



NR. 13250 DIN 28.11.2024

AFIȘAT 28.11.2024

PRIMĂRIA COMUNEI MOARA anunță publicul interesat despre propunerile finale aferente **PLANUL URBANISTIC ZONAL** în vederea aprobării pentru:

**CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL ȘI SERVICII, ÎMPREJMUIRE ȘI
BRANȘAMENTE LA REȚELELE TEHNICO-EDILITARE**

Inițiat de **ȘUTU IOAN**

Proiectant general: SC GLOBAL TOPEXPERT SRL

Proiectant de specialitate: SC LINEO PROIECT SRL

Imobilul teren arabil cu suprafața de 728 mp identic cu nr. cadastral 898 înscrise în cf 898 UAT MOARA.

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 pe o perioadă de 15 zile lucrătoare de la data afișării prezentei.

COMPARTIMENT URBANISM,
ARH. CĂLIN-NICOLAIE TODIREANU

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ: Construire spatiu comercial si servicii, imprejmuire, fantana si bransamente la retelele tehnico-edilitare
	BENEFICIAR: Sutu Ioan si Sutu Iuliana

PROIECT Nr. Pr. Gen. 73/2024

Nr. Pr. Urb. 41/2024

EXEMPLAR. NR.

PROIECT

Construire spatiu comercial si servicii, imprejmuire, fantana si bransamente la retelele tehnico-edilitare

ADRESA: Jud. SUCEAVA, comuna Moara, sat Moara Nica, str. Universitatii.

BENEFICIAR: SUTU IOAN si SUTU IULIANA

FAZA P.U.Z.

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ: Construire spatiu comercial si servicii, imprejurire, fantana si bransamente la retelele tehnico-edilitare BENEFICIAR: Sutu Ioan si Sutu Iuliana
--	---

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT GENERAL:

S.C. GLOBAL TOPEXPERT S.R.L.

Ing. Daniel ISEPCIUC



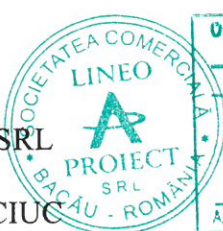
SUBPROIECTANTI:

Proiectant urbanism:

S.C. LINEO PROIECT SRL

Arh. Stefan Viorel BOICIUC

Arh. Alina ANTOCHI



Proiectant retele edilitare:

S.C. GLOBAL TOPEXPERT SRL

Ing. Anca Vrabie



Proiectant drumuri si sistematizare verticala:

Ing. Daniel Isepciuc



S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ: Construire spatiu comercial si servicii, imprejmuire, fantana si bransamente la retelele tehnico-edilitare
	BENEFICIAR: Sutu Ioan si Sutu Iuliana

BORDEROU

PIESE SCRISE

- Certificat de urbanism nr. 363/ 13 noiembrie 2023
- 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 recunoaştere a documentaţiei
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice

- 2.1. Evoluţia zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulaţia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opţiuni ale populaţiei

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 circulaţiei
- 3.5. Zonificarea funcţionala; bilanţ teritorial; indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecţia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

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 patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ: Construire spatiu comercial si servicii, imprejmuire, fantana si bransamente la retelele tehnico-edilitare
	BENEFICIAR: Sutu Ioan si Sutu Iuliana

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 urbanistice, propunere mobilare – U2.1
- Plan reglementari edilitare – U3
- Plan proprietate asupra terenurilor– U4
- Profile drum- U5

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ: Construire spatiu comercial si servicii, imprejmuire, fantana si bransamente la retelele tehnico-edilitare
	BENEFICIAR: Sutu Ioan si Sutu Iuliana

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Construire spatiu comercial si servicii, imprejmuire, fantana si bransamente la retelele tehnico-edilitare

Amplasament: **Jud. SUCEAVA, comuna Moara, sat Moara Nica, str. Universitatii.**

Proiectant general :

S.C. GLOBAL TOPEXPERT S.R.L.

Proiectant de specialitate:

S.C. LINEO PROIECT S.R.L.

Arh. Alina ANTOCHI

Beneficiar: **SUTU IOAN si SUTU IULIANA**

Data elaborarii: Aprilie 2024

1.2. Obiectul lucrarii:

Solicitarile temei program:

Prezenta documentatie are ca obiect Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism pentru posibilitatea construirii unui spatiu comercial si servicii, in Jud. Suceava, comuna Moara, sat Moara Nica.

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.

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

Prin prezenta lucrare se intentioneaza:

- Asigurarea accesului carosabil si pietonal la nivelul cerintelor din zona;
- Analizarea compatibilitatii functiunii propuse cu zona functionala existenta;

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ: Construire spatiu comercial si servicii, imprejmuire, fantana si bransamente la retelele tehnico-edilitare BENEFICIAR: Sutu Ioan si Sutu Iuliana
--	---

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

Ca urmare, in aceasta zona a satului Moara Nica, comuna 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 întocmirii documentatiei, sta tema de proiectare in care au fost stabilite spatiile, suprafetele si legaturile functionale, pornindu-se de la amplasarea in teren a obiectivelor.

In urma analizei Planului Urbanistic General al comunei Moara - documentatie de urbanism faza PUG nr. 47/ 2010, aprobata prin Hotararea Consiliul Local Moara nr. 28/29 iulie 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 localitatii, unde folosinta terenului este de teren arabil.

In vederea inceperii demersurilor legale pentru realizarea investitiei a fost emis de catre Primaria comunei Moara, certificatul de urbanism nr. 363 / 13 noiembrie 2023 prin care se recomanda întocmirea unui PUZ si se identifica reglementari obligatorii necesar a fi studiate in cadrul documentatiei de fata.

1.2 Surse documentare:

- Cadrul legislativ:
 - P.U.G – comuna Moara 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.
 - 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
 - Documentatii tehnice puse la dispozitia proiectantului de investitor (documentatie cadastrala si topografica, acte de proprietate, studiu geotehnic).

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ:
	Construire spatiu comercial si servicii, imprejmuire, fantana si bransamente la retelele tehnico-edilitare BENEFICIAR: Sutu Ioan si Sutu Iuliana

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Evolutia zonei

Zona studiata este amplasata in intravilanul localitatii Moara Nica, com. Moara, Jud. Suceava si are suprafata totala de 728 mp, formata din:

Nr. crt.	Numar cadastral/C.F.	Suprafata /mp	Proprietar	Categoria de folosinta a terenului
1	898	728 mp	Sutu Ioan si Sutu Iuliana	Arabil Intravilan
Total suprafata		728 mp		

Zona este accesibila din doua drumuri comunale care apartin domeniului public al localitatii, aflate in partea de SE si NE a amplasamentului.

Zona este potrivita pentru functiunile propuse datorita viitoarelor planuri de dezvoltare a zonei.

Nu are in imprejurimi monumente istorice sau de arhitectura.

Nu se afla in preajma zonelor protejate.

Amplasamentul studiat nu este racordat la nici o retea de utilitati urbane.

2.2. Incadrarea in localitate

Terenul pe care se doreste amplasarea constructiei este incadrat in categoria de folosinta arabil, si se afla in intravilanul localitatii Moara Nica, com. Moara, jud. Suceava.

Zona este echipata cu energie electrica, apa, canal si gaz.

Nu vor afecta obiective de interes public, cultural sau istoric.

Accesul catre zona studiata se va realiza din drumul comunal existent, din partea de SE a amplasamentului.

Vecinatatile zonei studiate sunt:

- **la nord, nord - vest** – nr. cad. 902 - terenuri libere – fara constructii edificate in limita a 15.00 m de la limita de proprietate;
- **la nord - est, est** - Drum comunal – str. Universitatii – nr. cad. 10386;
- **la sud, sud - est** - Drum comunal – nr. cad. 916;
- **la vest, sud - vest** - nr. cad. 907;

2.3 Elemente ale cadrului natural

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

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ:
	Construire spatiu comercial si servicii, imprejmuire, fantana si bransamente la retelele tehnico-edilitare
	BENEFICIAR: Sutu Ioan si Sutu Iuliana

Relieful

Regiunea care face obiectul prezentului studiu geotehnic este situată morfologic în partea de nord-vest a Podișului Moldovei, subunitatea geomorfologică a Podișului Sucevei.

Morfografic, zona are caracterul unui platou structural înclinat spre nod-est și având ușoare denivelări ale CTN, racordându-se cu versantul și terasele râului Suceava.

Morfologia actuală este rezultatul acțiunii unui complex de factori fizico-geografici care au fragmentat zona sub formă de platouri, coline și dealuri, ale căror interfluvii principale prezintă o orientare generală de la nord-vest spre sud-est, conformă structurii geologice monoclinale. Apariția în zonă a unor tipuri specifice de relief a fost posibilă datorită acțiunii factorilor interni, proprii regiunii geostructurale de platformă (predominarea mișcărilor epirogenetice pozitive) și a factorilor externi, condiționați de variația climatelor de nuanță continentală care s-au succedat din Pliocen și până astăzi. Din această cauză a predominat eroziunea și denudația (în Pleistocen clima era subarctică), relieful evoluând după legile existente în stepele reci.

De asemenea, structura geologică predominant monoclinală (de platformă) se reflectă în relief prin formarea de custe, văi subsecvente și reconvecte, platouri (caracter structural) și coline, însă faciesurile litologice i-au imprimat un aspect specific (forme larg vălurate: predomină argile, marne și nisipuri, în alternanță cu platouri: predomină gresii și calcare oolitice).

Tipul de relief dominant este cel sculptural-fluviatil deluvial, apărut în Cuaternar și format sub acțiunea eroziunii fluviatile și deluviale. Acest tip este reprezentat prin platouri și coline sculpturale larg vălurate, cu versanți deluviali, a căror pante înclină spre nord-est și sud-est. Dezvoltarea proceselor geomorfologice menționate este condiționată și de condițiile fizico-geografice: climat temperat continental (precipitații, regim eolian, înghețuri etc.), scurgeri superficiale accentuate (caracter torențial) și stratul acvifer freatic.

Ansamblul aspectelor fizico-geografice caracteristice zonei, conturează și probleme de ordin practic, iar particularitățile acestora impun evaluarea, inventarierea și cunoașterea aspectelor pozitive și negative care vor acționa asupra viitoarelor lucrări.

Menționăm că, 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.

În concluzie, formațiunile geologice existente în zona de fundare, condițiile fizico-geografice și antropice sunt favorabile realizării în bune condițiuni a obiectivului menționat.

Clima

Zona în va fi amplasată viitoarea construcție este caracterizată printr-un climat temperat-continental (provincia climatică est-europeană), având nuanțe baltice (regim pluviometric moderat, veri moderat de călduroase și ierni reci).

Date geotehnice

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ: Construire spatiu comercial si servicii, imprejmuire, fantana si bransamente la retelele tehnico-edilitare
	BENEFICIAR: Sutu Ioan si Sutu Iuliana

SEISMIC, zona este afectată de „cutremurele moldave” al căror focar este situat în regiunea Vrancea, însă propagarea și intensitatea mișcărilor seismice, depinde și de poziția amplasamentului față de focar, magnitudine, energia seismului, constituția litologică etc.

● Conform prevederilor normativului P100-1/2013, amplasamentul se încadrează la următoarele categorii:

- accelerația terenului $a_g = 0,20$;
- perioada de colț $T_c = 0,7$ sec;
- regiunea este încadrată în gradul 6 de zonare seismică după scara Msk.

Hidrologic, zona amplasamentului este situată în „Provincia hidrologică moldavă–regiunea hidrologică a Podișului Sucevei”, încadrată în bazinul hidrografic al râului Suceava.

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 auți în vedere sunt: cutremurele de pământ.

Configuratia si alcatuirea geo-morfologica a zonei studiate nu evidentiaza zone cu risc natural, terenul are stabilitate si nu exista 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 apa sau inundatiilor.

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

2.4. Circulatia

Zona este accesibila din doua drumuri comunale care apartin domeniului public al localitatii, aflate in partea de SE si NE a amplasamentului.

Drumul comunal din care se va realiza accesul catre zona studiata, aflat in partea de SE a amplasamentului se afla intr-o stare necorespunzatoare.

Este necesar modernizarea drumului existent pentru a asigura accesul corespunzator la parcelele din zona.

2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata:

In prezent principalele functiuni ce ocupa zona respectiva - zona locuinte individuale si functiuni mixte.

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ: Construire spatiu comercial si servicii, imprejmuire, fantana si bransamente la retelele tehnico-edilitare
	BENEFICIAR: Sutu Ioan si Sutu Iuliana

- Aspecte calitative ale fondului construit:
 Exista fond construit in zona studiata.
 In principal, constructiile existente in zona sunt locuinte.
 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 evidentiaza zone cu risc natural.

- Principalele disfunctionalitati:

Principala problema actuala o reprezinta starea necorespunzatoare a drumului existent in partea de SE a amplasamentului.

2.6 Echiparea edilitara

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

2.7 Probleme de mediu

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

Funcitiunile propuse nu prezinta aspecte deosebite din punct de vedere al protectiei mediului.

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

Gospodarirea deseurilor: 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 evidentiaza zone cu risc natural, terenul are stabilitate si nu exista riscul producerii alunecarilor de teren.

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

Punctul de vedere al administratiei publice locale a fost expus in avizul de oportunitate. Conditile transmise de administratia publica locala au fost respectate in elaborarea prezentei documentatii.

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ: Construire spatiu comercial si servicii, imprejmuire, fantana si bransamente la retelele tehnico-edilitare
	BENEFICIAR: Sutu Ioan si Sutu Iuliana

Elaboratorul prezentei documentatii considera ca, atat solicitarile beneficiarului, cat si cele ale administratiei publice locale au fost respectate in cadrul prezentei documentatii.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiului de fundamentare

Anterior elaborării PUZ au fost întocmite următoarele studii:

- studii privind ridicarea topografică a zonei;
- studiu geotehnic.

Concluziile acestor studii evidențiază posibilitatea realizării proiectului.

3.2. Prevederi ale PUG

În cadrul Planului Urbanistic General se stabilesc direcțiile de dezvoltare ale zonei în condițiile dreptului de proprietate și ale interesului public.

Zona luată în studiu este situată în intravilanul localității Moara Nica, com. Moara, jud. Suceava.

Funcțiunea terenului – teren arabil situat în intravilan.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Zona studiată este stabilă și nu există pericol de alunecări. Cadrul natural în zona nu prezintă oportunități spectaculoase, caz în care se recomandă dezvoltarea de spații verzi.

În zona studiată nu există riscul inundațiilor.

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistică a zonei au fost în principal următoarele:

- asigurarea amplasamentului și amenajărilor necesare pentru noile obiective stabilite prin temă;
- reorganizarea circulației carosabile la nivelul creșterii traficului în cadrul zonei și legăturilor acestuia cu celelalte zone funcționale ale localităților;
- armonizarea noilor construcții și amenajări astfel încât să constituie un ansamblu unitar;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

Valorificarea cadrului natural, al reliefului și armonizarea acestuia cu amplasamentele propuse, asigurarea unor legături carosabile directe și usoare a zonei cu cele limitrofe, o funcționare optimă a întregului ansamblu și o încadrare organică a acestuia în structura localităților, au fost factorii de bază ce au determinat compoziția de ansamblu.

3.4 Modernizarea circulațiilor

Se propune amenajarea și modernizarea drumului comunal existent aflat în partea de SE a amplasamentului, pentru viitoarele planuri de modernizare a zonei, până la o lățime de 7,00 m - carosabil cu posibilitatea realizării de trotuare pietonale de minim 1,20 m lățime pe ambele laturi, precum și rigole (santuri) pentru scurgerea apei pluviale.

Circulația carosabilă din incinta parcelei, va avea lățimea de 7,00 m și se prevăd minim 6 locuri de parcare.

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ:
	Construire spatiu comercial si servicii, imprejmuire, fantana si bransamente la retelele tehnico-edilitare
	BENEFICIAR: Sutu Ioan si Sutu Iuliana

Circulatiile pietonale vor avea o latime minima de 1,20 m.

Drumul va fi prevazut cu rigole/santuri de scurgere a apelor pluviale.

Stationarea autovehiculelor 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 parcare autovehiculelor, în aceste spații nu este permisa 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.

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 2,00 m.

Suprafata totala de 728 mp studiata prin prezentul P.U.Z. va avea urmatoorii indici urbanistici:

SEMNIFICATIE	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
Nr. Cad. 898 – 728 mp – zona cu functiuni comerciale si servicii				
Suprafata construita	0,00	0	218,40	30%
Suprafata alei, circulatii pietonale, parcare si platforme	0,00	0	254,80	35%
Suprafata spatii verzi	0,00	0	254,80	35%
Suprafata de teren cedata pentru modernizare drum comunal existent + zona de protectie fata de drumurile comunale (spatiu verde)	0,00	0	200,03	27,48 %
Suprafata teren liber	728	100%	0,00	0
TOTAL SUPRAFATA TEREN	728	100%	728	100%

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ: Construire spatiu comercial si servicii, imprejmuire, fantana si bransamente la retelele tehnico-edilitare
	BENEFICIAR: Sutu Ioan si Sutu Iuliana

P.O.T. PROPUS (Procent de Ocupare a Terenului) = 30%

C.U.T. PROPUS (Coeficient de Utilizare a Terenului) = 0,90

Regim maxim de inaltime –D/S+P+1E/M

H maxim la cornisa (streasina) = 9,00 m

H maxim la coama = 12.00 m

Funcțiuni permise:

- Spatii comerciale si servicii cu ADC de max 250 mp să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 6 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- Spatii de birouri;
- Locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu;
- echipamente publice specifice zonei comerciale si rezidentiale;
- funcțiuni complementare cu funcțiunea de locuire;
- scuaruri publice.

Funcțiuni permise cu conditionari:

- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafata desfasurata peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;
- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD (după caz).

Funcțiuni interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 6 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- service auto, spalatorie auto, intretinere si cosmetizare auto;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie și subzistenta;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refoșosibile;
- platforme de precolectare 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.

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ:
	Construire spatiu comercial si servicii, imprejmuire, fantana si bransamente la retelele tehnico-edilitare BENEFICIAR: Sutu Ioan si Sutu Iuliana

Alte propuneri:

- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare, vor fi inierbate si plantate;
- Imprejmuirea va avea o inaltime de maxim 1,80 m;

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa

In zona exista retea de alimentare cu apa.

Obiectivul studiat se va racorda la reseaua de apa existenta in zona.

Canalizare

In zona exista retea de canalizare, la care se va racorda si obiectivul studiat.

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 gaze naturale.

Alimentarea cu gaze naturale

In zona exista retea de gaze naturale.

Obiectivul studiat se va racorda la reseaua de gaze naturale existenta in zona.

Gospodaria deseurilor

Depozitarea, sortarea si colectarea deseurilor se va face in sistem individual. Se va prevedea 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

Constructia propusa nu afecteaza calitatea mediului inconjurator.

- Protectia apei:

Investitia nu reprezinta o sursa de poluare pentru ape.

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.

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ: Construire spatiu comercial si servicii, imprejmuire, fantana si bransamente la retelele tehnico-edilitare
	BENEFICIAR: Sutu Ioan si Sutu Iuliana

Apa potabilă care este utilizată de personalul care lucrează pe santier va fi imbuteliata si transportata la amplasament de catre beneficiar.

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

-Protectia aerului:

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

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

Materialele se vor 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 de zgomot.

-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 poluanti datorita tehnologiei folosite.

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

Avand in vedere dorinta beneficiarului de amenajare a zonei in scopul construirii unui spatiu comercial si servicii, nu este cazul unor masuri speciale pentru protectia asezarilor umane.

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

-Gospodarirea deseurilor:

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ: Construire spatiu comercial si servicii, imprejmuire, fantana si bransamente la retelele tehnico-edilitare BENEFICIAR: Sutu Ioan si Sutu Iuliana
--	---

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

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

Depozitarea, sortarea si colectarea deseurilor se va face in sistem individual. Se va prevedea 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 si structura 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 de specialitate
S.C. Lineo Proiect S.R.L.

Arh. Stefan BOICIUC

Arh. Alina ANTOCHI

Proiectant general
S.C. GLOBAL TOPEXPERT S.R.L.



S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ: Construire spatiu comercial si servicii, imprejmuire, fantana si bransamente la retelele tehnico-edilitare
	BENEFICIAR: Sutu Ioan si Sutu Iuliana

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Prezentul Regulament constituie instrumentul operațional al documentatiei PUZ „**Construire spatiu comercial si servicii, imprejmuire, fantana si bransamente la retelele tehnico-edilitare**”, 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 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.
- 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.

3. Domeniul de aplicare

Elementele de regulament ale PLANULUI URBANISTIC ZONAL, se refera exclusiv la terenul situat in localitatea Bulai, com. Moara, Jud. Suceava, ce se constituie ca PUZ – **Construire spatiu comercial si servicii, imprejmuire, fantana si bransamente la retelele tehnico-edilitare**, si se aplica unitatilor teritoriale de referinta delimitate pe planul de reglementari ce face parte integranta din prezentul regulament si care are urmatoarele limite si vecini:

- **la nord, nord - vest** – nr. cad. 902 - terenuri libere – fara constructii edificate in limita a 15.00 m de la limita de proprietate;
- **la nord - est, est** - Drum comunal – str. Universitatii – nr. cad. 10386;
- **la sud, sud - est** - Drum comunal – nr. cad. 916;
- **la vest, sud - vest** - nr. cad. 907;

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ:
	Construire spatiu comercial si servicii, imprejmuire, fantana si bransamente la retelele tehnico-edilitare
	BENEFICIAR: Sutu Ioan si Sutu Iuliana

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 necesară respectarea amplasamentelor propuse în planul urbanistic zonal pentru principalele construcții și amenajări aferente.

Principalele obiective trebuie să dispună de accese carosabile lesnicioase, platforme și spații de degajare corespunzătoare pentru desfășurarea investiției.

Se vor respecta, de asemenea condițiile puse în avizul Agenției Naționale pentru Protecția Mediului.

Se interzice amplasarea în zona oricaror alte funcțiuni, pre colectarea deșeurilor, construcții provizorii de orice natură și realizarea oricaror lucrări de terasamente, care să afecteze amenajările din spațiile publice și eventualele construcții de pe parcelele adiacente sau care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine și împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Reguli pentru asigurarea protecției sanitare a zonei

Colectarea și îndepărtarea rezidurilor și protecția sanitară a solului:

- Îndepărtarea apelor uzate – menajere se va face prin rețeaua de canalizare a apelor uzate.
- Este interzisă răspândirea neorganizată direct pe sol (curți, grădini, strazi, locuri riverane, etc.) sau în bazinele naturale de apă a apelor uzate menajere.
- Pre colectarea rezidurilor menajere, stradale se face în recipiente acoperite și menținute în bună stare, amplasate în condiții salubre, în special amenajate. Administrarea locală va asigura pre colectarea și evacuarea rezidurilor stradale.
- Locul de amplasare a depozitelor de reziduri menajere se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor și să nu impurifice sursele locale de apă.

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

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ:
	Construire spatiu comercial si servicii, imprejmuire, fantana si bransamente la retelele tehnico-edilitare BENEFICIAR: Sutu Ioan si Sutu Iuliana

versant cu grupuri de alte clădiri precum și cu străzi și rețele 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 35% (procent de acoperire cu clădiri și cu suprafețe impermeabile - alei, parcare- de maxim 65%).

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 gunoierului 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 prevăzut 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 unității teritoriale de pompieri.

Amplasarea construcțiilor fata de aliniament

- Aliniament - linia de demarcație 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 aliniate în următoarele situații:

- Pe aliniament;

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ: Construire spatiu comercial si servicii, imprejmuire, fantana si bransamente la retelele tehnico-edilitare
	BENEFICIAR: Sutu Ioan si Sutu Iuliana

- Retras de la aliniament, in urmatoarele cazuri:
 - o inscriere in regimul de aliniere existent;
 - o largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei);
 - o obtinerea unor distante de protectie;
 - o facilitarea crearii unor pieti, degajamente, alveole, in preajma unor constructii cu circulatii pietonale intense;
 - o 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:

- 2,00 m – fata de limitele laterale;
- 3,00 m – fata de limita la drum (frontala);
- 2,00 m – fata de limita posterioara;
- 1,00 m – fata de limitele laterale daca constructiile nu au prevazute ferestre de vedere sau accese pe fatada respectiva si 2,00 m daca constructiile au prevazute ferestre de vedere sau accese pe fatada respective conform Codului Civil;
- 1,00 m – fata de limita posterioara daca constructiile nu au prevazute ferestre de vedere sau accese pe fatada respectiva si 2,00 m daca constructiile au prevazute ferestre de vedere sau accese pe fatada respective conform Codului Civil;

Constructiile propuse vor urmari un aliniament uniform.

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

Distanta minima intre 2 cladiri amplasate pe parcele diferite va fi de min 2,00 m daca nu sunt prevazute ferestre sau accese pe fatadele respective.

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

Se propune amenajarea si modernizarea drumului comunal existent aflat in partea de SE a amplasamentului, pentru viitoarele planuri de modernizare a zonei, pana la o latime de 7,00 m - carosabil cu posibilitatea realizarii de trotuare pietonale de minim 1,20 m latime pe ambele laturi, precum si rigole (santuri) pentru scurgerea apei pluviale.

Circulatia carosabila din incinta parcelei, va avea latimea de 7,00 m si se prevad minim 6 locuri de parcare.

Circulatiile pietonale vor avea o latime minima de 1,20 m.

Drumul va fi prevazut cu rigole/santuri de scurgere a apelor pluviale.

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ:
	Construire spatiu comercial si servicii, imprejmuire, fantana si bransamente la retelele tehnico-edilitare
BENEFICIAR: Sutu Ioan si Sutu Iuliana	

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.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1. Alimentarea cu apa a obiectivelor se va face prin racord la rețeaua 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 rețeaua 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 rețelele 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).

8.4. Alimentarea cu caldura a spatiilor se va realiza prin intermediul unei centrale termice care va functiona cu gaze naturale.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor

Conform planselor de reglementari:

Zona studiata este amplasata in intravilanul localitatii Moara Nica, com. Moara, Jud. Suceava si are suprafata totala de 728 mp, formata din:

Nr. crt.	Numar cadastral/C.F.	Suprafata /mp	Proprietar	Categoria de folosinta a terenului
1	898	728 mp	Sutu Ioan si Sutu Iuliana	Arabil Intravilan
Total suprafata		728 mp		

Zona este accesibila din doua drumuri comunale care apartin domeniului public al localitatii, aflate in partea de SE si NE a amplasamentului.

Zona este potrivita pentru functiunile propuse datorita viitoarelor planuri de dezvoltare a zonei.

Nu are in imprejurimi monumente istorice sau de arhitectura.

Nu se afla in preajma zonelor protejate.

Amplasamentul studiat nu este racordat la nici o rețea de utilitati urbane.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi si imprejmui

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ: Construire spatiu comercial si servicii, imprejmuire, fantana si bransamente la retelele tehnico-edilitare BENEFICIAR: Sutu Ioan si Sutu Iuliana
--	---

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

Spatiile verzi vor delimita constructiile si circulatiile carosabile si pietonale.

Imprejmuirea va avea o inaltime maxima de 1,80 m.

III. PREVEDERI PRIVIND REALIZAREA CONSTRUCȚIILOR

11. Conformarea construcțiilor

Construcțiile vor avea o forma regulata in plan si se va urmări obtinerea unei imagini reprezentative.

Construcțiile se vor încadra în stilul arhitectural din zona, vor avea acoperis sarpanta, vor folosi materiale si finisaje moderne, nu se for folosi culori stridente.

IV. ZONIFICARE FUNCTIONALA

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

P.O.T. PROPUS (Procent de Ocupare a Terenului) = 30%

C.U.T. PROPUS (Coeficient de Utilizare a Terenului) = 0,90

Regim maxim de inaltime –D/S+P+1E/M

H maxim la cornisa (streasina) = 9,00 m

H maxim la coama = 12.00 m

Funcțiuni permise:

- Spatii comerciale si servicii cu ADC de max 250 mp să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 6 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- Spatii de birouri;
- Locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu;
- echipamente publice specifice zonei comerciale si rezidentiale;
- funcțiuni complementare cu funcțiunea de locuire;
- scuaruri publice.

Funcțiuni permise cu conditionari:

- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafata desfasurata peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;
- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD (după caz).

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ: Construire spatiu comercial si servicii, imprejmuire, fantana si bransamente la retelele tehnico-edilitare
	BENEFICIAR: Sutu Ioan si Sutu Iuliana

Funcțiuni interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 6 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- service auto, spalatorie auto, intretinere si cosmetizare auto;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie și subzistenta;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare 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:

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate;
- Imprejmuirea va avea o înălțime de maxim 1,80 m;

V. PREVEDERI FINALE

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

Pentru modificarea, completarea sau actualizarea prevederilor prezentului *Regulament urbanistic* precum și în cazul extinderii zonei cuprinse în documentația de față cu terenuri ce vor constitui obiectul unor alte documentații urbanistice – PUD sau PUZ - se va solicita avizul scris al proiectantului – S.C. Lineo Proiect S.R.L., Arh. Alina Antochi.

Proiectant de specialitate
S.C. Lineo Proiect S.R.L.

Arh. Stefan BOICIUC

Arh. Alina ANTOCHI

Proiectant general

S.C. GLOBAL TOPEXPERT S.R.L.



S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ:
	Construire spatiu comercial si servicii, imprejmuire, fantana si bransamente la retelele tehnico-edilitare BENEFICIAR: Sutu Ioan si Sutu Iuliana

Plan de acțiune pentru implementare investițiilor propuse prin PLANUL URBANISTIC ZONAL

A.Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL

Construire spatiu comercial si servicii, imprejmuire, fantana si bransamente la retelele tehnico-edilitare

Amplasament: Jud. SUCEAVA, comuna Moara, sat Moara Nica, str. Universitatii.

Proiectant general :

S.C. GLOBAL TOPEXPERT S.R.L.

Proiectant de specialitate:

S.C. LINEO PROIECT S.R.L.

Arh. Alina ANTOCHI

Beneficiar: SUTU IOAN si SUTU IULIANA

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 sa 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 • 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	Chetuieli pentru activitatea de consultanță și asistență	Suportate de către investitorul

S.C. Lineo Proiect S.R.L. Tel. 0744673570	PROIECT FAZA PUZ:
	Construire spatiu comercial si servicii, imprejmuire, fantana si bransamente la retelele tehnico-edilitare
	BENEFICIAR: Sutu Ioan si Sutu Iuliana

	tehnică • Cheltuieli pentru consultanță • Cheltuieli pentru asistența tehnică	privat
A3	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Suportate de către investitorul privat
A4	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	Suportate de către investitorul 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 electrica • Cheltuieli pentru alimentare cu apa • Cheltuieli pentru canalizare	Suportate de către investitorul privat
B3	Cheltuieli pentru investiția de bază: - Construcții și instalații - Utilaje cu montaj si montaj utilaje - Utilaje fara montaj - Dotări	Suportate de către investitorul privat
B4	Alte cheltuieli: - Organizare de șantier - Comisioane, taxe - Cheltuieli diverse și neprevăzute	Suportate de către investitorul privat

D. Etapizarea realizării investițiilor

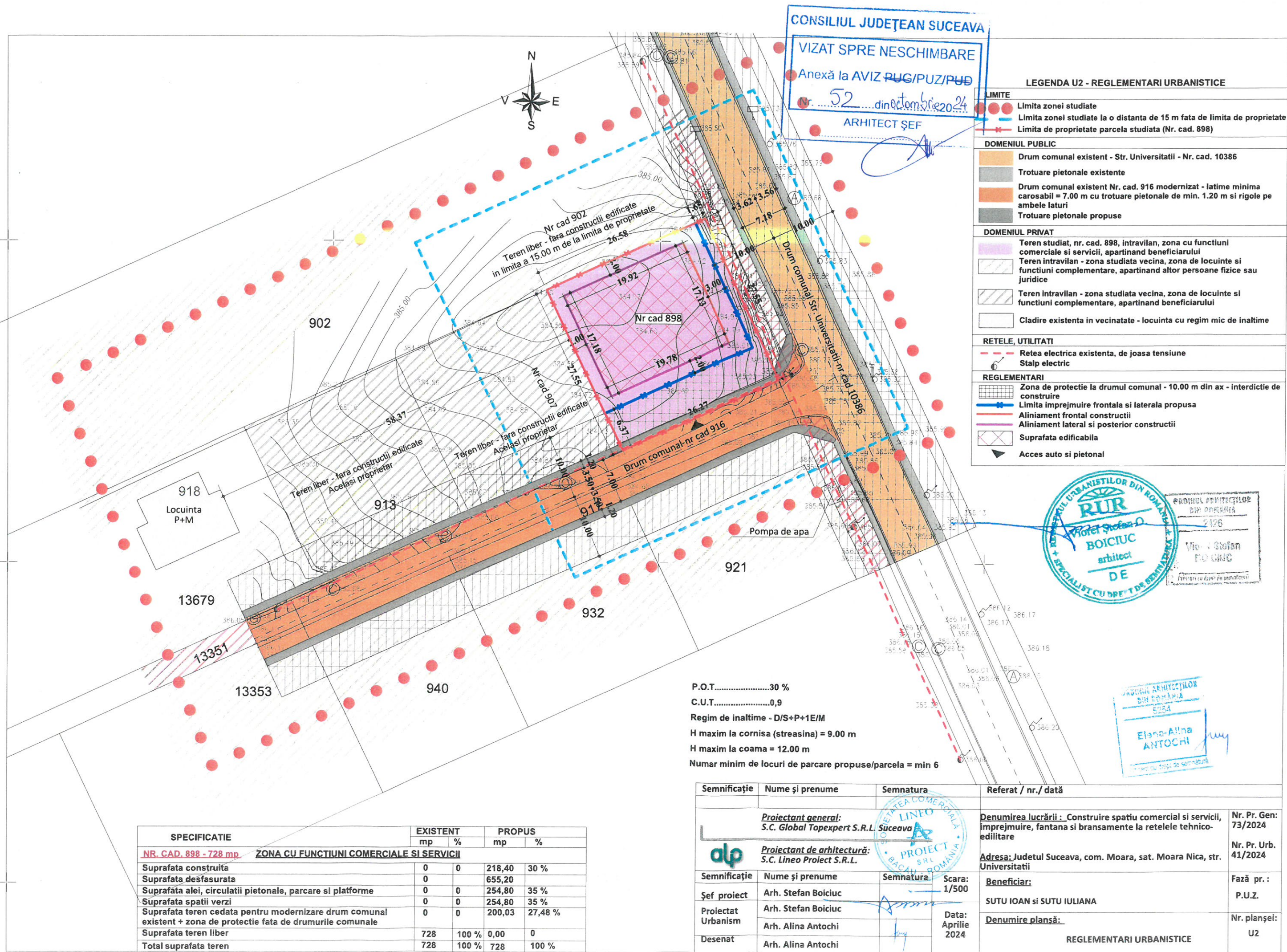
În funcție de interesele beneficiarului se pot realiza una sau mai multe construcții, în etape diferite.

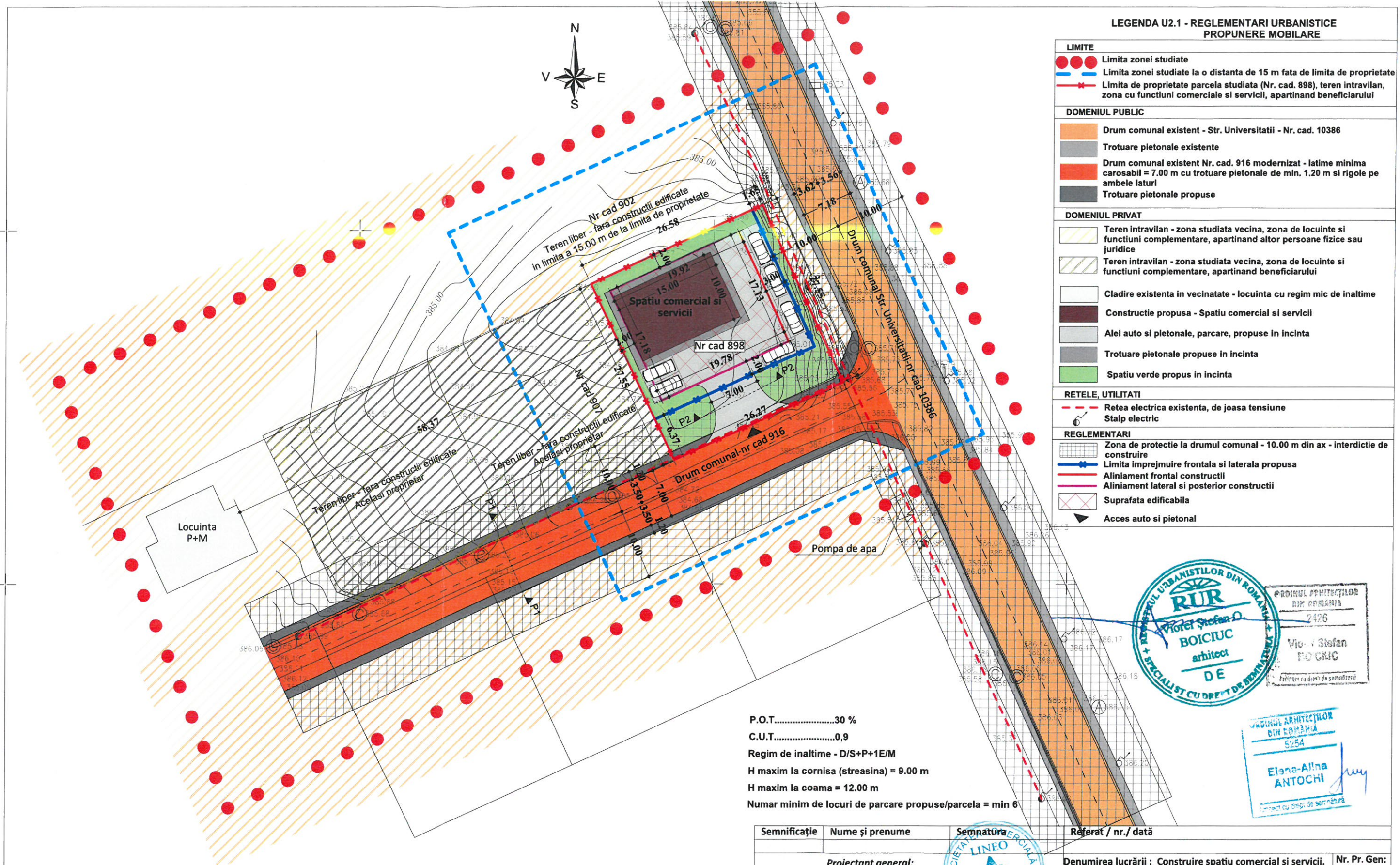
- întocmirea și aprobarea PUZ
- obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile preconizate
- extinderea rețelelor edilitare în baza unor proiecte de specialitate
- amenajarea acceselor
- realizarea investiției, finalizată prin recepții
- întăbularea construcției /construcțiilor

Intocmit

S.C. Lineo Proiect SRL
Arh. Alina ANTOCHI







LEGENDA U2.1 - REGLEMENTARI URBANISTICE
PROPUNERE MOBILARE

- LIMITE**
- Limita zonei studiate
 - Limita zonei studiate la o distanta de 15 m fata de limita de proprietate
 - Limita de proprietate parcela studiata (Nr. cad. 898), teren intravilan, zona cu functiuni comerciale si servicii, apartinand beneficiarului
- DOMENIUL PUBLIC**
- Drum comunal existent - Str. Universitatii - Nr. cad. 10386
 - Trotuare pietonale existente
 - Drum comunal existent Nr. cad. 916 modernizat - latime minima carosabil = 7.00 m cu trotuare pietonale de min. 1.20 m si rigole pe ambele laturi
 - Trotuare pietonale propuse
- DOMENIUL PRIVAT**
- Teren intravilan - zona studiata vecina, zona de locuinte si functiuni complementare, apartinand altor persoane fizice sau juridice
 - Teren intravilan - zona studiata vecina, zona de locuinte si functiuni complementare, apartinand beneficiarului
 - Cladire existenta in vecinatate - locuinta cu regim mic de inaltime
 - Constructie propusa - Spatiu comercial si servicii
 - Alei auto si pietonale, parcare, propuse in incinta
 - Trotuare pietonale propuse in incinta
 - Spatiu verde propus in incinta
- RETELE, UTILITATI**
- Retea electrica existenta, de joasa tensiune
 - Stalp electric
- REGLEMENTARI**
- Zona de protectie la drumul comunal - 10.00 m din ax - interdictie de construire
 - Limita imprejmuire frontala si laterala propusa
 - Aliniament frontal constructii
 - Aliniament lateral si posterior constructii
 - Suprafata edificabila
 - Acces auto si pietonal



P.O.T.....30 %
C.U.T.....0,9
Regim de inaltime - D/S+P+1E/M
H maxim la cornisa (streasina) = 9.00 m
H maxim la coama = 12.00 m
Numar minim de locuri de parcare propuse/parcela = min 6

SPECIFICATIE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
NR. CAD. 898 - 728 mp ZONA CU FUNCTIUNI COMERCIALE SI SERVICII				
Suprafata construita	0	0	218,40	30 %
Suprafata desfasurata	0	0	655,20	
Suprafata alei, circulatii pietonale, parcare si platforme	0	0	254,80	35 %
Suprafata spatii verzi	0	0	254,80	35 %
Suprafata teren cedata pentru modernizare drum comunal existent + zona de protectie fata de drumurile comunale	0	0	200,03	27,48 %
Suprafata teren liber	728	100 %	0,00	0
Total suprafata teren	728	100 %	728	100 %

Semnificatie	Nume si prenume	Semnatura	Referat / nr. / data
Proiectant general: S.C. Global Topexpert S.R.L. Suceava			
Proiectant de arhitectură: S.C. Lineo Proiect S.R.L.			
Semnificatie	Nume si prenume	Semnatura	Referat / nr. / data
Şef proiect	Arh. Stefan Boiciuc		
Proiectat Urbanism	Arh. Stefan Boiciuc		
Desenat	Arh. Alina Antochi		
Scara: 1/500 Data: Aprilie 2024			
Denumirea lucrării : Construire spatiu comercial si servicii, imprejmuire, fantana si bransamente la retelele tehnico-edilitare			Nr. Pr. Gen: 73/2024
Adresa: Judetul Suceava, com. Moara, sat. Moara Nica, str. Universitatii			Nr. Pr. Urb. 41/2024
Beneficiar: SUTU IOAN si SUTU IULIANA			Fază pr. : P.U.Z.
Denumire planşa: REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUNERE MOBILARE			Nr. planşei: U2.1