



R O M A N I A
J U D E Ţ U L S U C E A V A
PRIMĂRIA COMUNEI SLATINA
Tel/fax: 0230 545981/545981
E-mail: contact@comunaslatica.com
CADASTRU ŞI URBANISM



**ANUNŢ INTENŢIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PUZ ÎN
VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINŢE, GENERAT DE IMOBILUL TEREN ÎN
SUPRAFAŢĂ DE 9383 MP (DIN CARE 301 MP INTRAVILAN ŞI 9082 EXTRAVILAN),
IDENTIC CU PARCELA CADASTRALĂ NR. CF 36938 SLATINA**

- ZONA : Extravilanul Com. Slatina, sat Găineşti.
- ARGUMENTARE : pentru construirea unei locuinţe – PC 36938, 9383 MP – în Sat Găineşti, Comuna Slatina, Jud. Suceava

INIŢIATOR : PÎRLAC SILVIA-DUMITRIŢA ŞI PÎRLAC GHEORGHE
ELABORATOR : S.C. ZEN STUDIO AGD S.R.L.

**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAŢII ŞI PROPUNERI PRIVIND
INTENŢIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL ÎN PERIOADA 10.01.-
30.01.2024**

Observațiile sunt necesare în vederea stabilirii cerințelor de elaborare și vor fi transmise în format electronic prin e-mail la adresa contact@comunaslatica.ro sau depuse la registratura Primăriei Slatina, str. Alexandru Lăpușneanu, nr. 128.

Documentația poate fi consultată la Sediul Primăriei Slatina, care va colecta și va transmite proiectantului/ inițiatorului eventualele opinii/observații formulate, iar inițiatorul/elaboratorul argumentează (ne)preluarea opiniilor, observațiilor formulate.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului Consilier asistent cu atribuții delegate la compartimentul cadastru și urbanism Cigolea Andrei-Alexandru , Primăria Slatina, str. Alexandru Lăpușneanu, nr. 128.

PRIMAR,

GHERMAN Vasile-Vlăduț





ROMANIA
JUDEȚUL SUCEAVA
PRIMĂRIA COMUNEI SLATINA
Tel/fax: 0230 545981/545981
E-mail: contact@comunaslatica.com
CADASTRU ȘI URBANISM



Nr. 218 din 10.01.2024

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

pentru elaborarea documentației de Întocmire PUZ în vederea construirii unei locuințe, generat de imobilul teren în suprafață de 9383 mp (din care 301 mp intravilan și 9082 extravilan), identic cu parcela cadastrală nr. CF 36938 Slatina

În conformitate cu prevederile art.36 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, a Ordinului nr.2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” și a H.C.L. al comunei Slatina nr. 25/08.09.2004 și 43/22.08.2016 de aprobare a Planului de Urbanism General al comunei Slatina în vederea aprobării documentației de urbanism: PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) în vederea introducerii în intravilan a suprafeței de 9082 mp pentru construirea unei locuințe – PC 36938, 9383 MP – în Sat Găinești, Comuna Slatina, Jud. Suceava, au fost parcurse etapele legale de informare și consultare a publicului atât de către inițiatorul proiectului cât și de către Compartimentul cadstru și urbanism din cadrul primăriei comunei Slatina.

1. Amplasament: Terenul are o suprafață totală de 9383 mp (din care 301 mp intravilan și 9082 extravilan), situat în comuna Slatina, județul Suceava, proprietate privată a beneficiarilor Pîrlac Silvia-Dumitrița și Pîrlac Gheorghe, teren identificat prin Cartea Funciară nr.36938 Slatina.

2. Proiectant general: S.C. ZEN STUDIO AGD S.R.L. J33/2129/2021; CUI - 45219095, str. Ionel Pop, nr. 17, oraș Gura Humorului.

3. Persoana responsabilă din partea proiectantului pentru informarea și consultarea publicului – șef proiect - arhitect Elena Chirică;

4. Persoana responsabilă cu informarea și consultarea populației din partea UAT comuna Slatina: Consilier asistent cu atribuții delegate la compartimentul cadastru și urbanism Cigolea Andrei-Alexandru, tel.0230 545 981 int.10.

În data de 10.01.2024 a fost afișat atât la Afișierul Primăriei comunei Slatina cât și pe site-ul primăriei <http://www.comunaslatica.ro/> anunțul privind intenția de elaborare a PUZ împreună cu memoriu non tehnic și planul de încadrare în zonă.

Publicul este invitat să transmită observații și propuneri privind intenția de elaborare a PLANULUI URBANISTIC ZONAL (PUZ) în vederea introducerii în intravilan a suprafeței de 9082 mp pentru construirea unei locuințe – PC 36938, 9383 mp – în Sat Găinești, Comuna Slatina, Jud. Suceava în perioada 10.01-30.01.2024 la adresa de e-mail: contact@comunaslatica.ro sau la Registratura generală a primăriei.

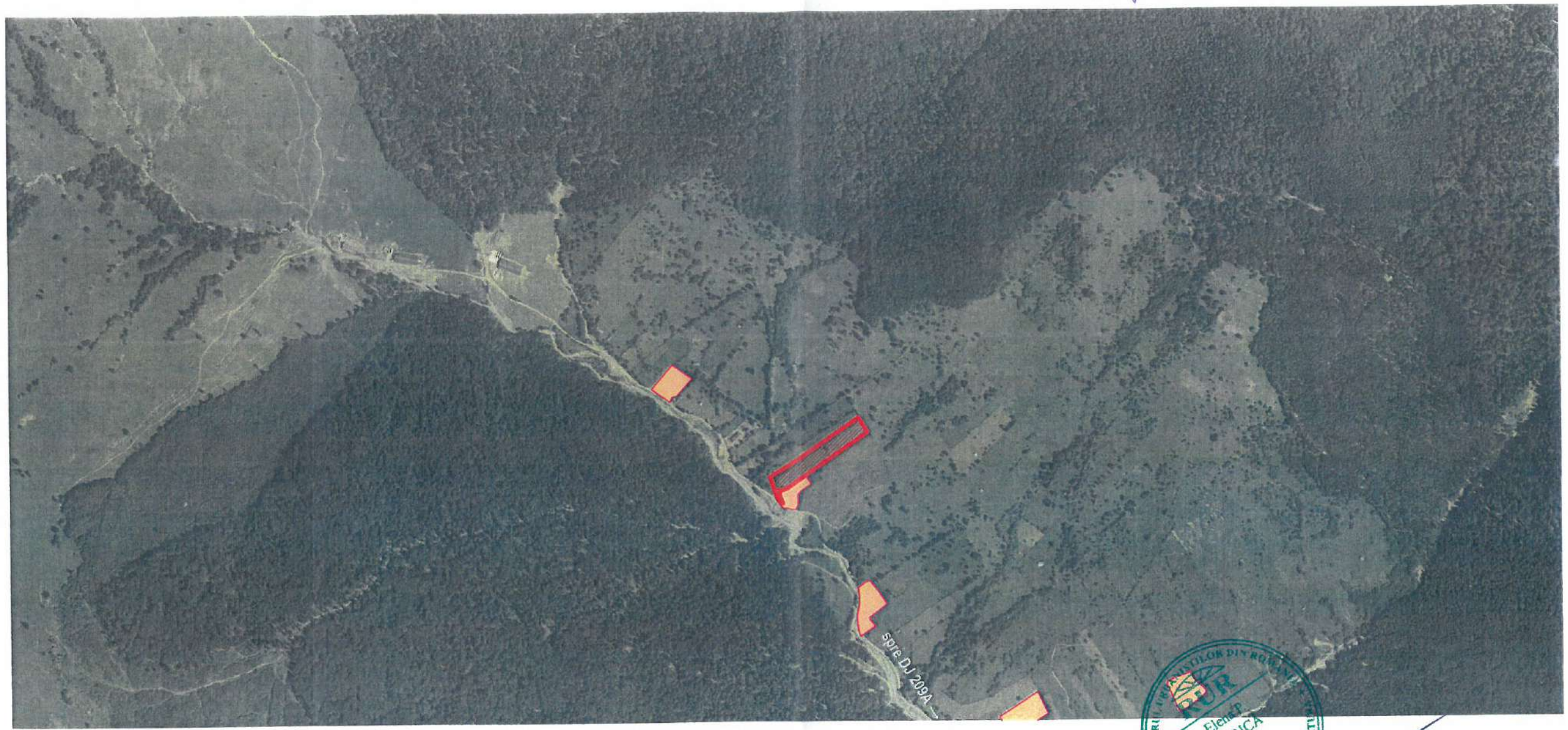
În vederea fundamentării tehnice a deciziei, consiliul local poate solicita opinia unor experți atestați sau a unor asociații profesionale din domeniu.



PRIMAR,
GHERMAN Vasile-Vlăduț



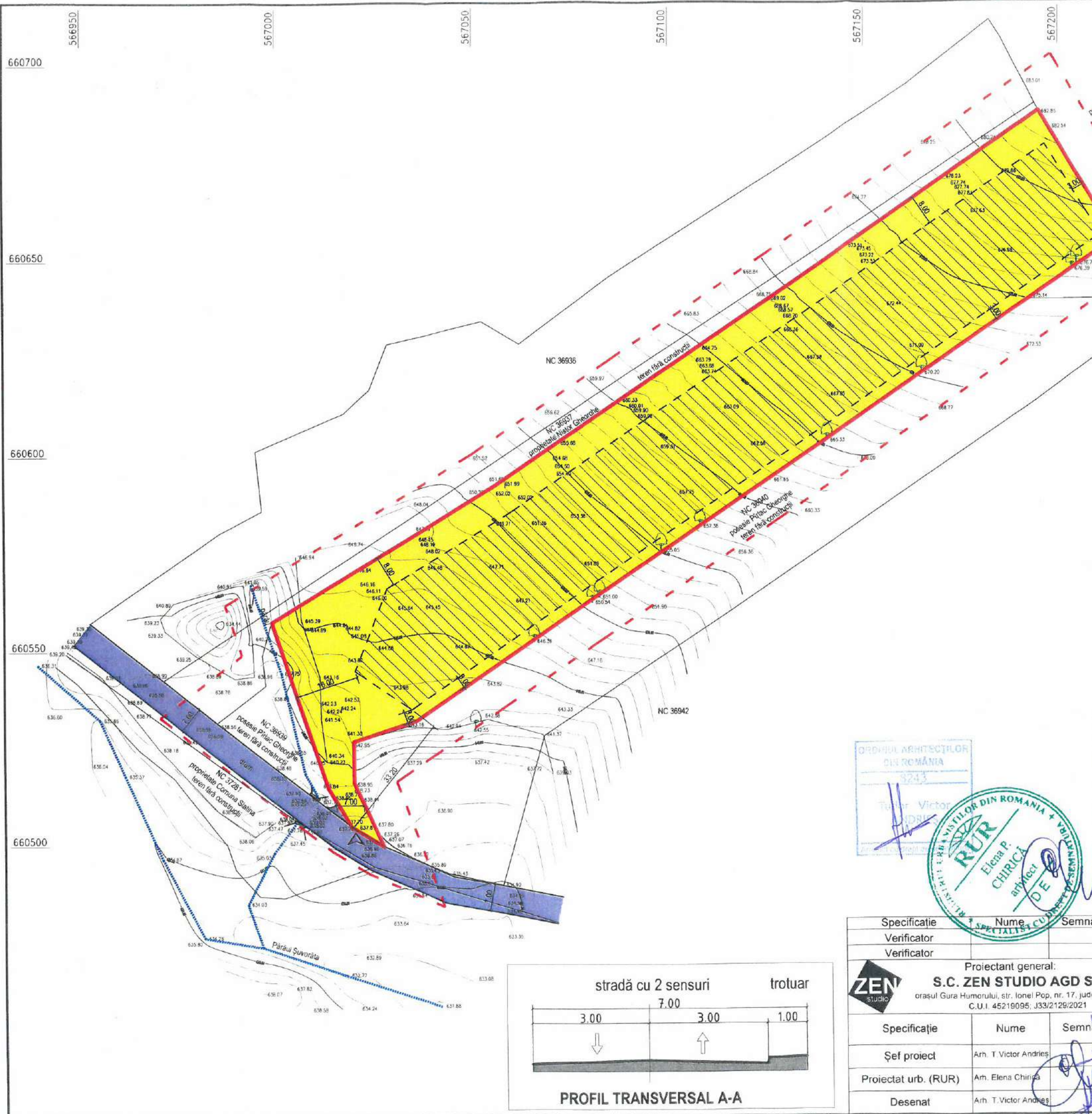
Consilier asistent,
Cigolea Andrei-Alexandru

ORDINUL ARHITECTURILOR
DIN ROMANIA
8243
Tudor Victor
ANDREȘ
Arhitect



LEGENDA:
 LIMITA INTRAVILAN 
 DELIMITARE ZONA CARE FACE OBIECT P.U.Z. 

Specificație	Nume	Semnătura	Cerința	REFERAT / NR. / DATA	
Verificator					
Verificator					
Proiectant general: S.C. ZEN STUDIO AGD S.R.L. ZEN <small>orașul Gura Humorului, str. Ionel Pop, nr. 17, județul Suceava C.U.I. 45219095; J33/2129/2021</small>				Beneficiar PİRLAC SILVIA-DUMITRIȚA ȘI PİRLAC GHEORGHE <small>satul Găinești, nr. 397, comuna Slatina, județul Suceava</small>	Pr. nr. 161/2023
Specificație			Scara 1:10000	Titlu proiect ÎNTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE <small>satul Găinești, comuna Slatina, județul Suceava</small>	Faza P.U.Z.
Șef proiect	Arh. T. Victor Andreș				
Proiectat urb. (RUR)	Arh. Elena Chirică		Data		
Desenat	Arh. T. Victor Andreș		07/ 2023	Titlu planșă ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU	Pl. nr. A00



LEGENDA:

- - - - - limita zonei studiate
- - - - - limita teren proprietate Pirlac Silvia-Dumitrița și Pirlac Gheorghe, nc 36938, S = 9383 mp
- drum modernizat

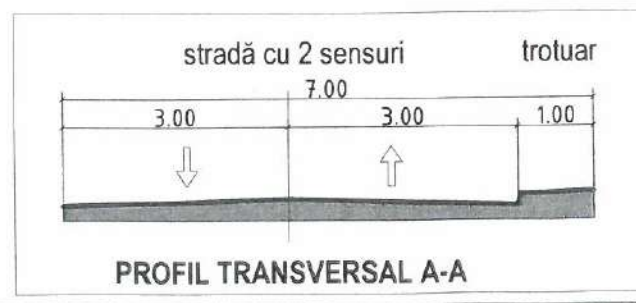
ZONIFICARE:

- zonă de locuințe și funcțiuni complementare
- zonă edificabilă
- acces carosabil și pietonal pe proprietate

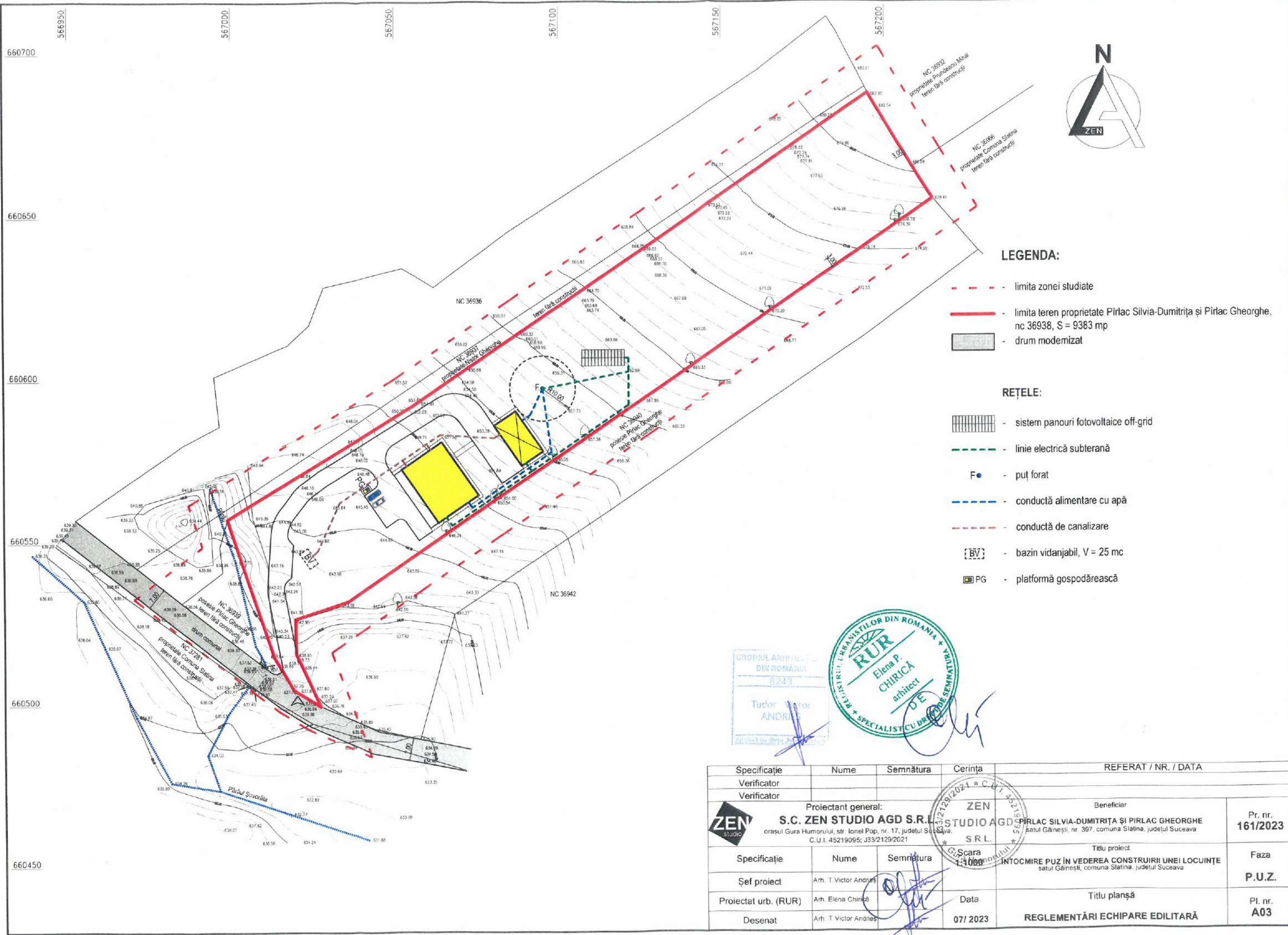
POT maxim = 30%
 CUT maxim = 1,2
 Regim de înălțime maxim = D+P+1E+M
 Hmaxim la coamă = +12,00 față de cota ±0,00
 Hmaxim la cornișă = +10,00 față de cota ±0,00

BILANȚ TERITORIAL REGLEMENTĂRI

Destinația terenurilor	Existent (neamenajat)		Propus (amenajat)	
	mp	%	mp	%
Zonă de locuințe și funcțiuni complementare, din care:	-	-	9383,00	100
- suprafață edificabilă	0	0	5910,00	62,98
- suprafețe pietonale/ carosabile	0	0	1105,00	11,78
- suprafață spații verzi	0	0	2368,00	25,24
Teren agricol, în intravilan (fâneață)	301,00	3,21	-	-
Teren agricol, în extravilan (fâneață)	9082,00	96,79	-	-
TOTAL	9383,00	100	9383,00	100



Specificație	Nume	Semnătura	Cerința	REFERAT / NR. / DATA
Verificator				
Verificator				
Proiectant general: S.C. ZEN STUDIO AGD S.R.L. orașul Gura Humorului, str. Ionel Pop, nr. 17, județul Suceava C.U.I. 45219095; J33/2129/2021				Beneficiar PİRLAC SILVIA-DUMITRIȚA ȘI PİRLAC GHEORGHE satul Gârnești, nr. 397, comuna Slatina, județul Suceava
Șef proiect Arh. T. Victor Andrieș				Pr. nr. 161/2023
Proiectat urb. (RUR) Arh. Elena Chirca				Faza P.U.Z.
Desenat Arh. T. Victor Andrieș				Pl. nr. A02
Data 07/ 2023				Titlu planșă REGLEMENTĂRI URBANISTICE



LEGENDA:

- - - - - limita zonei studiate
- limita teren proprietate Pirlac Silvia-Dumitrița și Pirlac Gheorghe, nc 36938, S = 9383 mp
- ▬ drum modernizat

REȚELE:

- ▬ sistem panouri fotovoltaice off-grid
- linie electrică subterană
- F● - puț forat
- conductă alimentare cu apă
- conductă de canalizare
- ▭ BV - bazin vidanjabil, V = 25 mc
- ▭ PG - platformă gospodărească

ORDINUL ARHITECTURILOR
DIN ROMANIA
6243
Tudor Victor
ANDRIȘ
Arhitect de Știință



Specificație	Nume	Semnătura	Cerința	REFERAT / NR. / DATA
Verificator				
Verificator				
Proiectant general: ZEN S.C. ZEN STUDIO AGD S.R.L. <small>orașul Gura Humorului, str. Ionel Pop, nr. 17, județul Suceava, C.U.I. 45219095; J33/2129/2021</small>				Beneficiar PIRLAC SILVIA-DUMITRIȚA ȘI PIRLAC GHEORGHE <small>satul Gănești, nr. 397, comuna Slatina, județul Suceava</small>
Titlu proiect INTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE <small>satul Gănești, comuna Slatina, județul Suceava</small>				Pr. nr. 161/2023
Specificație	Nume	Semnătura	Scara 1:1000	Faza P.U.Z.
Șef proiect	Arh. T. Victor Andriș			
Proiectat urb. (RUR)	Arh. Elena Chirică		Data	Titlu planșă
Desenat	Arh. T. Victor Andriș		07/ 2023	REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ



S.C. ZEN STUDIO AGD S.R.L.

J33/2129/2021; CUI 45219095

str. Ionel Pop, nr. 17, orașul Gura Humorului, județul Suceava

BANCA TRANSILVANIA Sucursala Gura Humorului IBAN RO 64 BTRL RON CRT 0CF1051101

Tel. mobil: +40 742 125 695, zenstudiosrl@gmail.com

1

PROIECT NR. 161 / 2023

ÎNTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE satul Găinești, comuna Slatina, județul Suceava, CF 36938

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

BENEFICIAR : PÎRLAC SILVIA-DUMITRIȚA ȘI PÎRLAC GHEORGHE
satul Găinești, nr. 397, comuna Slatina, județul Suceava

PROIECTANT GENERAL : S.C. ZEN STUDIO AGD S.R.L. Gura Humorului
Administrator, Arh. Tudor Victor Andrieș

COORDONATOR R.U.R. : Arh. Elena Chirică



BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE**A. PIESE SCRISE**

FOAIE DE CAPĂT

BORDEROU GENERAL P.U.Z.

VOL. I MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE
 - 1.1 Date de recunoaștere a lucrării
 - 1.2 Obiectul P.U.Z.
 - 1.3 Surse documentare
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
 - 2.1 Evoluția zonei
 - 2.2 Încadrarea în localitate
 - 2.3 Elemente ale cadrului natural
 - 2.4 Circulația
 - 2.5 Ocuparea terenurilor
 - 2.6 Echipare edilitară
 - 2.7 Probleme de mediu
 - 2.8 Opțiuni ale populației
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ
 - 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2 Prevederi ale PUG
 - 3.3 Valorificarea cadrului natural
 - 3.4 Modernizarea circulației
 - 3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
 - 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare
 - 3.7 Protecția mediului
 - 3.8 Obiective de utilitate publică
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE
5. ANEXE

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

1. DISPOZIȚII GENERALE
2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ
4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE
5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

PIESE DESENATE

- A00 - ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU**
- A01 - SITUAȚIA EXISTENTĂ**
- A02 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE**
- A03 - REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ**
- A04 - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR**
- A05 - POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANĂ**

Întocmit,
Arh. Tudor Victor Andries





S.C. ZEN STUDIO AGD S.R.L.

J33/2129/2021; CUI 45219095

str. Ionel Pop, nr. 17, orașul Gura Humorului, județul Suceava

BANCA TRANSILVANIA Sucursala Gura Humorului IBAN RO 64 BTRL RON CRT 0CF1051101

Tel. mobil: +40 742 125 695, zenstudiosrl@gmail.com

1

DATE GENERALE

Denumirea obiectivului de investiții:

ÎNTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE

Amplasamentul:

satul Găinești, comuna Slatina, județul Suceava, CF 36938

Titularul investiției:

PÎRLAC SILVIA-DUMITRIȚA ȘI PÎRLAC GHEORGHE

satul Găinești, nr. 397, comuna Slatina, județul Suceava

Beneficiarul investiției:

PÎRLAC SILVIA-DUMITRIȚA ȘI PÎRLAC GHEORGHE

satul Găinești, nr. 397, comuna Slatina, județul Suceava

Elaboratorul studiului:

Proiectant general:

S.C. ZEN STUDIO AGD S.R.L.

J33/2129/2021; CUI 45219095

str. Ionel Pop, nr. 17, orașul Gura Humorului, județul Suceava

prin Arh. Tudor Victor Andrieș

Coordonator R.U.R.: Arh. Elena Chirică

Numărul și data elaborării documentației:

Proiect nr: 161/2023

Data elaborării: 07.2023

Faza documentației:

P.U.Z.



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

1.1.1 Denumirea lucrării:

ÎNTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE

satul Găinești, comuna Slatina, județul Suceava, CF 36938

1.1.2 Beneficiar:

PÎRLAC SILVIA-DUMITRIȚA ȘI PÎRLAC GHEORGHE

satul Găinești, nr. 397, comuna Slatina, județul Suceava

1.1.3 Proiectantul general:

S.C. ZEN STUDIO AGD S.R.L. Gura Humorului

Administrator, Arh. Tudor Victor Andrieș

Coordonator R.U.R.: Arh. Elena Chirică

1.1.4 Proiect nr. 161/2023

1.2 Obiectul P.U.Z.

În baza Certificatului de urbanism nr. 49 din 29.06.2023, emis de Primăria comunei Slatina, cu scopul "Întocmire PUZ în vederea construirii unei locuințe", beneficiarul intenționează să introducă în intravilan suprafața de 9082 mp, aflată în extravilan, în vederea construirii unei locuințe.

Conform extras CF nr. 14655 din 26.05.2023, terenul identificat cu nc 36938 din CF 36938 Slatina, are suprafața de 9383 mp, (din care 301 mp intravilan și 9082 extravilan), categoria de folosință fâneață și este proprietatea soților Pîrlac Silvia-Dumitrița și Pîrlac Gheorghe, conform contract de vânzare nr. 393 din 09.03.2018.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

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

1.3 Surse documentare

- În elaborarea P.U.Z. s-au avut în vedere și prevederile din următoarele acte normative:
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al P.U.Z;
 - Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Ghid privind elaborare și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
 - Legea nr. 350/2001 – privind Amenajarea teritoriului și urbanismului, actualizată;
 - HG 525/1996 – privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
 - Ordin 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
 - Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
 - Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.
 - documentația de urbanism nr. 1/2004, faza PUG, aprobată cu hotărârile Consiliului Local Slatina nr. 25/8.09.2004 și 43/22.08.2016;
 - studii de teren.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

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

2.1 Evoluția zonei

În prezent, terenul este folosit în scop agricol (fâneată).

În zonă mai există trupuri de intravilan cu suprafețe între 3600 și 5200 mp.

2.2 Încadrarea în localitate

Conform PUG, suprafața de 301 mp se găsește în intravilan, iar suprafața de 9082 mp se află în extravilanul localității, fără reglementări.

Coordonatele în sistemul Stereo 70 sunt: X = 566998 ÷ 567216; Y = 660499 ÷ 660689.
Vecinătăți:

- la **NE** – proprietate Prundeanu Mihai (nc 36932) și proprietate Comuna Slatina (nc 36966), terenuri fără construcții;
- la **Est și SE**- posesie Pîrlac Gheorghe (nc 36940), teren fără construcții;
- la **Sud** – drum (nc 37280);
- la **SV** - posesie Pîrlac Gheorghe (nc 36939), teren fără construcții;
- la **Vest și NV** - proprietate Nistor Gheorghe (nc 36937), teren fără construcții.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere climatic comuna Slatina se încadrează sectorului cu influențe baltice, specific Obcinilor Bucovinei și părții de nord a Munților Stânișoarei. Factorii care determină climatul în această zonă sunt: poziția geografică, relieful și circulația maselor de aer. Relieful influențează prin altitudine și expunerea versanților.

În general, clima se caracterizează prin ierni lungi și reci, primăveri ploioase și veri răcoroase. Temperatura aerului în cadrul suprafeței comunei este cuprinsă între izotermele de 6-8°C.

Umezeala relativă a aerului este mai mare iarna și primăvara și mai scăzută vara.

Numărul zilelor senine este în medie de 40 pe an, cele cu cer acoperit fiind de 120. În timpul anului nebulozitatea atinge valoarea maximă în lunile decembrie și aprilie, iar valoarea minimă în august și septembrie. Media anuală a precipitațiilor este de 635 mm/mp cu limitele minime și maxime între 550-900 mm/mp. Cantitatea cea mai mare a precipitațiilor se înregistrează în perioada mai-iulie într-un procent de 58% din totalul precipitațiilor anuale.

Primele zăpezi apar deseori destul de timpuriu în lunile octombrie-noiembrie, urmate de înghețuri temporare, în timp ce ultimele zăpezi pot cădea chiar și în luna mai (1976, 1991).

Vânturile dominante cu cea mai mare frecvență în cursul anului aparțin sectorului nordic. Favorizate prin orientarea văii Suha Mică, aceste vânturi se canalizează pe direcția V-E. Vitezele medii ale vânturilor sunt relativ reduse, datorită obstacolelor reprezentate de culmile muntoase și de pădure, atingând valori de până la 4 m/ sec.

În timpul iernii se înregistrează și fenomenul de viscol ca urmare a pătrunderilor maselor de aer din sectorul NE. Primăvara se simte efectul foehn iar vara apare briza de vale.

Conform studiului topografic întocmit de ing. Obreja Alexandru Cătălin terenul prezintă o pantă de cca. 21-22% pe direcția SV-NE, cota terenului variind de la 637 m (zona de acces pe parcelă) la 682 m (la Nord).

Studiului geotehnic întocmit de PROIECT RPD S.R.L. evidențiază următoarea succesiune litologică, în urma efectuării unui foraj geotehnic:

- 0,00 – 0,30 m = 0,30 m: umpluturi;
- 0,30 – 3,00 m = 2,70 m: nisip argilos cu pietriș și rar bolovăniș, cafeniu - maroniu;
- 3,00 – 6,00 m = 3,00 m: nisip argilos cu pietriș și fragmente de șisturi.

Nivelul hidrostatic a fost interceptat în foraj la adâncimea de 3,00 m, față de CTN (posibile variații sezoniere).

Viitoarea construcție va avea cota de fundare pe stratul de nisip argilos cu pietriș și rar bolovăniș (la o adâncime de fundare de minim 1,20 m, față de CTN), asigurându-se și adâncimea maximă de îngheț considerată pentru această regiune la 1,00-1,10 m față de CTN (conform NP 112-2014), amplasamentul încadrându-se după tipul de umiditate în tipul climatic II (conform STAS 6054-77).

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

- accelerația terenuluiag = 0,20;
- perioada de colțTc = 0,7 sec;
- regiunea este încadrată în gradul 6 după harta de zonare seismică MSK.

- presiunea convențională calculată conform NP 112-2014 pentru nisip argilos cu pietriș și rar bolovăniș: **Pconv = 220 kPa** (presiune convențională calculată pentru o adâncime de fundare de 1,20 m, față de CTN).

2.4 Circulația

Accesul pe parcelă se realizează din drumul adiacent parcelei la sud, identificat cu nc 37280 proprietate a Statului Român – domeniul public, în administrarea RNP ROMSILVA RA ce are lățimea medie de 3,80m, îmbrăcăminte din piatră spartă și stare bună.

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

2.5 Ocuparea terenurilor

În prezent, imobilul este un teren liber de construcții, folosit în scop agricol.

În imediata vecinătate nu se găsesc construcții.

Riscuri naturale: zona nu prezintă riscuri naturale.

Principalele disfuncționalități:

- subdimensionarea drumului de acces;
- lipsa rețelelor de utilități: energie electrică, alimentare cu apă și canalizare.

Bilanț teritorial existent al zonei

Nr. crt.	Specificație	mp	%
1.	Zona analizată	16403,00	175,00
2.	Parcelă proprietate, CF 36938, din care:	9383,00	100,00
3.	- construcții existente	-	-
4.	- spații verzi	-	-
5.	- suprafețe pietonale / carosabile	-	-
6.	Teren agricol în intravilan (fâneată)	301,00	3,21
7.	Teren agricol în extravilan (fâneată)	9082,00	96,79
	Total	9383,00	100,00

2.6 Echipare edilitară

Zona nu dispune de rețele edilitare: apă, canalizare, energie electrică.

Rețeaua de alimentare cu energie electrică se găsește la aprox. 1000 m.

2.7 Probleme de mediu

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

2.8 Opțiuni ale populației

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

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

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu este cazul.

3.2 Prevederi ale PUG

Conform documentația de urbanism nr. 1/2004, faza PUG, aprobată cu hotărârile Consiliului Local Slatina nr. 25/8.09.2004 și 43/22.08.2016, imobilul este situat într-o zonă fără reglementări urbanistice.

3.3 Valorificarea cadrului natural

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

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

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

3.4 Modernizarea circulației

Se propune modernizarea drumului existent: lărgire la 7,00 m și prevederea unui sistem rutier din piatră spartă / beton asfaltic.

Se va asigura scurgerea apelor meteorice sau din topirea zăpezilor prin pante spre zonele înierbate.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Obiectivul documentației P.U.Z. este introducerea în intravilan a suprafeței de 9082 mp, aflată în extravilan, în vederea construirii unei locuințe.

Se propun următoarele reglementări urbanistice:

- **suprafața zonei studiate în cadrul PUZ - 16403 mp;**
- **zonare funcțională – Zonă de locuințe și funcțiuni complementare;**
- **amplasarea față de drumurile publice** - față de marginea drumului public **zona edificabilă** se va afla la distanța minimă de 33,20 m;
- **regimul de aliniere** - la amplasarea în parcelă, pentru **zona edificabilă** se vor respecta următoarele distanțe minime:
 - 3,00 m față de limitele de la NE, E, SE;
 - 16,00 m față de limita de la SV;
 - 8,00 m față de limita de la V – NV.
- **regimul de înălțime**
 Regimul maxim de înălțime: **D+P+1E+M;**
 Înălțimea maximă la coamă = **+12,00 m** față de CTN;
 Înălțimea maximă la cornișă = **+10,00 m** față de CTN.

BILANȚ TERITORIAL REGLEMENTĂRI:

Destinația terenurilor	EXISTENT (neamenajat)		PROPUS (amenajat)	
	mp	%	mp	%
Zonă de locuințe și funcțiuni complementare, din care:	-	-	9383,00	100,00
- suprafață edificabilă	-	-	5910,00	62,98
- suprafețe pietonale/ carosabile	-	-	1105,00	11,78
- suprafață spații verzi	-	-	2368,00	25,24
Teren agricol în intravilan (fâneată)	301,00	3,21	-	-
Teren agricol în extravilan (fâneată)	9082,00	96,79	-	-
Total	9383,00	100,00	9383,00	100,00

- **indicii urbanistici:**

POT maxim = **30%**

CUT maxim = **1,2**

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentare cu apă și canalizare

Alimentarea cu apă și canalizarea menajeră se vor asigura în sistem individual (puț forat și bazin vidanjabil). Acestea se vor amplasa la distanțe de siguranță sanitară, conform Ord. 994/2018 al MS.

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va realiza cu ajutorul unui sistem de panouri fotovoltaice.

Obiectivul se va racorda la rețeaua de alimentare cu energie electrică odată ce aceasta va fi extinsă în zonă, în baza soluției tehnice și a avizului emis de Delgaz Grid S.A.

Asigurarea agentului termic

Producerea agentului termic și a apei calde se va realiza cu pompe de căldură sau cu o centrală termică pe combustibil solid.

Telecomunicații

Dotarea viitoarelor obiective cu servicii de telefonie fixă, internet, televiziune se va realiza prin utilizarea rețelilor radio, 4G sau prin satelit.

Gospodărie comunală

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

3.7 Protecția mediului

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

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

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

Managementul deșeurilor se va face în mod controlat.

Prevenirea riscurilor naturale

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

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

În prezent, terenul nu este degradat.

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

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

Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

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

3.8 Obiective de utilitate publică

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

- terenuri domeniul public al statului sau a unităților administrativ teritoriale;
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Zona studiată în faza PUZ va fi inclusă în Planul Urbanistic General, stabilindu-se zona funcțională **Zonă de locuințe și funcțiuni complementare**.

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

Coordonat R.U.R.,
Arh. Elena Chirică



Întocmit,
Arh. T. Victor Andrieș



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. Dispoziții generale

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

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

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

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

3. Domeniul de aplicare

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

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

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului

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

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

- Expunerea la riscuri tehnologice

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

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

- Expunerea la riscuri naturale

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

- Asigurarea echipării edilitare

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

În cazul de față sunt necesare:

- modernizarea drumului: lărgire la 7,00 m (1,00 m trotuar, 6,00 m cale de rulare cu două sensuri) și prevederea unui sistem rutier – piatră spartă/ beton asfaltic;
- instalarea unui sistem de panouri fotovoltaice off grid pentru producere energiei electrice;
- executare puț forat pentru alimentarea cu apă;
- realizare bazin vidanjabil pentru canalizarea apelor menajere.

- Asigurarea compatibilității funcțiilor

Conform PUG aprobat terenul este în extravilan fără reglementări urbanistice, iar prin PUZ se stabilește zona funcțională Zonă de locuințe și funcțiuni complementare.

- Procentul de ocupare a terenului.

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

- P.O.T max = 30%

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

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

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

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Orientarea față de punctele cardinale:

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

- asigurarea însoririi – inclusiv aport termic;
- asigurarea iluminatului natural;

- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise – confort psihologic.

Pentru clădirile de locuit trebuie să se asigure însorirea tuturor încăperilor de locuit pe o durată de minimum 1 ½ ore zilnic, la solstițiul de iarnă. Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

- Amplasarea față de aliniament

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

Construcțiile se vor amplasa retras față de aliniament la o distanță de minim 33,20 m.

- Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă următoarele distanțe minime:

- 3,00 m față de limitele de la NE, E, SE;
- 16,00 m față de limita de la SV;
- 8,00 m față de limita de la V – NV.

Construcțiile vor fi amplasate astfel ca, între ele să fie o distanță egală cu jumătatea din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 4,00m.

Distanța se poate reduce la 1/4 în cazul în care fațadele respective nu prezintă goluri care corespund unor activități ce necesită lumină naturală.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Accese carosabile

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

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

- Accese pietonale

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

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

9. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Conform articolului nr. 29. din Regulamentul General de Urbanism.

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

- Înălțimea construcțiilor

Se impune un regim de înălțime al construcțiilor autorizate de maxim D+P+1E+M, având înălțimea la coamă de maxim +12,00 m față de cota ±0.00 (+10,00 m la cornișă).

- Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

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

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

- Parcaje

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

- Spații verzi

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

- Împrejurimi

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

Coordonat R.U.R.
Arh. Elena Chirică



Întocmit,
Arh. Andrieș T. Victor





S.C. ZEN STUDIO AGD S.R.L.

J33/2129/2021; CUI 45219095

str. Ionel Pop, nr. 17, orașul Gura Humorului, județul Suceava

BANCA TRANSILVANIA Sucursala Gura Humorului IBAN RO 64 BTRL RON CRT 0CF1051101

Tel. mobil: +40 742 125 695, zenstudiosrl@gmail.com

1

PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN PLANUL DE URBANISM ZONAL

Denumirea lucrării:

ÎNTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE

Amplasamentul:

satul Găinești, comuna Slatina, județul Suceava, CF 36938

Proiectant general:

S.C. ZEN STUDIO AGD S.R.L.

J33/2129/2021; CUI 45219095

str. Ionel Pop, nr. 17, orașul Gura Humorului, județul Suceava
prin Arh. Tudor Victor Andrieș

Nr. proiect: **161/2023**

Beneficiarul investiției:

PÎRLAC SILVIA-DUMITRIȚA ȘI PÎRLAC GHEORGHE

satul Găinești, nr. 397, comuna Slatina, județul Suceava

CATEGORII DE COSTURI

Toate costurile legate de proiectare (la toate fazele - PUZ, D.T.A.C. și P.Th.) și avize vor fi suportate de către beneficiar.

Toate cheltuielile aferente obiectivelor de pe proprietate (construcții, utilități, acces) vor fi suportate de către beneficiar.

Valoarea cheltuielilor este estimată la 1.000.000 lei fără TVA.

ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIILOR

În perioada iulie 2024 – decembrie 2025 se propun următorii pași:

- obținerea autorizației de construire;
- realizarea lucrărilor de construire, finalizată prin recepție;
- amenajare incintă: platformă carosabilă, platformă gospodărească și spații verzi.

Întocmit,

Arh. T. Victor Andrieș

