



**S.C. TESERACT
PROIECT S.R.L.**
0744 626840 / tesseractproject@gmail.com

Proiect :
**INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA TRECERII TERENULUI
DIN EXTRAVILANUL IN INTRAVILANUL ORASULUI
GURA HUMORULUI IN SCOPUL CONSTRUIRII
LOCUINTA SI PATRU CASE DE VACANTA**
Orasul Gura Humorului, str. Gheorghe Lazar, Jud.Suceava

faza :

PLAN URBANISTIC ZONAL

Beneficiar :

BÎRGĂUAN EMANUEL

REGULAMENT

P.U.Z.

IN VEDEREA TRECERII TERENULUI DIN EXTRAVILANUL IN INTRAVILANUL ORASULUI GURA HUMORULUI IN SCOPUL CONSTRUIRII LOCUINTA SI PATRU CASE DE VACANTA

Orasul Gura Humorului, str. Gheorghe Lazar, Jud.Suceava

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului de Urbanism

- Regulamentul local de urbanism - R.L.U. - detaliaza reglementarile din PUZ, fiind elaborat pe baza Regulamentului general de urbanism . Prin aprobarea R.L.U. simultan cu P.U.Z., ambele devin acte de autoritate a administratiei publice.

2. Baza legala a elaborarii

- Legea 50/1991 (republicata modificata si completata prin Legea 453/2001)
- HGR nr. 855/2001 privind modificarea HGR nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 privind aprobarea Ghidului de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicata in 1998)
- Legea privind circulatia juridica a terenurilor (nr. 54/1998)
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica (nr. 33/1994)
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7/1994)
- Legea privind calitatea in constructii (nr. 10/1995)
- Legea privind protectia mediului (nr. 137/1995)
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 43/1997 republicata in 1998)
- Legea privind protectia patrimoniului national (nr. 41/1995)
- Ordonanta 43/2000 privind stabilirea unor masuri de protectie a monumentelor

Nr. Proiect: /2024

Rev.: 0

Data: **SEPTEMBRIE 2024**



**S.C. TESERACT
PROIECT S.R.L.**

0744 626840 / tesaractproiect@gmail.com

Proiect :

**INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA TRECERII TERENULUI
DIN EXTRAVILANUL IN INTRAVILANUL ORASULUI
GURA HUMORULUI IN SCOPUL CONSTRUIRII
LOCUINTA SI PATRU CASE DE VACANTA**

Orasul Gura Humorului, str. Gheorghe Lazar, Jud.Suceava

faza :

PLAN URBANISTIC ZONAL

Beneficiar :

BÎRGĂUAN EMANUEL

- OGR nr 47/2000 privind stabilirea unor masuri de protectie a monumentelor
- Legea apelor (nr. 107/1996, completata si modificata in 2004)
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998)
- Legea privind regimul concesiunii (nr. 219/1998)
- Legea nr. 350/2001 republicata prin Legea nr. 242/2009
- Legea administratiei publice locale (nr. 215/2001)
- Ordonanta de urgenta nr. 108/2001 privind exploatarele agricole
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect
- Legea privind protejarea monumentelor istorice (nr. 422/2001)
- Codul civil;

3.Domeniul de aplicare

Prevederile prezentului R.L.U. se aplica strict in zona din extravilan analizata prin prezentul P.U.Z.,care modifica (extind) prevederile P.U.G. aprobat. El se aplica in vederea realizarii constructiilor si amenajarilor, aflate pe acest amplasament, orice modificare a prevederilor lui fiind posibila, in conditiile legii nr. 350/2001, doar in baza altui P.U.Z. avizat si aprobat legal. Se vor respecta prevederile H .G. nr. 62/1996 sau ale legislatiei in vigoare la data autorizarii, solicitandu-se prin certificatul de urbanism, avizele necesare ,dupa caz in functie de tipul lucrarilor executate

II.Reguli de baza privind modul de ocupare a terenului

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

La amplasarea constructiilor se va asigura pastrarea integritatii mediului natural, cu atat mai mult cu cat intreaga zona trebuie sa-si mentina echilibrele naturale specifice. Infrastructura tehnico-edilitara a zonei nu trebuie sa afecteze mediul, ea fiind adaptata normelor sanitare de protectie in vigoare. Se vor adapta solutii de colectare centralizata, la nivel de zona a apelor menajere conform cerintelor organelor de mediu. Colectarea deseurilor se va face organizat pe amplasament.

Nr. Proiect:

/2024

Rev.: 0

Data: **SEPTEMBRIE 2024**

 S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626840 / tesaract.proiect@gmail.com	Proiect : <u>INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA TRECERII TERENULUI DIN EXTRAVILANUL IN INTRAVILANUL ORASULUI GURA HUMORULUI IN SCOPUL CONSTRUIRII LOCUINTA SI PATRU CASE DE VACANTA</u> Orasul Gura Humorului, str. Gheorghe Lazar, Jud.Suceava
faza : PLAN URBANISTIC ZONAL	Beneficiar : BÎRGĂUAN EMANUEL

5.Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public.

In proiectare si executie se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995 actualizata si ale Normativului P 100/1992 actualizat.

Autorizarea lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de investitii aprobate si ele vor asigura siguranta in exploatare. Interesul public va fi aparat si prin conditionarea liberului acces al publicului in zona, pe trasee pietonale sau carosabile.

6.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii si asigurarea acceselor obligatorii.

Pentru aceasta zona functionala se stabilesc reguli de amplasare a constructiilor intre ele sau fata de alte limite naturale sau conventionale, si care se vor respecta, pentru crearea conditiilor obligatorii de confort, dar si de interventie in cazuri de seisme sau incendii.

Pentru accesul la constructiile si amenajarile propuse se vor asigura accese obligatorii, pietonale si carosabile, direct din caile de acces, sau prin servitute de trecere. Acestea vor fi dimensionate in conformitate cu standardele in vigoare si vor fi corelate cu cerintele si specificul zonei. Se va respecta aliniamentul si accesele la incinta propuse in planse, respectiv retragerea fata de axul strazilor existente (8.5m – fata de ax strada existenta) . Vor fi respectate distantele fata de limitele de proprietate propuse prin planșa A3 - Reglementari, aceste distante fiind optime pentru confortul zonei.

- retragerea minimă față limita de proprietate de la E - Strada =4,0m;
- retragerea minima față de limita de proprietate V =2,00m;
- retragerea minima față de limita de proprietate S =2,00m;
- retragerea minima față de limita de proprietate N =2,00m;
- circulații și accese: acces de la drumul local existent care este propus pentru modernizare la categoria III – 7,0m (doua benzi de 3,5m pe sens) ceea ce va permite un acces mai facil al mijloacelor de interventie .
- echipare tehnico-edilitară: bransamente la toate rețelele urban existente in zona (in present doar energie electrica).

Zone construibile in parcela cu distante minime fata de limitele de proprietate conform plansei A3.

7.Reguli cu privire la echiparea edilitara

Nr. Proiect: /2024	Rev.: 0	Data: SEPTEMBRIE 2024	
--------------------	---------	------------------------------	--

 S.C. TESERACT PROIECT S.R.L. 0744 626640 / tesseractproject@gmail.com	Proiect : <u>INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA TRECERII TERENULUI DIN EXTRAVILANUL IN INTRAVILANUL ORASULUI GURA HUMORULUI IN SCOPUL CONSTRUIRII LOCUINTA SI PATRU CASE DE VACANTA</u> Orasul Gura Humorului, str. Gheorghe Lazar, Jud.Suceava
faza : PLAN URBANISTIC ZONAL	Beneficiar : BÎRGĂUAN EMANUEL

Modalitatile concrete de solutionare a echiparii edilitare trebuie sa fie adaptate retelelor de protectie a zonei, cat si normelor generale de igiena. Retelele de apa (put forat echipat), canalizare (bazin vindajabil – fosa septica ecologica capsulata), curent, telefonie si comunicatii se vor realiza in varianta ingropate in subteran.

8.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.

La realizarea dotarilor viitoare, se vor respecta cerintele referitoare la forma si dimensiunile terenului necesar pentru fiecare constructie. In acest mod, este posibila repartizarea armonioasa a cladirilor, cat si pastrarea unei zone verzi necesare confortului fiecarei dotari.

9.Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui.

Legislatia referitoare la suprafete minime obligatorii de spatii verzi si plantate este reprezentata de H.G. 525/1996.. Se vor realiza imprejmui pe toate laturile amplasamentului care se vor realiza din materiale semiopace sau transparente cu o inaltime de max. 150 cm.

III.Zonificarea functionala – Prevederi la nivelul subunitatilor functionale

Chiar daca se afla in extravilanul orasului Gura Humorului, cladirile propuse vor respecta conditiile prevazute in Regulamentul General de Urbanism referitoare la amplasarea si retragerea constructiilor, la asigurarea acceselor si parcarilor obligatorii, la echiparea tehnico-edilitara, la forma si dimensiunile constructiilor, la amplasarea spatiilor verzi.

Utilizari permise:

- locuinte cu un regim maxim de inaltime de S+P+E+M
- h max fata de cota de jos a imobilelor 15m.
- functiuni complementare si compatibile cu zona de locuit, cu respectarea conditiilor generale de urbanism referitoare la amplasarea si retragerea constructiilor, la asigurarea acceselor si parcarilor obligatorii, la echiparea tehnico-edilitara, la forma si dimensiunile terenului si constructiilor, la amplasarea spatiilor verzi .

Amplasare, aliniament: conform piese desenate.

Se va respecta lăţimea zonei de protecţie a cursului de apă de 5 m în lungul cursului de apă.

Nr. Proiect: /2024	Rev.: 0	Data: SEPTEMBRIE 2024	
--------------------	---------	-----------------------	--



**S.C. TESERACT
PROIECT S.R.L.**

0744 626840 / tesaractproiect@gmail.com

Proiect :

**INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA TRECERII TERENULUI
DIN EXTRAVILANUL IN INTRAVILANUL ORASULUI
GURA HUMORULUI IN SCOPUL CONSTRUIRII
LOCUINTA SI PATRU CASE DE VACANTA**

Orasul Gura Humorului, str. Gheorghe Lazar, Jud.Suceava

faza :

PLAN URBANISTIC ZONAL

Beneficiar :

BÎRGĂUAN EMANUEL

Regim de inaltime: max S+P+E+M . Este permisa realizarea de demisoluri la locuinta si cladirile propuse.

Tema de proiectare cu caracter general stabilita de comun acord cu beneficiarul prevede in principal realizarea unei locuinte individuale S+P+M si a 4 case de vacanta, pe proprietatea beneficiarului in suprafata totala de 4274.00 mp, identic cu parcelele inscrise in CF cu nr. 45966 si 45967 UAT GURA HUMORULUI.

Constructiile propuse a fi realizate pe parcela sunt urmatoarele:

- Locuinta individuala C1, S+P+E, Hmax = 15 m, Ac=110mp, Ad=330mp;
- Casa de vacanta C2, Parter, Hmax = 6 m, Ac=16 mp, Ad=16 mp;
- Casa de vacanta C3, Parter, Hmax = 6 m, Ac=16 mp, Ad=16 mp;
- Casa de vacanta C4, Parter, Hmax = 6 m, Ac=16 mp, Ad=16 mp;
- Casa de vacanta C5, Parter, Hmax = 6 m, Ac=36 mp, Ad=36 mp;
- Fantana;
- Fosa septica ecologica.

BILANT TERITORIAL REGLEMENTARI –CF 45966 :

Destinatia terenurilor	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Zona functionala – constructii de locuit	-	-	762.12	37.12
-suprafata edificabila	-	-	110.00	5.36
-spatii verzi amenajate	-	-	-	-
-suprafata carosabila/pietonala	-	-	5.78	0.28
Drum	-	-	646.34	31.48
Teren extravilan (faneata)	2053.00	100	1290.88	62.88
Total	2053.00	100	2053.00	100

*Indici urbanistici:

POT maxim = 30%

CUT maxim = 0.90

Nr. Proiect:

/2024

Rev.: 0

Data: SEPTEMBRIE 2024



**S.C. TESERACT
PROIECT S.R.L.**

0744 626840 / tesaractproiect@gmail.com

Proiect :

**INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA TRECERII TERENULUI
DIN EXTRAVILANUL IN INTRAVILANUL ORASULUI
GURA HUMORULUI IN SCOPUL CONSTRUIRII
LOCUINTA SI PATRU CASE DE VACANTA**

Orasul Gura Humorului, str. Gheorghe Lazar, Jud.Suceava

faza :

PLAN URBANISTIC ZONAL

Beneficiar :

BÎRGĂUAN EMANUEL

BILANT TERITORIAL REGLEMENTARI –CF 45967 :

Destinatia terenurilor	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Zona functionala – constructii de locuit	-	-	911.47	41.04
-suprafata edificabila	-	-	84.00	3.79
-spatii verzi amenajate	-	-	-	-
-suprafata carosabila/pietonala	-	-	23.89	1.07
Drum	-	-	803.58	36.18
Teren extravilan (faneata)	2221.00	100	1309.53	58.96
Total	2221.00	100	2221.00	100

*Indici urbanistici:

POT maxim = 30%

CUT maxim = 0.90

Circulatii si accese: se vor asigura accesul in interiorul parcelei din drumul local existent care este propus pentru modernizare la categoria III – 7,0m (doua benzi de 3,5m pe sens) ceea ce va permite un acces mai facil al mijloacelor de interventie .

Se va asigura minim doua locuri de parcare exterioare pe parcela.

Plastica arhitecturala – constructiile se vor realiza atat volumetric cat si arhitectural, in asa fel incat sa realizeze un ansamblu de locuinte modern si atractiv.

Se va urmări o realizare cu elemente comune ale acoperisurilor tip sarpanta (diferentiate volumetric de la caz la caz) care sa conduca la realizari functionale ale camerelor mansardate.

Spatii libere si spatii plantate

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbusti decorativi.



**SEF PROIECT:
ARH. CATALIN MANOLACHE**

Nr. Proiect: /2024	Rev.: 0	Data: SEPTEMBRIE 2024	
--------------------	---------	-----------------------	--