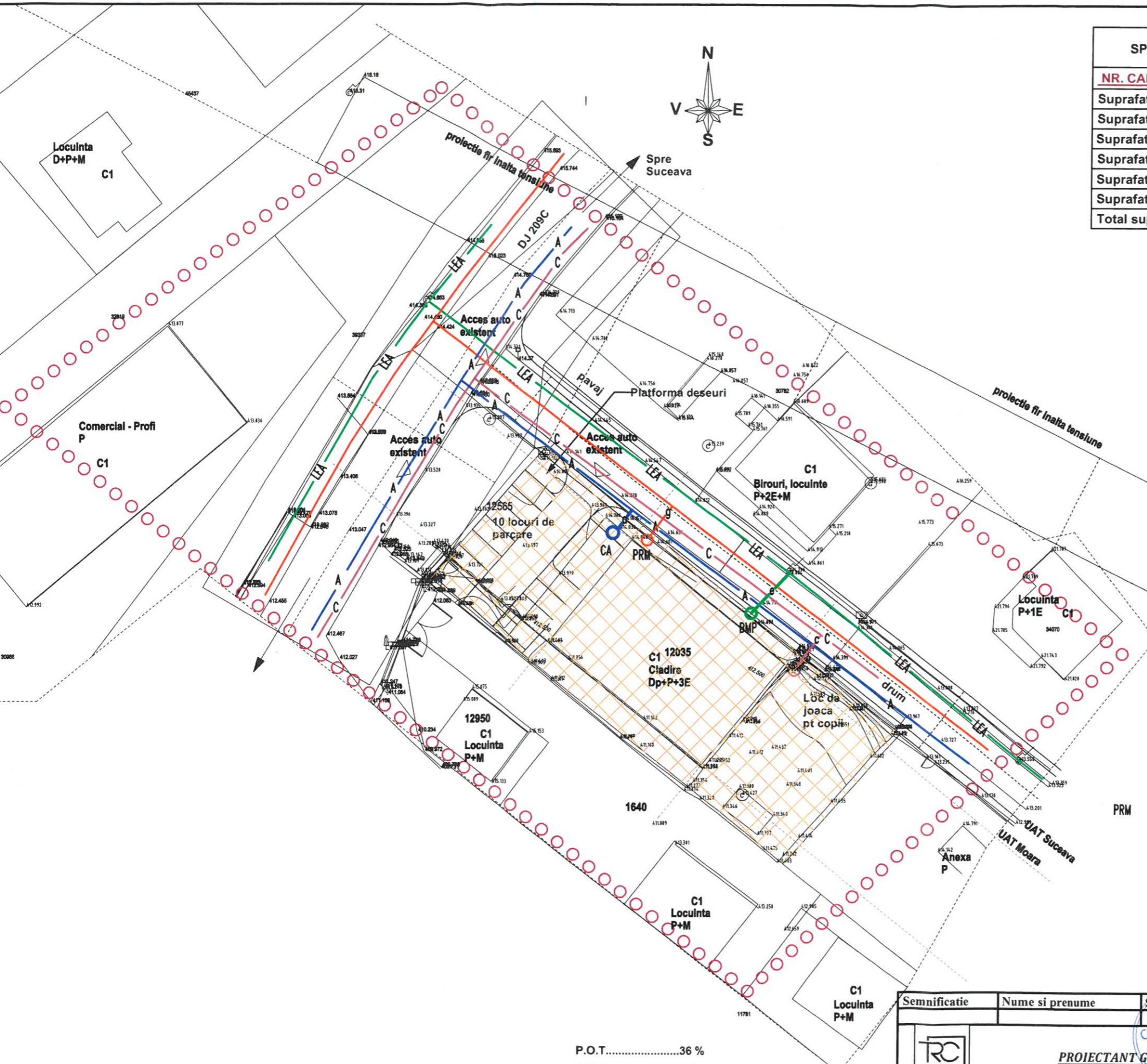
LEGENDA

RETELE EXISTENTE IN EXPLOATARE / EXECUTIE

- LEA — RETELE ELECTRICE
- REDEA DISTRIBUȚIE GAZE NATURALE PRES.RED.
- A — RETEA APA
- C — COLECTOR CANALIZARE

RACORDURI SI UTILITATI PROIECTATE

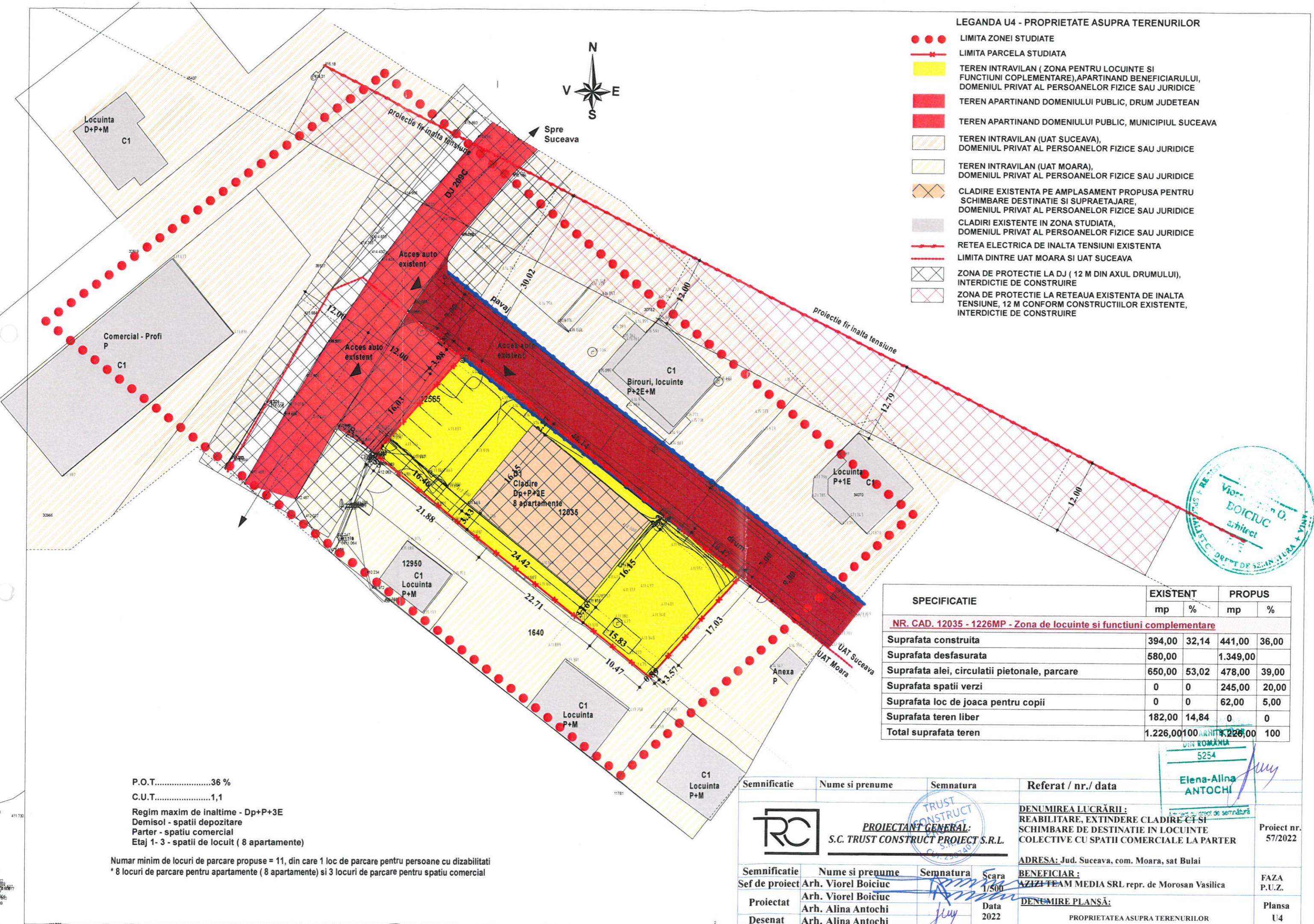
- R — RACORD APA
- C — CONDUCTA CANALIZARE
- e — RACORD ELECTRIC TRIFAZAT
- g — BRANSAMENT GAZE NATURALE
- CA — CAMIN CONTORIZARE APA
- PRM — POST REGLARE MASURA GAZE
- BMP — BLOC MASURA PROTECTIE RACORD ELECTRIC
- c —



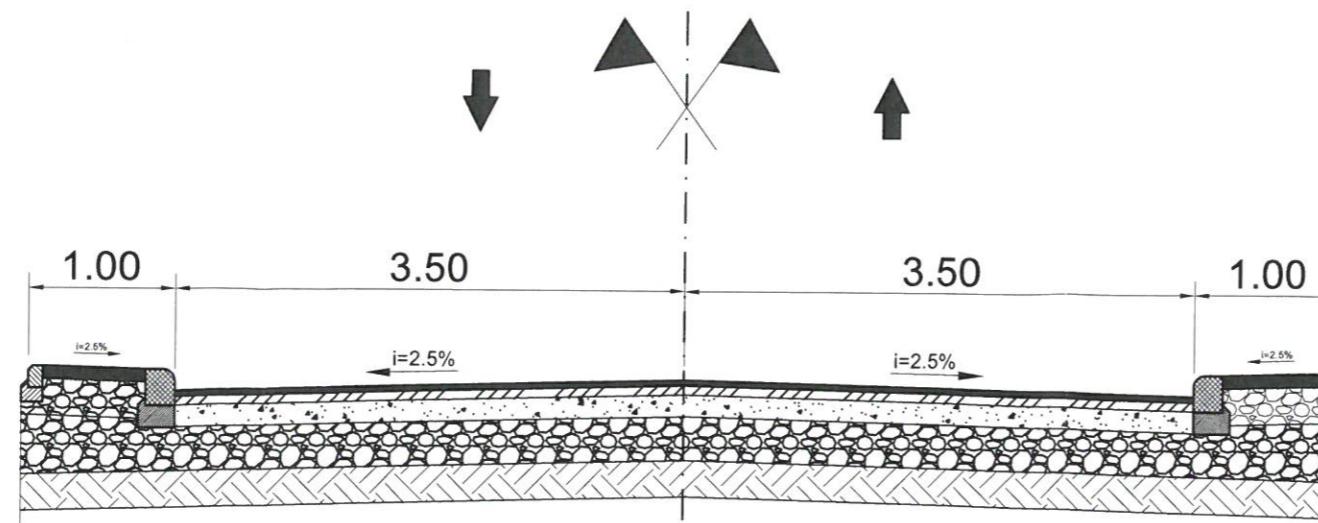
Semnificatie	Nume si prenume	Semnatura	Referat / nr./ data
RC	PROJECTANT GENERAL: S.C. TRUST CONSTRUCT PROJECT S.R.L.	CONSTRUCT PROJECT	DENUMIREA LUCRARII: REABILITARE, EXTINDERE CLADIRE C1 SI SCHIMBARE DE DESTINATIE IN LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER
Sef de proiect	Arh. Alina Antochi		Proiect nr. 57/2022
Proiectat	ing. Valcu Gabriel		
Desenat	ing. Valcu Gabriel		
Scara			
1/500			
Data			
2022			
			DENUMIRE PLANSA:
			REGLEMENTARI RETELE EDILITARE
			Plansa U3

LEGANDA U4 - PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

- ● ● LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PARCELA STUDIATA
- TEREN INTRAVILAN (ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE),APARTINAND BENEFICIARULUI, DOMENIU PRIVAT AL PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- TEREN APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC, DRUM JUDETEAN
- TEREN APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC, MUNICIUL SUCHEAVA
- TEREN INTRAVILAN (UAT SUCHEAVA), DOMENIU PRIVAT AL PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- TEREN INTRAVILAN (UAT MOARA), DOMENIU PRIVAT AL PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- CLADIRE EXISTENTA PE AMPLASAMENT PROPUZA PENTRU SCHIMBARE DESTINATIE SI SUPRAETAJARE, DOMENIU PRIVAT AL PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- CLADIRI EXISTENTE IN ZONA STUDIATA, DOMENIU PRIVAT AL PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- RETEA ELECTRICA DE INALTA TENSIUNE EXISTENTA
- LIMITA DIN TRE UAT MOARA SI UAT SUCHEAVA
- ZONA DE PROTECTIE LA DJ (12 M DIN AXUL DRUMULUI), INTERDICIE DE CONSTRUIRE
- ZONA DE PROTECTIE LA RETEUA EXISTENTA DE INALTA TENSIUNE, 12 M CONFORM CONSTRUCTIILOR EXISTENTE, INTERDICIE DE CONSTRUIRE

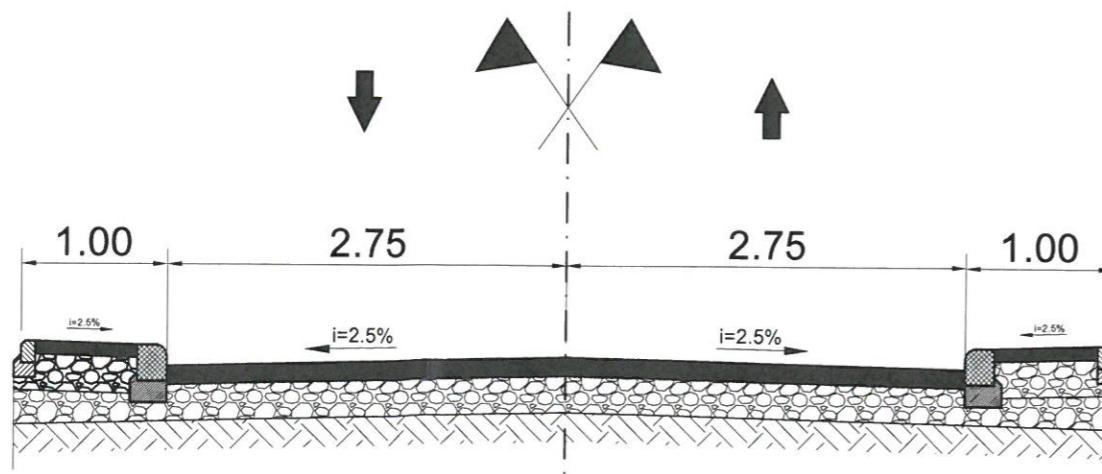


PROFIL TRANSVERSAL TIP - PENTRU STRADA ION IRIMESCU



- Strat de uzura, mixtura asfaltica BA16 - 4 cm, conform AND 605, SR EN 13108
- Strat de legatura, mixtura asfaltica, BAD 22,4 - 6 cm, conform AND 605, SR EN 13108
- Strat de baza din piatra sparta - 15 cm, conform SR EN 13242+A1
- Strat de fundatie din balast (sort 0 - 63) - 30 cm, conform SR EN 13242+A1

PROFIL TRANSVERSAL TIP - PENTRU INCINTA OBIECTIVULUI



- Strat din pavele autoblocante - 8 cm
- Strat din nisip - 5 cm
- Strat din balast (0-63) - 25 cm

Verifier/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	REFERAT de verificare/RAPORT de expertiza tehnica tehnica titlu/numar/data
Proiectant generala: S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.				BENEFICIAR: S.C. AZIZI TEAM MEDIA S.R.L. prin reprezentant MOROȘAN VASILICĂ
Proiectant de specialitate: S.C. ODO PROJECT S.R.L.				PROIECT: REABILITARE, EXTINDERE CLĂDIRE C1 ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE ÎN LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER
C.U.I. 45904098; J33/649/2022 E-mail: odoproject2022@gmail.com				AMPLASAMENT: INTRAVILAN SAT BULAI, COMUNA MOARA, JUDEȚUL SUCHEAVA
SPECIFICATIE	Nume:	Semnatura:	Scara:	DJ 209C, KM 0+975 - 0+997 STÂNGA
SEF PROIECT	Arh. Boicicu Viorel		1:50	Titlu plansei:
PROIECTAT	ing. Odochianu Petru		Data:	PROFILE TRANSVERSALE TIP
DESENAT	ing. Odochianu Petru			Plansa U5

